

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/01/2026 - י שבט תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/3
מספר בקשה	<u>2013/0170.01</u>
מספר סידורי	<u>10</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת ח. מחוזק בגג ותוספת מרפסת זיז.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	לוי זכריה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות דיסלדורף אפרת
מתכנן השלד	אריאל אליה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	12

כתובת האתר

תמיר שמואל 58 , פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
31338	109	לא

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

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

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

- בתאריך 10 / 12 / 2007 ב-ת.ב. 0199 / 0597 עבור " בניית חדר מגורים על גג מפלס שני לדירה קיימת " בהיתר זה אושרו 29.24 מ"ר למניין שטח עיקרי .

- בתאריך 21/201/410 ב-ת.ב. 00.170/3201 עבור "בקשה לתוספת בניה להרחבת יח"ד קיימת על הגג, בדומה לשכן קיים" בהיתר זה אושרו 29.3 מ"ר למניין שטח עיקרי ו- 28.7 מ"ר למניין שטח מרפסות.

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין למגורים בן 3 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-4 קומות מתחת לכניסה הקובעת. ברחוב תמיר שמואל 58 בשכונת פסגת זאב, גוש : 31338 חלקה : 109.

מצב מוצע :

קומה א' מפלס +2.95 :

חזית דרומית :

מוצעת מרפסת זיז הכוללת פריצת חלון לדלת עבור יח"ד מס' 9.

קומה ב' מפלס +5.94 :

חזית דרומית :

מוצע חדר מחוץ עבור יח"ד מס' 9.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות :

1. "הקלה לתוספת מרפסת בעומק של עד 2 מ' ובשטח של עד 12 מ"ר".

2. "הקלה לתוספת 5% השלמת גג בשונה בנספח".

3. "הקלה לתוספת חדר מחוץ על הגג לצורך מיגון".

תום מועד התנגדויות היה נכון ליום 03.06.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 109.

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

ולפי נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות לבקשה.

מידע קודם

מתאריך	
07/01/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ו בתנאים :

ח. מחוזק: על עורך הבקשה להסיר את הקיר הכפול המוצע בהרמוניקה. חוות דעת אדריכלית: לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית b.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 5/53/08 תחילת תוקף: 02/05/1997 ייעוד הקרקע: דברי הסבר: בתאריך 03/09/2025 נידונה הבקשה בוועדת משנה ובה הוחלט לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת היות והבינוי המוצע אינו עומד במדיניות מהנדס עיר לתוספת 5% השלמת דירת גג, לא התקבל אישור מנהל אגף הרישוי לבינוי זה. בתאריך 30/12/25 הוגשה תכנית מתוקנת בה הוסר תוספת 5% השלמת דירת גג, וכעת התיק נבחן בשנית. התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: * 3398 ב' תחילת תוקף 26/11/1990, אזור מגורים כללי. * תכנית מתאר 62' * תקנות חוק תכנון ובניה. סטייה ניכרת:	07/01/2026	חוות דעת תכנונית

בתוכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתכנית הנ"ל חלים 6 נספחי בינוי כאשר הינם בקנ"מ 1:250, נספחי הבינוי מנחים, למעט מספר הקומות המירבי מעל ומתחת למפלס הדרך. שלביות ביצוע : בתכנית הנ"ל לא חל סעיף שלביות ביצוע. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 17/02/2025, בבחינת הבקשה לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטחי בניה : בתכנית לא מוצע שטחי בניה אלא רק שטח מרפסת וחדר מחוץ. ח. מחוץ : מותר עפ"י תקנות : תוספת חדר מחוץ בשטח נטו של 9 מ"ר בתוך קווי הבניין המותרים. מוצע בבקשה : בחזית הדרומית, תוספת חדר מחוץ בשטח של 9 מ"ר נטו. בבחינה נמצא כי חדר המחוץ המוצע נמצא בתוך מקווי הבניין, פורסמה הקלה בדבר : "הקלה לתוספת חדר מחוץ על הגג לצורך מיגון" – על עורך הבקשה להסיר את הקיר הכפול המוצע בהרמוניקה. מרפסת זיז : מותר עפ"י תקנות : תכנית החלה מתאר ניתן לאשר מרפסת זיז בעומק של 1.50 מ' ו- 2 מ' בהקלה. מותר עפ"י מדיניות מ"ע : נדרש שתהיינה מרפסות זיז בצמדים.		

נדרש להראות תכנית צל למרפסות סוכה בשאר יח"ד בחזית. מוצע בבקשה : קומה א' מפלס +2.95, חזית דרומית (קידמי) : לעניין מידות ושטח - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה באורך 7 מ' ובעומק 8.1 מ' ובשטח 12.56 מ"ר לעניין עומק מרפסת - מוצעת בעומק של 1.8 מ', לנדון פורסמה הקלה. בבחינה הבקשה נמצא כי מרפסת הזיז המוצעת הינה בודדת בחזית מדובר בחזית קדמית אך התקבל תכנית למרפסת דמה כך שהמרפסת עומדת בהנחיות ע"ר – אין מניעה לאשר. אישור שימור : לא רלוונטי. אישור הסדרי תנועה : לא רלוונטי. בקרה הנדסית : לא רלוונטי, אין דרישה בתב"ע. חוות דעת אדריכלית : בבחינה נמצא כי מרפסת הזיז עומדת במותר וכן החדר המחוזק. - לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית b. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות והבינוי המוצע	03/09/2025	דיון בוועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

אינו עומד במדיניות מהנדס עיר לתוספת 5% השלמת דירת גג, לא התקבל אישור מנהל אגף הרישוי לבינוי זה. בנוסף, הבינוי המוצע בבקשה אינו עומד במדיניות מהנדס עיר למרפסת בודדת בחזית קדמית. עורך הבקשה אינו מראה ע"ג ההרמוניקה את כל הבינויים הקיימים בין שבהיתר ובין שלא דבר המהווה מצג שווא. 5% השלמת דירת גג : * בבניין סימטרי, יש להציע בינוי בהיתר אחד ל-2 הדירות ולא תכנית צל – עורך הבקשה מראה תכנית צל בשונה ממדיניות מהנדס עיר – על עורך הבקשה להכניס לבקשה המוצעת את הדירה הסמוכה. * 5% השלמת דירת גג מתאפשרת עת שההשלמה מהווה שיפור אדריכלי למבנה, בכפוף לאישור מנהל אגף – טרם התקבל אישור מנהל אגף לעניין העיצובי מאחר והבקשה אינה עומדת בהנחיות החדשות של מהנדס עיר. מרפסת זיז : לעניין צמדים – מרפסת זיז המוצעת הינה מרפסת זיז בודדת בחזית, מדובר בחזית קדמית כך שמרפסת זו אינה עומדת במדיניות מהנדס עיר למרפסות – על עורך הבקשה : - להסיר מרפסת זו מהבקשה או לחילופין להציע מרפסת דמה של הדירה הסמוכה כולל חתימת הבעלים. - להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסת זיז המוצעת הכוללת חתימה של מתכנן השלד. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/53/08 תחילת תוקף : 02/05/1997 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : * 3398ב' תחילת תוקף 26/11/1990, (מגרש 501) אזור מגורים כללי. * תכנית מתאר '62 * 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 17/02/2025, בבחינת הבקשה לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שלביות ביצוע : בתכנית הנ"ל לא חל סעיף שלביות ביצוע. נספח בינוי : בתכנית הנ"ל חלים 6 נספחי בינוי כאשר הינם בקני"מ 1:250, נספחי הבינוי מנחים, למעט מספר הקומות המירבי מעל ומתחת למפלס הדרך. מוצע בבקשה הקלה לתוספת 5% השלמת גג בשונה מנספח.	21/08/2025	חוות דעת תכנונית

שטחי בניה : מוצע בבקשה : קומה ב' מפלס +5.94 : שטח עיקרי בסך של 28.50 מ"ר מכח 5% השלמת דירת גג – (ראה סעיף 5% השלמת דירת גג). שטח שירות עבור חדר מחוזק בסך של 00.9 מ"ר – (ראה סעיף חדר מחוזק). 5% השלמת דירת גג : מותר : ניתן לקבל 5% השלמת דירת גג בתנאים הבאים : * התכנית החלה צריכה להיות כפופה לתכנית מתאר 62' – התכנית החלה בחלקה הינה כפופה למתאר 62', אזור מגורים כללי – כנדרש. * צריך שיהא בינוי ע"ג הגג בהיתר או היתר שהופק – הבינוי המוצע הינו ע"ג מרפסת גג לא מקורה לבינוי קיים ומה גם שישנה תבע שביטלה דרישה זו של 2 פעימות – כנדרש. * בבניין סימטרי, יש להציע בינוי בהיתר אחד ל-2 הדירות ולא תכנית צל – עורך הבקשה מראה תכנית צל בשונה ממדיניות מהנדס עיר – על עורך הבקשה להכניס לבקשה המוצעת את הדירה הסמוכה. * 5% השלמת דירת גג מתאפשרת עת שההשלמה מהווה שיפור אדריכלי למבנה, בכפוף לאישור מנהל אגף – טרם התקבל אישור מנהל אגף לעניין העיצובי מאחר והבקשה אינה עומדת בהנחיות החדשות של מהנדס עיר. * התכנית צריכה להיות מאושרת במינימום 10 שנים – התכנית החלה בחלקה 3398 ב' אושרה ביום 26/11/1990 כך שעברו יותר 10 שנים - כנדרש. * 5% ניתן בבניינים משותפים ולא בבתים פרטיים – מדובר בבניין משותף – כנדרש. * יש לפרסם הקלה במידה ויש נספח בינוי מפורט לקומת הגג המוצעת, במידה ואין נספח יש לבצע משלוח הודעות – יש נספח בינוי, פורסמה הקלה מנספח בינוי. * במידה והמבקש מעוניין להשתמש בכל 5% יש להמציא מכתב ויתור מבעלי הדירות הזכאיות לשטחים אלה עם חתימת עורך דין חתימת כלל בעלי הדירות בבניין - מדובר בבניין משותף בעל חדר מדרגות ו-2 יח"ד בגג.		

יח"ד המוצעת כוללת מרפסת גג מוצמדת וע"כ מציעה רק את השטח המותר לה מכח 5% השלמת דירת גג. * יש לחשב 5% משטח החלקה עפ"י נסח טאבו ולא עפ"י תכנית מדידה - שטח החלקה הינו $3,543 * 5\% = 177.15$ מ"ר, לחלק ל- 6 יח"ד (בחלקה) $= 29.52$ מ"ר. * אם חל סעיף סטייה ניכרת לעניין אחוזי בניה לא ניתן לאשר את ההשלמה – בתכנית החלה לא חל סעיף סטייה ניכרת. ח. מחוזק: מותר עפ"י תקנות: תוספת חדר מחוזק בשח נטו של 9 מ"ר בתוך קווי הבניין המותרים. מוצע בבקשה: בחזית הדרומית, תוספת חדר מחוזק בשטח של 9 מ"ר נטו כאשר בתוך מקווי הבניין, פורסמה הקלה בדבר "הקלה לתוספת חדר מחוזק על הגג לצורך מיגון". מרפסת זיז: מותר עפ"י מתאר: תכנית החלה מתאר ניתן לאשר בתוך קו בניין מרפסת זיז בעומק של 1.50 מ' ו- 2 מ' בהקלה. מותר עפ"י מדיניות מ"ע: נדרש שתהיינה מרפסות זיז בצמדים. נדרש להראות תכנית צל למרפסות סוכה בשאר יח"ד בחזית. מוצע בבקשה: קומה א' מפלס +2.95: חזית דרומית (קדמית): לעניין מידות ושטח - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה באורך 7.0 מ' ובעומק 8.1 מ' ובשטח 12.56 מ"ר. לעניין עומק מרפסת - מוצעת בעומק של 1.8 מ', לנדון פורסמה הקלה. לעניין צמדים – מרפסת זיז המוצעת הינה מרפסת זיז בודדת בחזית, מדובר בחזית קדמית כך שמרפסת זו אינה עומדת במדיניות מהנדס עיר למרפסות – על עורך הבקשה: - להסיר מרפסת זו מהבקשה או לחילופין להציע מרפסת דמה של הדירה הסמוכה כולל חתימת הבעלים. - להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסת זיז המוצעת הכוללת חתימה של מתכנן השלד.		

אישור שימור : לא רלוונטי. אישור הסדרי תנועה : לא רלוונטי. בקרה הנדסית : לא רלוונטי. חוות דעת אדריכלית : הבינוי המוצע בבקשה אינו עומד במדיניות מהנדס עיר לתוספת 5% השלמת דירת גג וגם לא למרפסת בודדת בחזית קדמית, בנוסף עורך הבקשה אינו מראה ע"ג ההרמוניקה את כחל הבינויים הקיימים בין שבהיתר ובין שלא דבר המהווה מצג שווא – על עורך הבקשה להגיש לאגף תכנית מתוקנת הכוללת את ההערות לנושא 5% השלמת דירת גג כך שיעמוד במדיניות מהנדס עיר ויקבל את אישור מנהל אגף הרישוי, להציע מרפסת או דמה נוספת או להסיר מרפסת זו מהבקשה ובנוסף להראות את כל הבינויים הקיימים בבניין עם סימוני הריסה הנדרשים – על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
לדחות במתכונת המוצעת : הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות והבינוי המוצע אינו עומד במדיניות מהנדס עיר לתוספת 5% השלמת דירת גג, לא התקבל אישור מנהל אגף הרישוי לבינוי זה. בנוסף, הבינוי המוצע בבקשה אינו עומד במדיניות מהנדס עיר למרפסת בודדת בחזית קדמית. עורך הבקשה אינו מראה ע"ג ההרמוניקה את כל הבינויים הקיימים בין שבהיתר ובין שלא דבר המהווה מצג שווא.	21/08/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

5% השלמת דירת גג : * בבניין סימטרי, יש להציע בינוי בהיתר אחד ל-2 הדירות ולא תכנית צל – עורך הבקשה מראה תכנית צל בשונה ממדיניות מהנדס עיר – על עורך הבקשה להכניס לבקשה המוצעת את הדירה הסמוכה. * 5% השלמת דירת גג מתאפשרת עת שההשלמה מהווה שיפור אדריכלי למבנה, בכפוף לאישור מנהל אגף – טרם התקבל אישור מנהל אגף לעניין העיצובי מאחר והבקשה אינה עומדת בהנחיות החדשות של מהנדס עיר. מרפסת זיז : לעניין צמדים – מרפסת זיז המוצעת הינה מרפסת זיז בודדת בחזית, מדובר בחזית קדמית כך שמרפסת זו אינה עומדת במדיניות מהנדס עיר למרפסות – על עורך הבקשה : - להסיר מרפסת זו מהבקשה או לחילופין להציע מרפסת דמה של הדירה הסמוכה כולל חתימת הבעלים. - להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסת זיז המוצעת הכוללת חתימה של מתכנן השלד. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה לתוספת מרפסת בעומק של עד 2 מ" ובשטח של עד 12 מ"ר. הקלה לתוספת 5% השלמת גג. בשונה מנספח. הקלה לתוספת חדר מחוזק על הגג. לצורך מיגון.	13/05/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

	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

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ו בתנאים :

ח. מחוזק :

על עורך הבקשה להסיר את הקיר הכפול המוצע בהרמוניקה.

חוות דעת אדריכלית :

לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית b.

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/01/2026 - י שבט תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/3
מספר בקשה	<u>2016/0242.03</u>
מספר סידורי	<u>11</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מרפסת זיז
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	קייקוב אור
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות תמייב אלבז ליאת
מתכנן השלד	הנדסאי תמייב אילי יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

שמחה הולצברג 6, פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
30770	99	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 :

- בתאריך 21 / 08 / 2023 ב-ת.ב. 2016/242.02 עבור " הוספת מרפסת במפלס +8.70, לדירה מספר 7 ובמפלס +2.90 לדירה מספר 6."

בהיתר זה אושרו 145.87 מ"ר למניין שטח עיקרי, 21.44 למניין שטח שירות, 19.46 מ"ר למניין שטח מרפסות.

מהות הבקשה:

הבקשה המוצעת הינה בבניין בין 5 קומות מעל הכניסה הקובעת ברחוב שמחה הולצברג 5 בשכונת פסגת זאב גוש: 30770 חלקה: 99.

מצב מוצע :

קומה א' משפחת קייקוב, מפלס +2.90 :

חזית דרומית :

מוצעת מרפסת זיז הכוללת פריצת פתח מחלון לדלת עבור יח"ד מס' 4.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמה ההקלה הבאה :

1 " הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסת זיז בחזית צפונית בעומק של 2.00 מ' במקום 1.5 מ' המותרים".

תום מועד להגשת התנגדויות בתאריך 25/05/2025, לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי עניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 99.

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	
07/01/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית b.
07/01/2026	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : א3381 תחילת תוקף :

16/11/1995 ייעוד הקרקע: דברי הסבר: בתאריך 02/07/2025 נידונה הבקשה בוועדת משנה ובה הוחלט לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת היות והמרפסת המוצעת בבקשה ע"ג בינוי שלא נמצא לגביו היתר וזאת בהתאם להנחיות האגף, בנוסף מוצע בינוי זיזי מכח שטח עיקרי כאשר היציאה אליו מפונקציה של שטח שירות והבינוי המוצע אינו מיטיב עם הבניין עיצובי. בתאריך 05/01/26 הוגשה תכנית מתוקנת לפי פגישה עם ר"צ בה הוסר הבינוי הזיזי וכן המרפסת הועברה לחזית דרומית, וכעת התיק נבחן בשנית. התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: תוכנית 9831 תחילת תוקף 13/05/2010 דרך ציבורית/ רצועת מסילה תכנית 3381א' תחילת תוקף 16 / 11 / 1995 אזור מגורים 2 מיוחד . הערה : הבקשה נבחנה עפ"י תכנית 3381א'. סטייה ניכרת : בתב"ע 3381א אין סעיף סטייה נכרת. נספח בינוי : התכנית החלה בחלקה הנידונה הכוללת נספחי בינוי עקרוניים, מנחים, למעט מספר הקומות המרבי וקווי הבניין המרביים, שהינם מחייבים- המוצע בבקשה הנידונה מבוקש בשונה מנספח. שלביות ביצוע : התכנית החלה בחלקה הנידונה איננה כוללת סעיף שלביות ביצוע.		

קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 04/08/2024 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. מרפסת זיז : מותר לפי תקנות : ניתן לתכנן מרפסות זיז בשטח של עד 14 מ"ר ובתנאי שממוצע שטח המרפסות הזיז בבניין אינו עולה על 12 מ"ר ובעומק של 1.50 מ' ללא הקלה ו-2 מ' עם הקלה. מוצע בבקשה : קומה א' מפלס +2.90, חזית דרומית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה ברוחב של 6.00 מ', בעומק של 2.00 מ' ובשטח של כ- 11.98 מ"ר. בבחינה נמצא כי מרפסת הזיז עומדת בעומק המותר וכן בהנחיות מ"ע לאחר שפורסמה הקלה ואף הומצא תכנית צל למרפסות – אין מניעה לאשר. אישור הסדרי תנועה : לא רלוונטי. אישור שימור : לא רלוונטי. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית b. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות.		
	02/07/2025	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת : הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות והמרפסת המוצעת בבקשה ע"ג בינוי שלא נמצא לגביו היתר וזאת בהתאם להנחיות האגף, בנוסף מוצע בינוי זיזי מכח שטח עיקרי כאשר היציאה אליו מפונקציה של שטח שירות והבינוי המוצע אינו מיטיב עם הבניין עיצובי, מכל הסיבות המפורטות לעיל הבקשה כפי שהוצע לא ניתנת לאישור. שטח בניה : הבינוי המוצע לא ניתן לאישור ממס' סיבות עיקריות : - מוצע בינוי בזיז בשונה מהנחיות האגף לבינוי זיזי. - היציאה לשטח עיקרי המוצע הינו מחדר שירות (שטח שירות) בשונה מהנחיות האגף אשר לא ניתן לאשר יציאה למרפסת או לפונקציה עיקרית משירות. - רוחב התוספת הינו 1.27 מ' על 1.23 מ', כך שאינו עומד בתקן של גודלם של חלקי בניין ואף אינם פונקציונלית ניתנים לשימוש. - הבינוי המוצע בבקשה אינו מיטיב עם הבניין ואף פוגע עיצובית. ככל וכל העמודה בבניין היו מציעים בינוי מלמטה למעלה היה ניתן לאשר, ממכל הסיבות המפורטות לעיל – לא ניתן לאשר. מרפסת זיז : קומה א' מפלס +2.90, חזית דרומית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה ברוחב של 6.00 מ', בעומק של 2.00 מ' ובשטח של כ- 11.98 מ"ר. בבחינה נמצא כי מרפסת הזיז עומדת בעומק המותר לאחר שפורסמה הקלה ואף הומצא לצוות המקצועי מרפסת דמה ותכנית צל למרפסות. בבחינה מעמיקה נמצא כי מרפסת זיז מוצעת ע"ג גג רעפים שלא נמצא לגביו היתר ובכך מכשירה את הבינוי, עפ"י הנחיות האגף לא ניתן לאשר מרפסת ע"ג עבירה. מרפסת זיז המוצעת הינה בהמשך חלקי ממרפסת גג אינה מתאפשרת מאחר ונוגד הנחיות מהנדס העיר – מכל הסיבות המפורטות לעיל לא ניתן לאשר מרפסת זיז המוצעת, באפשרות עורך הבקשה להציע מרפסת זיז בחזית הדרומית בתיאום עם ר"צ.		

חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
לדחות במתכונת המוצעת : הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות והמרפסת המוצעת בבקשה ע"ג בינוי שלא נמצא לגביו היתר וזאת בהתאם להנחיות האגף, בנוסף מוצע בינוי זיזי מכח שטח עיקרי כאשר היציאה אליו מפונקציה של שטח שירות והבינוי המוצע אינו מיטיב עם הבניין עיצובי, מכל הסיבות המפורטות לעיל הבקשה כפי שהוצע לא ניתנת לאישור. שטח בניה : הבינוי המוצע לא ניתן לאישור ממס' סיבות עיקריות : - מוצע בינוי בזיז בשונה מהנחיות האגף לבינוי זיזי. - היציאה לשטח עיקרי המוצע הינו מחדר שירות (שטח שירות) בשונה מהנחיות האגף אשר לא ניתן לאשר יציאה למרפסת או לפונקציה עיקרית משירות. - רוחב התוספת הינו 1.27 מ' על 1.23 מ', כך שאינו עומד בתקן של גודלם של חלקי בניין ואף אינם פונקציונלית ניתנים לשימוש. - הבינוי המוצע בבקשה אינו מיטיב עם הבניין ואף פוגע עיצובית. ככל וכל העמודה בבניין היו מציעים בינוי מלמטה למעלה היה ניתן לאשר, ממכל הסיבות המפורטות לעיל – לא ניתן לאשר.	08/06/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

מרפסת זיז : קומה א' מפלס +2.90, חזית דרומית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה ברוחב של 6.00 מ', בעומק של 2.00 מ' ובשטח של כ- 11.98 מ"ר. בבחינה נמצא כי מרפסת הזיז עומדת בעומק המותר לאחר שפורסמה הקלה ואף הומצא לצוות המקצועי מרפסת דמה ותכנית צל למרפסות. בבחינה מעמיקה נמצא כי מרפסת זיז מוצעת ע"ג גג רעפים שלא נמצא לגביו היתר ובכך מכשירה את הבינוי, עפ"י הנחיות האגף לא ניתן לאשר מרפסת ע"ג עבירה. מרפסת זיז המוצעת הינה בהמשך חלקי ממרפסת גג אינה מתאפשרת מאחר ונוגד הנחיות מהנדס העיר – מכל הסיבות המפורטות לעיל לא ניתן לאשר מרפסת זיז המוצעת, באפשרות עורך הבקשה להציע מרפסת זיז בחזית הדרומית בתיאום עם ר"צ. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 43381א תחילת תוקף : 16/11/1995 ייעוד הקרקע :	08/06/2025	חוות דעת תכנונית

התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : תוכנית 9831 תחילת תוקף 13/05/2010 דרך ציבורית/ רצועת מסילה תכנית 3381' תחילת תוקף 16 / 11 / 1995 אזור מגורים 2 מיוחד . הערה : הבקשה נבחנה עפ"י תכנית 3381'. סטייה ניכרת : בתב"ע 3381 א אין סעיף סטייה נכרת נספח בינוי : התכנית החלה בחלקה הנידונה הכוללת נספחי בינוי עקרוניים, מנחים, למעט מספר הקומות המרבי וקווי הבניין המרביים, שהינם מחייבים- המוצע בבקשה הנידונה מבוקש בשונה מנספח. שלביות ביצוע : התכנית החלה בחלקה הנידונה איננה כוללת סעיף שלביות ביצוע. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 04/08/2024 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים . שטח בניה : מותר לפי תב"ע : עבור מגרש מס' 2 מכח תכנית 3381' סך כולל של 3,100 מ"ר, בחישוב שטח נותר וחלוקה יחסית נמצא כי קיים לכל יחיד (39 יחיד) סך של 4.35 מ"ר. מוצע בבקשה : שטח עיקרי בסך של 2.02 מ"ר.		

הבינוי המוצע לא ניתן לאישור ממס' סיבות עיקריות : - מוצע בינוי בזיז בשונה מהנחיות האגף לבינוי זיזי. - היציאה לשטח עיקרי המוצע הינו מחדר שירות (שטח שירות) בשונה מהנחיות האגף אשר לא ניתן לאשר יציאה למרפסת או לפונקציה עיקרית משירות. - רוחב התוספת הינו 1.27 מ' על 1.23 מ', כך שאינו עומד בתקן של גודלם של חלקי בניין ואף אינם פונקציונלית ניתנים לשימוש. - הבינוי המוצע בבקשה אינו מיטיב עם הבניין ואף פוגע עיצובית. ככל וכל העמודה בבניין היו מציעים בינוי מלמטה למעלה היה ניתן לאשר, ממכל הסיבות המפורטות לעיל – לא ניתן לאשר. מרפסת זיז : מותר לפי תקנות : ניתן לתכנן מרפסות זיז בשטח של עד 14 מ"ר ובתנאי שממוצע שטח המרפסות הזיז בבניין אינו עולה על 12 מ"ר ובעומק של 1.50 מ' ללא הקלה ו-2 מ' עם הקלה. מוצע בבקשה : קומה א' מפלס +2.90, חזית דרומית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה ברוחב של 6.00 מ', בעומק של 2.00 מ' ובשטח של כ- 11.98 מ"ר. בבחינה נמצא כי מרפסת הזיז עומדת בעומק המותר לאחר שפורסמה הקלה ואף הומצא לצוות המקצועי מרפסת דמה ותכנית צל למרפסות. בבחינה מעמיקה נמצא כי מרפסת זיז מוצעת ע"ג גג רעפים שלא נמצא לגביו היתר ובכך מכשירה את הבינוי, עפ"י הנחיות האגף לא ניתן לאשר מרפסת ע"ג עבירה. מרפסת זיז המוצעת הינה בהמשך חלקי ממרפסת גג אינה מתאפשרת מאחר ונוגד הנחיות מהנדס העיר – מכל הסיבות המפורטות לעיל לא ניתן לאשר מרפסת זיז המוצעת, באפשרות עורך הבקשה להציע מרפסת זיז בחזית הדרומית בתיאום עם ר"צ. אישור הסדרי תנועה : לא רלוונטי.		

אישור שימור : לא רלוונטי. חוות דעת אדריכלית : המרפסת המוצעת בבקשה ע"ג בינוי שלא נמצא לגביו היתר וזאת בהתאם להנחיות האגף, בנוסף מוצע בינוי זיזי מכח שטח עיקרי כאשר היציאה אליו מפונקציה של שטח שירות והבינוי המוצע אינו מיטיב עם הבניין עיצובי, מכל הסיבות המפורטות לעיל הבקשה כפי שהוצע לא ניתנת לאישור - על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסת זיז בחזית צפונית בעומק של 2.00 מ" במקום 1.5 מ" המותרים.	04/05/2025	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

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית b.

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/01/2026 - י שבט תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/3
מספר בקשה	<u>1986/0585.02</u>
מספר סידורי	<u>12</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת ממ"ד, שינוי פיתוח חצר, פריצת חלון יציאה לגינה. סגירת מרפסת בחלונות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	מר וצלר יעקב
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות שקולניק אמיר
מתכנן השלד	הנדסאי אדריכלות ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

יחזקאל 42, בוכרים

גוש	חלקה	בשלמות
30085	204	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1358	תחילת תוקף	28/04/1974			
1358	תחילת תוקף	28/04/1974			
1358	תחילת תוקף	28/04/1974			
1358	תחילת תוקף	28/04/1974			
1681	תחילת תוקף	08/03/1973			
1681	תחילת תוקף	08/03/1973			
3138	תחילת תוקף	05/11/1989			
9181א	תחילת תוקף	31/01/2015			
9181א	תחילת תוקף	31/01/2015			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

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

- בתאריך 07/09/1990 ב-ת.ב. 1965/859.00 עבור " בניין חדש " בהיתר זה אושרו 3411.67 מ"ר למניין שטח עיקרי ו- 574.58 מ"ר למניין שטח שירות.

- בתאריך 11 / 03 / 1984 ב-ת.ב. 1983/636.00 עבור " מרפסת ", בהיתר זה אושרו 5 מ"ר למניין שטח מרפסות.

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין קיים בן 4 קומות למגורים מעל קומת מרתף ברחוב יחזקאל 42 בשכונת הבוכרים. גוש : 30085 חלקה : 204.

מצב מוצע :

קומת מרתף מפלס -3.10 :

מוצע מעטפת לממ"ד.

קומת קרקע מפלס +0.00 :

חזית צפון מערבית :

מוצע ממ"ד, סגירת מרפסת בחלונות, פריצת חלון והגבהת קרקע לחצר עבור יח"ד מס' 1.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות.

1. "בדבר תוספת ממ"ד מעבר לקו בניין קדמי עד גבול מגרש".

2. "תוספת ממ"ד שלא בהתאם לנספח בינוי".

תום מועד להגשת התנגדויות בתאריך 27/03/2025 לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי עניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 204.

הליך פרסומי ומשלוח הודעות 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	
11/01/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : ממ"ד : על עורך הבקשה נדרש ליישר את בינוי הממ"ד לבינוי הקיים. חצר : על עורך הבקשה לחשב שטח חצר זה כשטח מרפסת מרוצפת פתוחה מוצע. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 9181א תחילת תוקף : 31/01/2015 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 9181 א' תחילת תוקף 31/01/2015 מגורים ומבנים ומוסדות ציבור. תכנית מתאר 62'. תקנות חוק תכנון ובניה. סטייה ניכרת : 1. גובה הבניה המירבי.	11/01/2026	חוות דעת תכנונית

2. מס' יח"ד המירבי. 3. קווי הבניין. 4. שטחי הבניה המרביים. 5. שלבי הביצוע. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 05/02/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לעניין ממ"ד - (ראה סעיף ממ"ד). נספח בינוי : בתכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת נספח בינוי מחייב חלקית לעניין קווי בניין, קומות, גובה, שטחי בניה, יח"ד. המוצע בבקשה שונה מנספח הבינוי פורסמה הקלה בדבר : "תוספת ממ"ד שלא בהתאם לנספח בינוי" – כנדרש. שלביות ביצוע : עפ"י תב"ע סעיף 7.1 : 1. "הבנייה תבוצע בהינף אחד עבור כל החזית". 2. "הבנייה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהי, ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף." 3. "שלבי הביצוע לקומת הגג יהיו בהינף אחד ולא תותר בנייה בשלבים." – לא רלוונטי לבקשה זו. שטחי בניה : בבקשה מוצע שטח בניה לממ"ד בלבד. ממ"ד : מותר עפ"י תקנות : שטח ממ"ד בסך של 9 מ"ר + עובי קירות.		

מותר עפ"י הנחיות מהנדס עיר : הבליטה למרווח הקידמי לא תעלה על 50% מהמרווח או 3 מ', הנמוך מבניהם. מוצע בבקשה : קומת קרקע מפלס +0.00 : חזית צפון מערבית, קדמי : מוצע ממ"ד בשטח של 9 מ"ר + עובי קירות. בבחינת הבקשה נמצא כי הממ"ד המוצע חורג במלואו מקווי הבניין המאושרים פורסמה הקלה בדבר : "בדבר תוספת ממ"ד מעבר לקו בניין קדמי עד גבול מגרש". המרווח הוא 3 מ' והממ"ד המוצע ברוחב 3 מ' אך מכיוון שמוצע במיקום המיטבי וכן התקבל תכנית צל לכלל היח"ד, הממ"ד נמצא בשטח משותף התקבל חתימות כנדרש. - על עורך הבקשה נדרש ליישר את בינוי הממ"ד לבינוי הקיים. חצר : מוצע בבקשה : קומת קרקע מפלס +0.00 : מוצע הגבהת קרקע, מילוי אדמה בגובה 1.5 מ' לחצר בשטח של 14 מ"ר. בבחינה נמצא כי החצר המוצעת נמצאת בשטח משותף התקבל חתימות - כנדרש. - על עורך הבקשה לחשב שטח חצר זה כשטח מרפסת מרוצפת מוצע. אישור שימור : התקבל אישור ממחלקת שימור מיום 16/11/25 מאת יעקובוב אוסנת. אישור בקרה הנדסית : סעיף 6.9 : "היתר לתוספות בנייה למבנה קיים יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספות בפני רעידות אדמה". התקבל נוהל בקרה הנדסית מאת אינג' דייגו פרסובסקי שמבנה אינו נדרש בחיזוקים.		

חוות דעת אדריכלית : בבחינה נמצא כי ניתן לאשר את הממ"ד היות ונמצא במיקום המיטבי. בבחינה נמצא כי סגירת המרפסת במיקום בינוי מלא ובשונה מנספח הבינוי נתנית לאישור, אך עורך הבקשה נדרש בחישוב שטח עיקרי קיים, כמו כן יש לסמן את כל המרפסות שלא אושרו בהיתר להריסה - על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות לבקשה.		
בדבר תוספת ממ"ד מעבר לקו בניין קדמי עד גבול מגרש תוספת ממ"ד שלא בהתאם לנספח הבינוי	06/03/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור פיקוד העורף הג"א	1
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	2
	תשלום אגרת בניה	3
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	4
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	5
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	6
	שפ"ע - הגשת ערבות בנקאית בסך 18,585 ₪ עבור שימור העץ היחיד	7
	שפ"ע - לבחון כבילה של העץ להבטחת יציבות - מול שלמה דניאל.	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 :

ממ"ד :

על עורך הבקשה נדרש ליישר את בינוי הממ"ד לבינוי הקיים.

חצר:

על עורך הבקשה לחשב שטח חצר זה כשטח מרפסת מרוצפת פתוחה מוצע.

חוות דעת אדריכלית:

על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/01/2026 - י שבט תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/3
מספר בקשה	<u>2022/0434.00</u>
מספר סידורי	<u>13</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מרפסות זיז
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גברת קורניאקוב מרינה
עורך הבקשה	מזרחי דורון
מתכנן השלד	מהנדס ירושלמי משה
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

שד משה דיין 58 , פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
31305	6	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
א3381	תחילת תוקף	16/11/1995			
ב3381	תחילת תוקף	13/04/1998			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

ע"פ נתוני המערכת היתר רלוונטי שהופק בחלקה הנדונה :

הופק בתאריך - 1996/09/08 בת.ב. 00.0283/1996 . עבור "בניין חדש" בהיתר זה אושר 24.1604 מ"ר למניין שטחים עיקריים, 11.757 מ"ר למניין שטחי שירות.

הופק בתאריך - 1997/06/29 בת.ב. 01.0283/1996 . עבור " הורדת יח"ד אחת והקטנת השטח בקומה עליונה" סך שטחים שאושרו בהיתר זה למניין שטח עיקרי 47.37 מ"ר עבור בנייה ושטח שירות - - 9.02 מ"ר .

הופק בתאריך - 1998/10/22 בת.ב. 1996/0283.02 . עבור "תוספת פרגולות ממתכת" להיתר הנ"ל אין תוספת שטחים.

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין בן 5 קומות וקומת חניה ברחוב משה דיין 58 בשכונת פסגת זאב, גוש : 31305 חלקה : 6, ירושלים.

מצב מוצע :

קומה ב' במפלס +5.80, חזית מזרחית :

מוצעת מרפסת דמה.

קומה ג' מפלס +8.70 חזית מזרחית :

מוצעת מרפסת זיז לא מקורה פינתית.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות הבאות :

1. "בניית מרפסת זיז בעומק 2.00 מ הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסת זיז בחזית בעומק של 2.00 מ במקום 1.50 מ המותרים".

תום מועד הגשת התנגדויות : 2022/09/18 ו לפי נתוני המערכת לבקשה זו התקבלו 1 התנגדויות.

בעלי עניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 6.

בוצע הליך פרסומי בוצע בתיק מסמכי פרסום לפי סעיף 149 לחוק ומשלוח הודעות ע"פ סעיף 22 לחוק

באחראיות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה כן התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
08/01/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים : לאשר את הסרת מרפסת הזיז שאושרה בדיון הקודם עבור משפחת קורניאקוב בקומה ב' מפלס +5.80 מהבקשה והפיכתה למרפסת דמה.
08/01/2026	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 33381ב תחילת תוקף : 13/04/1998 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : * התיק נידון בוועדת משנה מיום 2016.11.2022 ובה הוחלט : "לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות, הועדה החליטה לזמן את הצדדים לדיון בוועדת התנגדויות ועל מועד הדיון תשלח הזמנה כנדרש". * התיק נידון בוועדת משנה עם מתנגדים מיום 22.03.2023 ובה הוחלט : "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים, ומק המרפסות יצומצם ל-1.80 מ' ורוחבם יהיה בנסיגה שוויונית, כך שיהיה גודל סוכה שוויוני לכל הדירות בעמודה לאחר שישאר למתנגד שטח בלתי מקורה לבניית סוכה של כ- 11 מ"ר. על עורך הבקשה לתקן את תכנית הצל בעמודה המוצעת ובעמודה המקבילה כמסומן ע"ג הרמוניקה a. תנאי שיירשם בהיתר - לא יבנה מעקב בולט במרפסת". * בעת מילוי התנאים להיתר, פנה עורך הבקשה בשם משפחת קורניאקוב כי היא מעוניינת להסיר את בקשתה לתוספת מרפסת זיז בקומה ב' מפלס +5.80 בשל עלויות גבוהות שאינה יכולה לעמוד בהם, אך אין מניעה מבחינתה להשאיר מרפסת דמה. התקבל מייל עם מכתב מפורט וחתום של משפחת קורניאקוב. * טרם הבאת תיק זה לדיון נוסף בקשת משפחת קורניאקוב נבדקה ונמצא כי מאחר ומדובר בחזית קדמית כאשר אין בהם מרפסות ואישורם לבניית מרפסת דמה כך שהבקשה תעמדו במדיניות מהנדס העיר, מבחינת הצוות המקצועי - אין מניעה לאשר.		

הבקשה היא לתוספת 2 מרפסות זיז בנישה קיימת ברחוב משה דיין בעומק של 2 מ'. הוגשה התנגדות אחת באמצעות עו"ד רינה חורי. המתנגדת מתגוררת בקומת הקרקע. באמצעות עו"ד חורי המתנגדת טוענת להקטנת שטח החצר שלה המיועדת לסוכה מכ- 17.5 מ"ר ל- 4 מ"ר. לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים מחליטה לקבל חלק מההתנגדות ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. הוועדה סבורה כי לשם איזון האינטרסים של הצדדים יש מקום לצמצום מידות המרפסות ובניית מרפסות בדרוג (כמסומן ע"ג הרמוניקה a). עומק המרפסות יצומצם ל-1.80 מ' ורוחבם יהיה בנסיגה שוויונית, כך שיהיה גודל סוכה שוויוני לכל הדירות בעמודה לאחר שישאר למתנגד שטח בלתי מקורה לבניית סוכה של כ- 11 מ"ר. על עורך הבקשה לתקן את תכנית הצל בעמודה המוצעת ובעמודה המקבילה כמסומן ע"ג הרמוניקה a. תנאי שיירשם בהיתר - לא יבנה מעקב בולט במרפסת. מרפסת זיז : על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונס' למרפסות זיז המוצעות . חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה להנמיך את קופינג המרפסת ל- 45 ס"מ ולתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.	22/03/2023	דיון בוועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
הוועדה החליטה לזמן את הצדדים לדיון בוועדת התנגדויות על מועד הדיון תשלח הזמנה כנדכש	16/11/2022	דיון בוועדת משנה : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : המלצת המחלקה לזמן את מתנגד. מרפסת זיז : על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונס' למרפסות זיז המוצעות . חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה : להנמיך את קופינג המרפסת ל-45 ס"מ ולתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 1 התנגדויות, לטענתם :	16/11/2022	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

* "אם תאושר הבקשה מרפסות מעל מרפסת דירה, יוותרו בידו 4 מ"ר בלבד לבניית סוכה ומוריד משמעותי את ערך דירתו". - בבחינת נמצא האומנם כי שטח המרפסת הסוכה שנוטר קטן של מתנגד אך גם לדירות המבוקשות נראה כי המרפסות המוצעות לא מאפשרות שטח גדול לסוכה. * "המרפסות המתוכננות יחסמו את האפשרות של כניסת אור ואוויר לסלון". - האומנם נראה כי תוספת המרפסות המוצעות מעל מרפסת המתנגד הנמצאת בצמוד לדלת היציאה למרפסת שלו, אך המרפסות המוצעות הן 2 קומות מעל המתנגד. * "מבחינה הנדסית המרפסות עלולות לפגוע ביסודות הבניין" - עורך הבקשה המציא אישור ממהנדס אשר לא נדרש בבנין חיזוקים. * תוספת עלולה לגרום לשינוי גודל השטח בדירתו של מרשי הנחשב לצורך הארנונה לתשלום". -לא נראה כי יש תוספת שטח לדירת המתנגד.		
חוות דעת תכנונית	16/11/2022	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה : 3381ב תחילת תוקף : 13/04/1998 ייעוד הקרקע: דרך חדשה או קיימת דברי הסבר : התיק הועלה לדיון בוועדת משנה ביום 16.11.2022 בטעות סופר כאשר המלצת המחלקה הייתה לזמן מתנגדים, הוחלט להעביר את התיק לדיון בוועדת התנגדויות עם זימון המתנגדים. חו"ד והמלצת המחלקה נותרות בעינה. התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : תכנית 3381 א' תחילת תוקף 16/11/1995, אזור מגורים 2 מיוחד. (נספח מס' 1). תכנית מתאר 62'. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת . קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 02/06/2021 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. נספח בינוי : בחלקה המוצעת חל נספח בינוי כללי בקנ"מ 1: 250 ו-1: 500		

(נספח העמדה) . שלביות ביצוע : בתכנית הנ"ל לא חל סעיף שלביות ביצוע. שטחי בניה : בקשה הנ"ל לא מוצעים שטחי בניה אלא שטחי מרפסות – (ראה סעיף מרפסות) מרפסת זיז : מוצע בבקשה : קומה ב' במפלס +5.80 חזית מזרחית לכיוון צפון – מרפסת זיז לא מקורה בשטח 4.70 מ"ר וחצי מקורה בשטח 7.42 מ"ר, ברוחב של 6.06 בעומק של 2 מ' בתוך קווי הבניין, לעניין עומק המרפסת פורסמה הקלה מ-1.50 מ' המותרים ל-2 מ' - עורך הבקשה פרסם הקלה כנדרש. קומה ג' במפלס +70.8 חזית מזרחית לכיוון צפון – מרפסת זיז לא מקורה פינתית בתוך קווי הבניין בעומק 2.00 מ', בשטח של 11.97 מ"ר, לעניין עומק המרפסת פורסמה הקלה מ-1.50 מ' המותרים ל-2 מ' – אין מניעה לאשר. לעניין מדיניות המחלקה למרפסות בצמדים, מוצעות 3 מרפסות באותה החזית ואף הוגשה תכנית צל כנדרש. - על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסי למרפסות זיז המוצעות. אישור שימור : לא רלוונטי בבקשה הנ"ל. אישור הסדרי תנועה : לא רלוונטי בבקשה הנ"ל. חיזוק מבנים : לא רלוונטי בבקשה הנ"ל.		

חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה : להנמיך את קופינג המרפסת ל-45 ס"מ, לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 1 התנגדויות, לטענותם : * "אם תאושר הבקשה מרפסות מעל מרפסת דירה, יוותרו בידו 4 מ"ר בלבד לבניית סוכה ומוריד משמעותי את ערך דירתו". - בבחינת נמצא האומנם כי שטח המרפסת הסוכה שנותר קטן של מתנגד אך גם לדירות המבוקשות נראה כי המרפסות המוצעות לא מאפשרות שטח גדול לסוכה. * "המרפסות המתוכננות יחסמו את האפשרות של כניסת אור ואוויר לסלון". - האומנם נראה כי תוספת המרפסות המוצעות מעל מרפסת המתנגד הנמצאת בצמוד לדלת היציאה למרפסת שלו, אך המרפסות המוצעות הן 2 קומות מעל המתנגד. * "מבחינה הנדסית המרפסות עלולות לפגוע ביסודות הבניין" עורך הבקשה המציא אישור ממהנדס אשר לא נדרש בבנין חיזוקים. * תוספת עלולה לגרום לשינוי גודל השטח בדירתו של מרשי הנחשב לצורך הארנונה לתשלום". -לא נראה כי יש תוספת שטח לדירת המתנגד. המלצת המחלקה לזמן את מתנגד.		
	09/11/2022	בדיקת המלצה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : מרפסת זיז : על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונס' למרפסות זיז המוצעות . חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה : להנמיך את קופינג המרפסת ל-45 ס"מ ולתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 1 התנגדויות, לטענתם : * "אם תאושר הבקשה מרפסות מעל מרפסת דירה, יוותרו בידו 4 מ"ר בלבד לבניית סוכה ומוריד משמעותי את ערך דירתו". - בבחינת נמצא האומנם כי שטח המרפסת הסוכה שנותר קטן של מתנגד אך גם לדירות המבוקשות נראה כי המרפסות המוצעות לא מאפשרות שטח גדול לסוכה. * "המרפסות המתוכננות יחסמו את האפשרות של כניסת אור ואוויר לסלון". - האומנם נראה כי תוספת המרפסות המוצעות מעל מרפסת המתנגד הנמצאת בצמוד לדלת היציאה למרפסת שלו, אך המרפסות המוצעות הן 2 קומות מעל המתנגד. * "מבחינה הנדסית המרפסות עלולות לפגוע ביסודות הבניין" עורך הבקשה המציא אישור ממהנדס אשר לא נדרש בבנין חיזוקים. * תוספת עלולה לגרום לשינוי גודל השטח בדירתו של מרשי הנחשב לצורך הארנונה לתשלום". -לא נראה כי יש תוספת שטח לדירת המתנגד. המלצת המחלקה לזמן את מתנגד.		תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	07/11/2022	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3381ב תחילת תוקף : 13/04/1998 ייעוד הקרקע: דרך חדשה או קיימת התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : תכנית 3381 א' תחילת תוקף 16/11/1995, אזור מגורים 2 מיוחד. (נספח מס' 1). תכנית מתאר 62'. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת . קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 02/06/2021 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. נספח בינוי : בחלקה המוצעת חל נספח בינוי כללי בקנ"מ 1: 250 ו-1: 500 (נספח העמדה) . שלביות ביצוע : בתכנית הנ"ל לא חל סעיף שלביות ביצוע. שטחי בניה :		

בקשה הנ"ל לא מוצעים שטחי בניה אלא שטחי מרפסות – (ראה סעיף מרפסות) מרפסת זיז : מוצע בבקשה : קומה ב' במפלס +5.80 חזית מזרחית לכיוון צפון – מרפסת זיז לא מקורה בשטח 4.70 מ"ר וחצי מקורה בשטח 7.42 מ"ר, ברוחב של 6.06 בעומק של 2 מ' בתוך קווי הבניין, לעניין עומק המרפסת פורסמה הקלה מ-1.50 מ' המותרים ל-2 מ' - עורך הבקשה פרסם הקלה כנדרש. קומה ג' במפלס +70.8 חזית מזרחית לכיוון צפון – מרפסת זיז לא מקורה פינתית בתוך קווי הבניין בעומק 2.00 מ', בשטח של 11.97 מ"ר, לעניין עומק המרפסת פורסמה הקלה מ-1.50 מ' המותרים ל-2 מ' – אין מניעה לאשר. לעניין מדיניות המחלקה למרפסות בצמדים, מוצעות 3 מרפסות באותה החזית ואף הוגשה תכנית צל כנדרש. - על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונס' למרפסות זיז המוצעות . אישור שימור : לא רלוונטי בבקשה הנ"ל. אישור הסדרי תנועה : לא רלוונטי בבקשה הנ"ל. חיזוק מבנים : לא רלוונטי בבקשה הנ"ל. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה : להנמיק את קופינג המרפסת ל-45 ס"מ, לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		

התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 1 התנגדויות, לטענותם : * "אם תאושר הבקשה מרפסות מעל מרפסת דירה, יוותרו בידו 4 מ"ר בלבד לבניית סוכה ומוריד משמעותי את ערך דירתו". - בבחינת נמצא האומנם כי שטח המרפסת הסוכה שנותר קטן של מתנגד אך גם לדירות המבוקשות נראה כי המרפסות המוצעות לא מאפשרות שטח גדול לסוכה. * "המרפסות המתוכננות יחסמו את האפשרות של כניסת אור ואוויר לסלון". - האומנם נראה כי תוספת המרפסות המוצעות מעל מרפסת המתנגד הנמצאת בצמוד לדלת היציאה למרפסת שלו, אך המרפסות המוצעות הן 2 קומות מעל המתנגד. * "מבחינה הנדסית המרפסות עלולות לפגוע ביסודות הבניין" עורך הבקשה המציא אישור ממהנדס אשר לא נדרש בבנין חיזוקים. * תוספת עלולה לגרום לשינוי גודל השטח בדירתו של מרשי הנחשב לצורך הארנונה לתשלום". -לא נראה כי יש תוספת שטח לדירת המתנגד. המלצת המחלקה לזמן את מתנגד.		
מרפסת בעומק 2 מטר במקום 1.5 המותרים -	31/08/2022	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
כן	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	4

	הגורמים המאשרים	
כ	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 להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים :

לאשר את הסרת מרפסת הזיז שאושרה בדיון הקודם עבור משפחת קורניאקוב בקומה ב' מפלס +5.80 מהבקשה והפיכתה למרפסת דמה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/01/2026 - י שבט תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/3
מספר בקשה	<u>2007/0671.01</u>
מספר סידורי	<u>14</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	רישוי בניה - שימוש חורג מתכנית
שימוש עיקרי	משרדים, מגורים
מהות בקשה	שימוש חורג ממשרדים למגורים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עטיה גבראל
עורך הבקשה	מר יהושע שמואל
מתכנן השלד	בורושנסקי אנטולי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	25

כתובת האתר

הלל 4 , מרכז העיר

גוש	חלקה	בשלמות
30037	104	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
0856	תחילת תוקף	03/06/1960			
30037ג	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

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

- בתאריך 24.11.1980 בת.ב 1979/449.00 ובה אושר "התקנת חלון", בהיתר זה אין תוספת שטחים.

- בתאריך 16.01.2008 בת.ב 2007/671.00 ובה אושר "שינוי בפתח חיצוני (ויטרינה) והורדת שתי שורות אבן תחתונות", בהיתר זה אין תוספת שטחים.

מהות הבקשה :

מצב קיים : מבנה בן 8 קומות מעל קומת מרתף כאשר הקומה הראשונה הינה מסחר ו- 7 קומות מעל משרדים. המבנה הינו ברחוב הלל 4 גוש : 30037 חלקה : 5104.

מצב מוצע :

קומת יציע מפלס + 3.00 :

שימוש חורג מתכנית ממסחר למגורים.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמה ההקלה הבאה :

1. "שינוי ייעוד ממשרדים למגורים".

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 2024.12.17 ולפי נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות לבקשה.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 104, בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
11/01/2026	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
	לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון :
	הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ו בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה לא הופנה במעמד פתיחת התיק למחלקת השימור. בנוסף, עורך הבקשה אינו מראה היתר מקורי של הקומה המוצעת וטרם התקבל אישור מהנדס עיר .
	לאחר המצאת כל האישורים לעיל הבקשה תובא לדיון נוסף.
	אישור שימור :
	על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת השימור כתנאי לדיון נוסף.

אישור מהנדס העיר : לאחר תיקון התכנית וככל שתובא לאישור ר"צ ימציא אישור מהנדס עיר לשימוש החורג. שטחי בניה : על עורך הבקשה : - להמציא בפני הצוות המקצועי היתר מקורי של הבניין בו ניתן לוודא כי שטח שימוש החורג המוצע בבקשה תתואם להיתר מקור ללא תוספת שטחים. - לשנות חישוב של עיקרי מוצע בהרמוניקה לשטח לשימוש חורג. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : ג30037 תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : * 0856 תחילת תוקף 03 / 06 / 1960 , אזור מסחרי. * תכנית מתאר '62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת :	11/01/2026	חוות דעת תכנונית

בתכנית הנ"ל אין סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתכנית הנ"ל אין חל נספח בינוי כלל. שלביות ביצוע : בתכנית הנ"ל אין סעיף שלביות ביצוע. קווי בניין : התקבל תיק מידע בתאריך 09/07/2024 מוצע בבקשה שימוש חורג בקונטור בנין קיים. שימוש חורג מהיתר או מתכנית : מוצע בבקשה שימוש חורג מהיתר. בבחינת התב"ע נמצא כי היא מפנה למתאר, מדובר באזור מסחרי א' אשר כולל בתופו את אזור מגורים 1,2,5 ו-6, כך שמגורים כלולים במותר, תכנית זו אינה כוללת מס' יחיד ואף אין בה סטייה ניכרת. לאחר שהבקשה תובא לאישור יהא ניתן לאשר את שימוש החורג לצמיתות. שטחי בניה : מוצע בבקשה : שטחים עיקריים ממסחר למגורים בשטח של 134.74 מ"ר, כאשר לא נמצא היתר מקורי של הבניין – על עורך הבקשה : - להמציא בפני הצוות המקצועי היתר מקורי של הבניין בו ניתן לוודא כי שטח שימוש החורג המוצע בבקשה תתואם להיתר מקור ללא תוספת שטחים. - לשנות חישוב של עיקרי מוצע בהרמוניקה לשטח לשימוש חורג. אישור מהנדס העיר :		

מאחר והמלצת הצוות המקצועי לדחות להשלמת תנאים, טרם התקבל אישור מהנדס עיר – לאחר תיקון התכנית וככל שתובא לאישור ר"צ ימציא אישור מהנדס עיר לשימוש החורג. אישור שימור : בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה לא הופנה במעמד פתיחת התיק למחלקת השימור, מדובר באזור לשימור – על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת השימור כתנאי לדיון נוסף. אישור הסדרי תנועה : התקבלה אישור מחלקת התנועה בתאריך 19/08/2025 ע"י שעיו גאולה. חוות דעת אדריכלית : בבחינת הבקשה נמצא כי שימוש החורג המוצע כעת מתאפשר מאחר ותכנית 0856 מפנה למתאר, מדובר באזור מסחרי א' אשר כולל בתופו את אזור מגורים 1,2,5 ו-6, כך שמגורים כלולים במותר, תכנית זו אינה כוללת מס' יח"ד ואף אין בה סטיה ניכרת. עורך הבקשה אינו מראה היתר מקורי של הקומה המוצעת וטרם התקבל אישור מהנדס עיר – על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות.		
שינוי יעוד ממשרדים למגורים	26/11/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	אישור שירותי הכבאות	2
	אישור משרד הבריאות	3
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7

8	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
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 לדיון :

הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ו בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה לא הופנה במעמד פתיחת התיק למחלקת השימור. בנוסף, עורך הבקשה אינו מראה היתר מקורי של הקומה המוצעת וטרם התקבל אישור מהנדס עיר .

לאחר המצאת כל האישורים לעיל הבקשה תובא לדיון נוסף.

אישור שימור :

על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת השימור כתנאי לדיון נוסף.

אישור מהנדס העיר :

לאחר תיקון התכנית וככל שתובא לאישור ר"צ ימציא אישור מהנדס עיר לשימוש החורג.

שטחי בניה :

על עורך הבקשה :

- להמציא בפני הצוות המקצועי היתר מקורי של הבניין בו ניתן לוודא כי שטח שימוש החורג המוצע בבקשה תתואם להיתר מקור ללא תוספת שטחים.

- לשנות חישוב של עיקרי מוצע בהרמוניקה לשטח לשימוש חורג.

חוות דעת אדריכלית :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/01/2026 - י שבט תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/3
מספר בקשה	<u>1989/0860.05</u>
מספר סידורי	<u>15</u>

נתונים כלליים

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

כתובת האתר

זכרון יעקב 4, רוממה

גוש	חלקה	בשלמות
30234	45	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
א11829	תחילת תוקף	06/08/2009			
ג30234	תחילת תוקף	16/07/1959			
5/03/02	תחילת תוקף	14/08/1975			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

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

- בתאריך 28/08/1991 בת.ב. 1989/0860.01 עבור "תוספת בניה ושינויים" בהיתר זה אושרו 470.82 מ"ר.
- בתאריך 05/03/1992 בת.ב. 1989/0860.02 עבור "הגדלת מרפסות פתוחות".
- בתאריך 10/01/2000 בת.ב. 1989/0860.03 עבור "תוספת מרפסת סוכה".
- בתאריך 08/05/2011 בת.ב. 1989/0860.04 עבור "תוספת קומה על הגג להרחבת יח"ד לפי תב"ע 11829 א"י".

מהות הבקשה :

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

מצב מוצע :

קומת קרקע - מחסנים , מפלס -4.15 :

חזית צפונית :

מוצעים עמודים למעטפת מהקומה מעל בשטח חניה קיים.

קומה א', מפלס +0.00 :

חזית צפונית :

עבור יח"ד מס' 1 :

מוצעת מעטפת לתוספת בניה מהקומה מעל.

מוצעת קורת דמה למרפסת.

קומה ב', מפלס +3.06 :

חזית צפונית :

עבור יח"ד מס' 3 (משי' דירנפלד) :

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

מוצעת מרפסת זיז לא מקורה.

קומה ג' , מפלס +6.12 :

חזית צפונית :

מוצע גג לתוספת בניה מוצעת לא לשימוש.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות :

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

תום מועד להגשת התנגדויות 08.07.2025

על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 45.

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

על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
13/01/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במתכונת המוצעת : הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ובבחינה נמצא כי תוספת הבנייה המנוידת בחלקה חורגת מקו הבניין המהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית, גם המרפסת זיז ומרפסת הדמה מעבר לקו הבניין מהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית לקו הבניין ולא ניתן לאשרם. בנוסף, עורך הבקשה נדרש בחישוב שטחי שירות לקומת העמודים והוכחת שטחי שירות נוצרים עבור שטח זה בנוסף נדרש בהמצאת אישור הסדרי תנועה עדכני הכולל התייחסות לחניות המוצעות בנספח הבינוי כתנאי לדיון מאחר ועמודי הבינוי יורדים בשטח זה ישנם הערות טכניות וגרפיות רבות אשר עורך הבקשה נדרש לתקן.
	קווי בניין :
	חזית צפונית :
	קומת קרקע - מחסנים , מפלס 4.15- :
	- קווי הבניין לא סומנו כפי שהתקבלו בתיק המידע כמו כן הבניין אינו ממוקם נכון בשטח התוכנית בבחינה נמצא כי שטחי הבניה לא צומצמו כלל.
	קומה א', מפלס 0.00+ (יח"ד מס' 1) :
	בינוי מעטפת :

- קווי הבניין לא סומנו כפי שהתקבלו בתיק המידע כמו כן הבניין אינו ממוקם נכון בשטח התוכנית בבחינה נמצא כי שטחי הבניה לא צומצמו כלל. מרפסת דמה : מוצעת מרפסת דמה אשר חורגת מקו הבניין ומצמצת את המרווח, מרפסת דמה זו מהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית - על עורך הבקשה להסיר מרפסת דמה מהבקשה לאלתר. קומה ב', מפלס +3.06, יח"ד מס' 3 (מש' דירנפלד) : -קווי הבניין לא סומנו כפי שהתקבלו בתיק המידע כמו כן הבניין אינו ממוקם נכון בשטח התוכנית בבחינה נמצא כי שטחי הבניה לא צומצמו כלל. מרפסת זיז : מוצעת מרפסת זיז אשר חורגת מקו הבניין ומצמצת את המרווח, מרפסת זיז זו מהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית - על עורך הבקשה להסיר מרפסת זיז מהבקשה לאלתר. על עורך הבקשה לסמן במדויק את קווי הבניין על גבי התוכניות בכל המפלסים כפי שהתקבלו בתיק המידע למקם את הבניין הקיים בתחום התוכנית כפי שמותר עפ"י תב"ע ולצמצם את הבינוי המוצע לתחום קווי הבניין המאושרים בהתאמה לנספח הבינוי ולהסיר את הסימונים נוספים המטעים. נספח בינוי : לא תואם נספח ומוצע בבקשה : קומה קרקע , מפלס -4.15 : חזית צפונית : -בהרמוניקה שהוגשה לבחינה נוספת עורך הבקשה מראה עמודים מתחת לתוספת המוצעת אולם מידות העמודים אינן תואמות לנספח הבינוי, וכן עורך הבקשה אינו מראה את החניות בקומת הקרקע- על עורך הבקשה להראות את פיתוח שטח והחניות על גבי קומת הקרקע להתאים את מידות העמודים המוצעים לנספח הבינוי במדויק באם יש שיקול קונסטרוקטיבי לפיו נדרש לשנות את מידות העמודים היורדים לשטח משותף יידרש ע"ב בהמצאת רוב קנייני להורדת עמודים בשטח משותף בשונה מנספח הבינוי. שטחי בניה : ש. עיקרי : בהרמוניקה שהוגשה לבחינה נוספת נמצא כי עורך הבקשה אינו מצמצם את שטחי הבניה לתחום קווי הבניין המאושרים וכן		

אינו מציג חישוב מדויק בפוליוגונים על גבי ההרמוניקה- על עורך הבקשה לצמצם את הבינוי המוצע לתחום קווי הבניין המאושרים להראות חישוב מדויק בפוליוגונים על גבי ההרמוניקה של המותר עפ"י תב"ע למול התוספת המוצעת ולוודא עמידה במותר בהוראות התוכנית. ש. שירות : בהרמוניקה שהוגשה לבחינה נוספת נמצא כי עורך הבקשה אומנם מחשב את שטח החניה המקורה כשטח שירות אך אינו מוכיח שטחי שירות נותרים עבור שטח זה- על עורך הבקשה לחשב את כל שטחי שירות הקיימים במגרש ולהראות שטחי שירות נותרים למימוש לצורך חישוב קומת העמודים/קירוי החניה המוצעת. מרפסות זיז : קומה א', מפלס +0.00, חזית צפונית : עבור יח"ד מס' 1 מוצעת קורת דמה למרפסת אשר חורגת מקו הבניין ומצמצמת את המרווח, מרפסת דמה זו מהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית - על עורך הבקשה להסיר מרפסת דמה מהבקשה לאלתר. קומה ב', מפלס +3.06, חזית צפונית : עבור יח"ד מס' 3 (מש' דירנפלד) מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.68 מ"ר רוחב של 9.15 מ"ר ובשטח של 14.03 מ"ר, מרפסת זיז זו חורגת מקו הבניין ומצמצמת את המרווח ומהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית - בהרמוניקה שהוגשה לבחינה נוספת נמצא כי מרפסת הזיז אינה הוסרה מהבקשה- על עורך הבקשה להסיר מרפסת דמה מהבקשה לאלתר. אישור הסדרי תנועה : עפ"י נספח הבינוי מוצעות חניות בשטח בו יורדים העמודים לתוספת, עורך הבקשה אינו מציג את החניות על גבי התוכניות ואישור מחלקת הסדרי תנועה אינו כולל התייחסות לחניות אלו - על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת הסדרי תנועה עדכני לאחר תיקון הבקשה באופן מלא הכולל חניות בקומת הקרקע ועמודים עפ"י הערות הצוות המקצועי. חוות דעת אדריכלית : - על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה b.		

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/03/02 תחילת תוקף : 14/08/1975 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : התיק עלה לדיון בוועדת משנה מיום 22.10.2025 ובה הוחלט "להוריד מסדר היום לבקשת המבקש במייל שנשלח לר"צ טרם דיון". ע"ב ובא כח המבקש העבירו פנייה למנהל האגף הכוללת פסק דין שלכאורה מתיר בינוי במרווח גם כאשר חל סעיף סטייה ניכרת לקו הבניין וצמצום המרווח. בבדיקה שנעשתה באגף עם יועמ"שית הוועדה עו"ד אילנית מיכאלי, עו"ד הדס יצחקי ומנהל האגף התקבלה חו"ד משפטית שפסק דין המצורף לפניה אינו מתיר בינוי במרווח אלא החזיר את התיק לדיון בעירייה. חוות דעת משפטית קובעת מפורשות כאשר חל סעיף סטייה ניכרת לקו הבניין וצמצום המרווח לא ניתן לאשר כל בינוי בחריגה ואף חוות דעת זו מגובה בהחלטות של וועדת ערר. ע"כ, התיק מובא לדיון נוסף. בתאריך 30.12.2025 הוגשה תוכנית שאינה מתוקנת כנדרש עפ"י הערות והרמוניקה a שנשלחה לע"ב טרם דיון. התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 11829א' תחילת תוקף 06/08/2009 אזור מגורים ג'. 5/03/02 תחילת תוקף 14/08/1975 אזור מגורים קומה אחת. תכנית מתאר 62 תקנות התכנון והבניה.	11/01/2026	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : סעיף 4.1.2 (ד) : גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח הבינוי, מס' יח"ד המירבי, קווי הבניין וצמצום השטח שבין גבול המגרש לקו הבניין. המוצע בבקשה חורג מקווי בניין ובמרווח - (ראה סעיף קווי בניין). קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 04/12/2024 ע"י המ"ח למידע תכנוני, בבחינה נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. חזית צפונית : קומת קרקע - מחסנים , מפלס -4.15 : מוצעים עמודים למעטפת מהקומה מעל בשטח חניה קיים כאשר חלקם הצפוני מערבי (מיקום הניוד) חורג מקו הבניין ב- 50 ס"מ, חריגה זו מהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה לצמצם את הבינוי המוצע לתחום קווי הבניין המאושרים- קווי הבניין לא סומנו כפי שהתקבלו בתיק המידע כמו כן הבניין אינו ממוקם נכון בשטח התוכנית בבחינה נמצא כי שטחי הבניה לא צומצמו כלל. קומה א', מפלס +0.00 (יח"ד מס' 1) : בינוי מעטפת : מוצעת מעטפת לתוספת בניה מהקומה מעל כאשר חלקם הצפוני מערבי (מיקום הניוד) חורג מקו הבניין ב- 50 ס"מ, חריגה זו מהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה לצמצם את הבינוי המוצע לתחום קווי הבניין המאושרים. - קווי הבניין לא סומנו כפי שהתקבלו בתיק המידע כמו כן הבניין אינו ממוקם נכון בשטח התוכנית בבחינה נמצא כי שטחי הבניה לא צומצמו כלל. מרפסת דמה : מוצעת מרפסת דמה אשר חורגת מקו הבניין ומצמצאת את המרווח, מרפסת דמה זו מהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה להסיר מרפסת דמה מהבקשה לאלתר. - עורך הבקשה אינו הסיר מרפסת דמה מהבקשה - על עורך הבקשה להסיר מרפסת דמה מהבקשה לאלתר. קומה ב', מפלס +3.06, יח"ד מס' 3 (משי' דירנפלד) : מוצעת תוספת בניה הכוללת הריסת מרפסת סגורה קיימת ופריצת פתח בקיר קיים, כאשר חלקם הצפוני מערבי (מיקום הניוד) חורג מקו הבניין ב- 50 ס"מ, חריגה זו מהווה סטייה		

ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה לצמצם את הבינוי המוצע לתחום קווי הבניין המאושרים- קווי הבניין לא סומנו כפי שהתקבלו בתיק המידע כמו כן הבניין אינו ממוקם נכון בשטח התוכנית בבחינה נמצא כי שטחי הבניה לא צומצמו כלל. מרפסת זיז : מוצעת מרפסת זיז אשר חורגת מקו הבניין ומצמצת את המרווח, מרפסת זיז זו מהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה להסיר מרפסת זיז מהבקשה לאלתר. - עורך הבקשה אינו הסיר מהבקשה את מרפסת הזיז - על עורך הבקשה להסיר מרפסת זיז מהבקשה לאלתר. על עורך הבקשה לסמן במדויק את קווי הבניין על גבי התוכניות בכל המפלסים כפי שהתקבלו בתיק המידע למקם את הבניין הקיים בתחום התוכנית כפי שמותר עפ"י תב"ע ולצמצם את הבינוי המוצע לתחום קווי הבניין המאושרים בהתאמה לנספח הבינוי ולהסיר את הסימונים נוספים המטעים. שלביות ביצוע : סעיף 7.1 1. "הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים". 2. " בנוסף למפורט לעיל, הבנייה בכל אחד מהבניינים שבתחום התוכנית תיבנה ללא תלות בבנייה המוצעת בבניינים האחרים שבתוכנית". המוצע בבקשה הינו תוספת בניה עבור יח"ד מס' 3, מעטפת עבור הדירה מתחת וקומת עמודים בקומת הקרקע ואינו כולל את כלל הבניה המוצעת בנספח הבינוי עבור בניין זה, פורסמה הקלה בדבר " חריגה מהוראות התוכנית - בניה שלא בהינף אחד". נספח בינוי : בתכנית חל נספח בינוי מפורט מס' 1 המחייב חלקית לעניין קווי הבניין, מס' קומות, גובה בניין ומס' יח"ד. לא תואם נספח ומוצע בבקשה : קומה קרקע , מפלס 4.15- : חזית צפונית : מוצעים עמודים למעטפת מהקומה מעל בשטח חניה קיים . העמודים המוצעים אינם תואמים במידותיהם לנספח בינוי ומה		

גם שאינם תואמים במיקומם לתוספת המוצעת בבקשה, כמו כן עורך הבקשה אינו מראה את החניות ופיתוח השטח בקומת הקרקע - על עורך הבקשה להראות את פיתוח שטח והחניות על גבי קומת הקרקע ולהתאים את העמודים המוצעים למעטפת המוצעת בקומה מעל – בהרמוניקה שהוגשה לבחינה נוספת עורך הבקשה מראה עמודים מתחת לתוספת המוצעת אולם מידות העמודים אינן תואמות לנספח הבינוי, וכן עורך הבקשה אינו מראה את החניות בקומת הקרקע- על עורך הבקשה להתאים את מידות העמודים המוצעים לנספח הבינוי במדויק באם יש שיקול קונסרוקטיבי לפיו נדרש לשנות את מידות העמודים יורדים לשטח משותף יידרש ע"ב בהמצאת רוב קנייני להורדת עמודים בשטח משותף בשונה מנספח הבינוי. קומה א', מפלס +0.00 : חזית צפונית : עבור יח"ד מס' 1 : מוצעת מעטפת לתוספת בניה מהקומה מעל . מוצעת קורת דמה למרפסת. קומה ב', מפלס +3.06 : חזית צפונית : עבור יח"ד מס' 3 (מש' דירנפלד) : מוצעת תוספת בניה הכוללת הריסת מרפסת סגורה קיימת ופריצת פתח בקיר קיים. מוצעת מרפסת זיז לא מקורה. קומה ג', מפלס +6.12 : חזית צפונית : מוצע גג תוספת בניה מוצעת לא לשימוש. תוספת הבניה המוצעת הינה בשונה מנספח בינוי כאשר עפ"י נספח ישנה נסיגה בחזית הצפונית עבור יח"ד מס' 3 ובמוצע בבקשה הוצע שטח נוסף בשטח הנסיגה בחריגה מקו בניין המעוגן בסטייה ניכרת (ראה סעיף קווי בניין) כמו כן בחזית המזרחית בנספח הבינוי מוצעת תוספת כאשר לא ניתנו מידות מדויקות לרוחב ועומק התוספת, עבור יח"ד מס' 1 קיימת מרפסת בהיתר בשטח התוספת המוצעת, ועל כן המוצע בבקשה אינו כולל את כל רוחב התוספת ועומק התוספת גדול יותר מהמופיע בנספח ובתחום קווי הבניין המאושרים לעניין השינוי מנספח הבינוי פורסמה הקלה בדבר "הקלה לשינוי מנספח בינוי מנחה". המרפסת המוצעת בחזית הצפונית עבור יח"ד מס' 3 וכן קורת הדמה עבור יח"ד מס' 1 הינן בשונה מנספח בינוי וחורגות מקו הבניין - (ראה סעיף מרפסות זיז).	

שטחי בניה : ש. עיקרי : עיקרי מותר בתב"ע : בסך של 1,699.72 מ"ר כאשר 1,401.14 מ"ר מעל הכניסה ו-298.58 מ"ר מתחת לכניסה. עבור יח"ד מס' 3 : שטח מותר בתב"ע (בחישוב ידני) : בסך של 104.97 מ"ר. ש. עיקרי קיים : בסך של 72.08 מ"ר. ש. עיקרי מוצע : בסך של 30.77 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. חישוב : חישוב : 72.08 (ע. קיים) + 30.77 (ע. מוצע) = 102.85 מ"ר < 104.97 מ"ר המותרים. בבחינת ידנית נראה על פניו כי המוצע עומד במניין שטחי הבניה המותרים, אולם בבחינה מעמיקה נמצא כי הבינוי המוצע חורג מקו הבניין בחזית הצפונית, כל בינוי מעבר לקו בניין מהווה סטייה ניכרת מהוראות התוכנית כמו כן התוספת המוצעת הינה בשונה מנספח הבינוי ובנספח לא ניתנו מידות מדויקות לתוספת עורך הבקשה מסתמך על היתרים קודמים בחישוב עומק התוספת בחזית המזרחית - על עורך הבקשה לצמצם את הבינוי המוצע לתחום קווי הבניין המאושרים להראות חישוב מדויק בפוליוגונים על גבי ההרמוניקה של המותר עפ"י תב"ע למול התוספת המוצעת ולוודא עמידה במותר בהוראות התוכנית. בהרמוניקה שהוגשה לבחינה נוספת נמצא כי עורך הבקשה אינו מצמצם את שטחי הבניה לתחום קווי הבניין המאושרים וכן אינו מצג חישוב מדויק בפוליוגונים על גבי ההרמוניקה- על עורך הבקשה לצמצם את הבינוי המוצע לתחום קווי הבניין המאושרים להראות חישוב מדויק בפוליוגונים על גבי ההרמוניקה של המותר עפ"י תב"ע למול התוספת המוצעת ולוודא עמידה במותר בהוראות התוכנית. ש. שירות : המוצע בבקשה אינו כולל שטחי שירות . בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה מציע בינוי ומעטפת אשר מקרה קומת חניה פתוחה, מכאן כי נוצר שטח שירות, עורך הבקשה אינו מחשב שטח זה במניין שטחי שירות המוצעים ואף לא מוכיח זכויות עבורם – על עורך הבקשה לחשב את כל שטחי שירות הקיימים במגרש ולהראות שטחי שירות נותרים למימוש לצורך חישוב קומת העמודים/קירוי החניה המוצעת. - בהרמוניקה שהוגשה לבחינה נוספת נמצא כי עורך הבקשה אומנם מחשב את שטח החניה המקורה כשטח שירות אך אינו מוכיח שטחי שירות נותרים עבור שטח זה- על עורך הבקשה		

לחשב את כל שטחי שירות הקיימים במגרש ולהראות שטחי שירות נותרים למימוש לצורך חישוב קומת העמודים/קירוי החניה המוצעת. מרפסות זיז : קומה א', מפלס +0.00, חזית צפונית : עבור יח"ד מס' 1 מוצעת קורת דמה למרפסת אשר חורגת מקו הבניין ומצמצמת את המרווח, מרפסת דמה זו מהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה להסיר מרפסת דמה מהבקשה לאלתר- בהרמוניקה שהוגשה לבחנה נוספת נמצא כי מרפסת הזיז אינה הוסרה מהבקשה- על עורך הבקשה להסיר מרפסת דמה מהבקשה לאלתר. קומה ב', מפלס +3.06, חזית צפונית : עבור יח"ד מס' 3 (מש' דירנפלד) מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.68 מ"ר רוחב של 9.15 מ"ר ובשטח של 14.03 מ"ר, מוצעת מרפסת זיז זו חורגת מקו הבניין ומצמצמת את המרווח ומהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה להסיר מרפסת זיז מהבקשה לאלתר- בהרמוניקה שהוגשה לבחנה נוספת נמצא כי מרפסת הזיז אינה הוסרה מהבקשה- על עורך הבקשה להסיר מרפסת דמה מהבקשה לאלתר. נוהל בקרה הנדסית : התכנית החלה בחלקה אינה כוללת בהוראותיה התייחסות אודות נוהל בקרה הנדסית. כמו כן ע"פ הצהרת המהנדס המבנה אינו נדרש לחיזוקים. אישור הסדרי תנועה : המוצע בבקשה הינו הורדת קירות של המעטפת והבינוי המוצע ע"ג חניות, בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה אינו מסמן כלל את החניות ולכן במעמד פתיחת התיק לא הופנה למחלקת הסדרי תנועה – על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת הסדרי תנועה לאחר תיקון הבקשה על כלל הערות הצוות המקצועי – התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה בתאריך 22/12/2025 ע"י בת אל זבריקו "אין התנגדות לתכנית אין תוספת/פיצול יח"ד השינויים הינם הרחבה של יחידה קיימת. ההרחבה אינה פוגעת בחניות הקיימות עפ"י היתר מאושר מס' 1989/0860.01 בתאריך 16/12/2025." עפ"י נספח הבינוי מוצעות חניות בשטח בו יורדים העמודים לתוספת, עורך הבקשה אינו מציג את החניות על גבי התוכניות ואישור מחלקת הסדרי תנועה אינו כולל התייחסות לחניות אלו - על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת הסדרי תנועה עדכני	

לאחר תיקון הבקשה באופן מלא הכולל חניות בקומת הקרקע ועמודים עפ"י הערות הצוות המקצועי. אישור שימור : לא רלוונטי. חוות דעת אדריכלית : המוצע בבקשה תואם חלקית את נספח הבינוי פרט לניוד שטח ותוספת מרפסת זיז. בבחינה נמצא כי תוספת הבנייה המנוידת בחלקה חורגת מקו הבניין המהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית, גם המרפסת זיז ומרפסת הדמה מעבר לקו הבניין מהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית לקו הבניין ולא ניתן לאשרם. בנוסף, עורך הבקשה נדרש בחישוב שטחי שירות לקומת העמודים ובהמצאת אישור הסדרי תנועה כתנאי לדיון מאחר ועמודי הבינוי יורדים על חניות קיימות. ישנם הערות טכניות וגרפיות רבות אשר עורך הבקשה נדרש לתקן - על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a - עורך הבקשה חישב כשטח שירות את קומת העמודים אך לא המציא זכויות עבור שטח זה בנוסף אישור הסדרי תנועה אינו כולל התייחסות לחניות עפ"י נספח הבינוי ההרמוניקה שנבחנה אינה כוללת את כל התיקונים על גבי הרמוניקה a ישנם הערות טכניות וגרפיות רבות אשר עורך הבקשה נדרש לתקן - על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה b. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		

להוריד מסדר היום לבקשת המבקש במייל שנשלח לר"צ טרם דיון	22/10/2025	דיון בועדת משנה : להוריד מסדר יום לבקשת המבקש
לדחות במתכונת המוצעת : הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ובבחינה נמצא כי תוספת הבנייה המנוידת בחלקה חורגת מקו הבניין המהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית, גם המרפסת זיז ומרפסת הדמה מעבר לקו הבניין מהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית לקו הבניין ולא ניתן לאשרם. בנוסף, עורך הבקשה נדרש בחישוב שטחי שירות לקומת העמודים ובהמצאת אישור הסדרי תנועה כתנאי לדיון מאחר ועמודי הבינוי יורדים על חניות קיימות. ישנם הערות טכניות וגרפיות רבות אשר עורך הבקשה נדרש לתקן. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : סעיף 4.1.2 (ד) : גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח הבינוי, מס' יח"ד המירבי, קווי הבניין וצמצום השטח שבין גבול המגרש לקו הבניין. המוצע בבקשה חורג מקווי בניין ובמרווח - (ראה סעיף קווי בניין). קווי בניין : חזית צפונית : קומת קרקע - מחסנים , מפלס 4.15- : מוצעים עמודים למעטפת מהקומה מעל בשטח חניה קיים כאשר חלקם הצפוני מערבי (מיקום הניוד) חורג מקו הבניין ב- 50 ס"מ, חריגה זו מהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה לצמצם את הבינוי המוצע לתחום קווי הבניין המאושרים. קומה א', מפלס 0.00+ (יח"ד מס' 1) : בינוי מעטפת : מוצעת מעטפת לתוספת בניה מהקומה מעל כאשר חלקם הצפוני מערבי (מיקום הניוד) חורג מקו הבניין ב- 50 ס"מ, חריגה זו מהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה לצמצם את הבינוי המוצע לתחום קווי הבניין	10/09/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

המאושרים . מרפסת דמה : מוצעת מרפסת דמה אשר חורגת מקו הבניין ומצמצמת את המרווח, מרפסת דמה זו מהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה להסיר מרפסת דמה מהבקשה לאלתר. קומה ב', מפלס +3.06, יח"ד מס' 3 (מש' דירנפלד) : בינוי : מוצעת תוספת בניה הכוללת הריסת מרפסת סגורה קיימת ופריצת פתח בקיר קיים, כאשר חלקם הצפוני מערבי (מיקום הניוד) חורג מקו הבניין ב-50 ס"מ, חריגה זו מהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה לצמצם את הבינוי המוצע לתחום קווי הבניין המאושרים . מרפסת זיז : מוצעת מרפסת זיז אשר חורגת מקו הבניין ומצמצמת את המרווח, מרפסת זיז זו מהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה להסיר מרפסת זיז מהבקשה לאלתר. - על עורך הבקשה לסמן את קו הבניין על גבי ההרמוניקה בכל המפלסים במדויק כפי שהתקבל בתיק המידע ולהסיר את הסימונים נוספים המטעים. נספח בינוי : לא תואם נספח ומוצע בבקשה : קומה קרקע , מפלס -4.15, חזית צפונית : מוצעים עמודים למעטפת מהקומה מעל בשטח חניה קיים. העמודים המוצעים אינם תואמים במידותיהם לנספח בינוי ומה גם שאינם תואמים במיקומם לתוספת המוצעת בבקשה, כמו כן עורך הבקשה אינו מראה את החניות ופיתוח השטח בקומת הקרקע - על עורך הבקשה להראות את פיתוח שטח והחניות על גבי קומת הקרקע ולהתאים את העמודים המוצעים למעטפת המוצעת בקומה מעל. שטחי בניה : ש. עיקרי : בבחינת ידנית נראה על פניו כי המוצע עומד במניין שטחי הבניה המותרים, אולם בבחינה מעמיקה נמצא כי הבינוי המוצע חורג מקו הבניין בחזית הצפונית, כל בינוי מעבר לקו בניין מהווה סטיה ניכרת מהוראות התוכנית כמו כן התוספת המוצעת הינה בשונה מנספח הבינוי ובנספח לא ניתנו מידות מדויקות לתוספת עורך הבקשה מסתמך על היתרים קודמים בחישוב עומק התוספת בחזית המזרחית - על עורך הבקשה לצמצם את הבינוי המוצע לתחום קווי הבניין המאושרים להראות חישוב מדויק בפוליונים על גבי ההרמוניקה של המותר עפ"י תב"ע למול		

התוספת המוצעת ולוודא עמידה במותר בהוראות התוכנית. ש. שירות : המוצע בבקשה אינו כולל שטחי שירות. בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה מציע בינוי ומעטפת אשר מקרה קומת חניה פתוחה, מכאן כי נוצר שטח שירות, עורך הבקשה אינו מחשב שטח זה במניין שטחי שירות המוצעים ואף לא מוכיח זכויות עבורם – על עורך הבקשה לחשב את כל שטחי שירות הקיימים במגרש ולהראות שטחי שירות נותרים למימוש לצורך חישוב קומת העמודים/קירוי החניה המוצעת. מרפסות זיז : קומה א', מפלס +0.00, חזית צפונית : עבור יח"ד מס' 1 מוצעת קורת דמה למרפסת אשר חורגת מקו הבניין ומצמצמת את המרווח, מרפסת דמה זו מהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה להסיר מרפסת דמה מהבקשה לאלתר. קומה ב', מפלס +3.06, חזית צפונית : עבור יח"ד מס' 3 (מש' דירנפלד) מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.68 מ"ר רוחב של 9.15 מ"ר ובשטח של 14.03 מ"ר, מוצעת מרפסת זיז זו חורגת מקו הבניין ומצמצמת את המרווח ומהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה להסיר מרפסת זיז מהבקשה לאלתר. אישור הסדרי תנועה : המוצע בבקשה הינו הורדת קירות של המעטפת והבינוי המוצע ע"ג חניות, בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה אינו מסמן כלל את החניות ולכן במעמד פתיחת התיק לא הופנה למחלקת הסדרי תנועה – על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת הסדרי תנועה לאחר תיקון הבקשה על כלל הערות הצוות המקצועי. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים.		

יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/03/02 תחילת תוקף : 14/08/1975 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 11829 א' תחילת תוקף 06/08/2009 אזור מגורים ג'. 5/03/02 תחילת תוקף 14/08/1975 אזור מגורים קומה אחת. תכנית מתאר 62 תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : סעיף 4.1.2 (ד) : גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח הבינוי, מס' יח"ד המירבי, קווי הבניין וצמצום השטח שבין גבול המגרש לקו הבניין. המוצע בבקשה חורג מקווי בניין ובמרווח - (ראה סעיף קווי בניין). קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 04/12/2024 ע"י המח' למידע תכנוני, בבחינה נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים :	10/09/2025	חוות דעת תכנונית

חזית צפונית : קומת קרקע - מחסנים , מפלס 4.15- : מוצעים עמודים למעטפת מהקומה מעל בשטח חניה קיים כאשר חלקם הצפוני מערבי (מיקום הניוד) חורג מקו הבניין ב- 50 ס"מ, חריגה זו מהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה לצמצם את הבינוי המוצע לתחום קווי הבניין המאושרים. קומה א', מפלס 0.00+ (יח"ד מס' 1) : בינוי מעטפת : מוצעת מעטפת לתוספת בניה מהקומה מעל כאשר חלקם הצפוני מערבי (מיקום הניוד) חורג מקו הבניין ב- 50 ס"מ, חריגה זו מהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה לצמצם את הבינוי המוצע לתחום קווי הבניין המאושרים . מרפסת דמה : מוצעת מרפסת דמה אשר חורגת מקו הבניין ומצמצת את המרווח, מרפסת דמה זו מהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה להסיר מרפסת דמה מהבקשה לאלתר. קומה ב', מפלס 3.06+, יח"ד מס' 3 (מש' דירנפלד) : מוצעת תוספת בניה הכוללת הריסת מרפסת סגורה קיימת ופריצת פתח בקיר קיים, כאשר חלקם הצפוני מערבי (מיקום הניוד) חורג מקו הבניין ב- 50 ס"מ, חריגה זו מהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה לצמצם את הבינוי המוצע לתחום קווי הבניין המאושרים . מרפסת זיז : מוצעת מרפסת זיז אשר חורגת מקו הבניין ומצמצת את המרווח, מרפסת זיז זו מהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה להסיר מרפסת זיז מהבקשה לאלתר. - על עורך הבקשה לסמן את קו הבניין על גבי ההרמוניקה בכל המפלסים במדויק כפי שהתקבל בתיק המידע ולהסיר את הסימונים נוספים המטעים. שלביות ביצוע : סעיף 7.1 1. "הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים". 2. " בנוסף למפורט לעיל, הבנייה בכל אחד מהבניינים שבתחום התוכנית תיבנה ללא תלות בבנייה המוצעת בבניינים האחרים שבתוכנית".		

המוצע בבקשה הינו תוספת בניה עבור יח"ד מס' 3, מעטפת עבור הדירה מתחת וקומת עמודים בקומת הקרקע ואינו כולל את כלל הבניה המוצעת בנספח הבינוי עבור בניין זה, פורסמה הקלה בדבר " חריגה מהוראות התוכנית - בניה שלא בהינף אחד". נספח בינוי : בתכנית חל נספח בינוי מפורט מס' 1 המחייב חלקית לעניין קווי הבניין, מס' קומות, גובה בניין ומס' יח"ד. לא תואם נספח ומוצע בבקשה : קומה קרקע , מפלס -4.15 : חזית צפונית : מוצעים עמודים למעטפת מהקומה מעל בשטח חניה קיים. העמודים המוצעים אינם תואמים במידותיהם לנספח בינוי ומה גם שאינם תואמים במיקומם לתוספת המוצעת בבקשה, כמו כן עורך הבקשה אינו מראה את החניות ופיתוח השטח בקומת הקרקע - על עורך הבקשה להראות את פיתוח שטח והחניות על גבי קומת הקרקע ולהתאים את העמודים המוצעים למעטפת המוצעת בקומה מעל. קומה א', מפלס +0.00 : חזית צפונית : עבור יח"ד מס' 1 : מוצעת מעטפת לתוספת בניה מהקומה מעל. מוצעת קורת דמה למרפסת. קומה ב', מפלס +3.06 : חזית צפונית : עבור יח"ד מס' 3 (מש' דירנפלד) : מוצעת תוספת בניה הכוללת הריסת מרפסת סגורה קיימת ופריצת פתח בקיר קיים. מוצעת מרפסת זיז לא מקורה. קומה ג' , מפלס +6.12 : חזית צפונית : מוצע גג תוספת בניה מוצעת לא לשימוש. תוספת הבניה המוצעת הינה בשונה מנספח בינוי כאשר עפ"י		

נספח ישנה נסיגה בחזית הצפונית עבור יח"ד מס' 3 ובמוצע בבקשה הוצע שטח נוסף בשטח הנסיגה בחריגה מקו בניין המעוגן בסטייה ניכרת (ראה סעיף קווי בניין). כמו כן בחזית המזרחית בנספח הבינוי מוצעת תוספת כאשר לא ניתנו מידות מדויקות לרוחב ועומק התוספת, עבור יח"ד מס' 1 קיימת מרפסת בהיתר בשטח התוספת המוצעת, ועל כן המוצע בבקשה אינו כולל את כל רוחב התוספת ועומק התוספת גדול יותר מהמופיע בנספח ובתחום קווי הבניין המאושרים לעניין השינוי מנספח הבינוי פורסמה הקלה בדבר "הקלה לשינוי מנספח בינוי מנחה". המרפסת המוצעת בחזית הצפונית עבור יח"ד מס' 3 וכן קורת הדמה עבור יח"ד מס' 1 הינן בשונה מנספח בינוי וחורגות מקו הבניין - (ראה סעיף מרפסות זיז). שטחי בניה : ש. עיקרי : עיקרי מותר בתב"ע: בסך של 1,699.72 מ"ר כאשר 1,401.14 מ"ר מעל הכניסה ו-298.58 מ"ר מתחת לכניסה. עבור יח"ד מס' 3 : שטח מותר בתב"ע (בחישוב ידני): בסך של 104.97 מ"ר. ש. עיקרי קיים: בסך של 72.08 מ"ר. ש. עיקרי מוצע: בסך של 30.77 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. חישוב : $72.08 \text{ (ע. קיים)} + 30.77 \text{ (ע. מוצע)} = 102.85 \text{ מ"ר} > 104.97 \text{ מ"ר}$ המותרים. בבחינת ידנית נראה על פניו כי המוצע עומד במניין שטחי הבניה המותרים, אולם בבחינה מעמיקה נמצא כי הבינוי המוצע חורג מקו הבניין בחזית הצפונית, כל בינוי מעבר לקו בניין מהווה סטייה ניכרת מהוראות התוכנית כמו כן התוספת המוצעת הינה בשונה מנספח הבינוי ובנספח לא ניתנו מידות מדויקות לתוספת עורך הבקשה מסתמך על היתרים קודמים בחישוב עומק התוספת בחזית המזרחית - על עורך הבקשה לצמצם את הבינוי המוצע לתחום קווי הבניין המאושרים להראות חישוב מדויק בפוליונים על גבי ההרמוניקה של המותר עפ"י תב"ע למול התוספת המוצעת ולוודא עמידה במותר בהוראות התוכנית. ש. שירות : המוצע בבקשה אינו כולל שטחי שירות. בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה מציע בינוי ומעטפת אשר מקרה קומת חניה פתוחה, מכאן כי נוצר שטח שירות, עורך הבקשה אינו מחשב שטח זה במניין שטחי שירות המוצעים	

ואף לא מוכיח זכויות עבורם – על עורך הבקשה לחשב את כל שטחי שירות הקיימים במגרש ולהראות שטחי שירות נותרים למימוש לצורך חישוב קומת העמודים/קירוי החניה המוצעת. מרפסות זיז : קומה א', מפלס +0.00, חזית צפונית : עבור יח"ד מס' 1 מוצעת קורת דמה למרפסת אשר חורגת מקו הבניין ומצמצמת את המרווח, מרפסת דמה זו מהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה להסיר מרפסת דמה מהבקשה לאלתר. קומה ב', מפלס +3.06, חזית צפונית : עבור יח"ד מס' 3 (מש' דירנפלד) מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.68 מ"ר רוחב של 9.15 מ"ר ובשטח של 14.03 מ"ר, מוצעת מרפסת זיז זו חורגת מקו הבניין ומצמצמת את המרווח ומהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה להסיר מרפסת זיז מהבקשה לאלתר. נוהל בקרה הנדסית : התכנית החלה בחלקה אינה כוללת בהוראותיה התייחסות אודות נוהל בקרה הנדסית. כמו כן ע"פ הצהרת המהנדס המבנה אינו נדרש לחיזוקים. אישור הסדרי תנועה : המוצע בבקשה הינו הורדת קירות של המעטפת והבינוי המוצע ע"ג חניות , בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה אינו מסמן כלל את החניות ולכן במעמד פתיחת התיק לא הופנה למחלקת הסדרי תנועה – על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת הסדרי תנועה לאחר תיקון הבקשה על כלל הערות הצוות המקצועי. אישור שימור : לא רלוונטי. חוות דעת אדריכלית : המוצע בבקשה תואם חלקית את נספח הבינוי פרט לניוד שטח ותוספת מרפסת זיז.		

בבחינה נמצא כי תוספת הבנייה המנויידת בחלקה חורגת מקו הבניין המהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית, גם המרפסת זיז ומרפסת הדמה מעבר לקו הבניין מהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית לקו הבניין ולא ניתן לאשרם. בנוסף, עורך הבקשה נדרש בחישוב שטחי שירות לקומת העמודים ובהמצאת אישור הסדרי תנועה כתנאי לדיון מאחר ועמודי הבינוי יורדים על חניות קיימות. ישנם הערות טכניות וגרפיות רבות אשר עורך הבקשה נדרש לתקן - על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה לשינוי מנספח בינוי מנחה חריגה בקו בנין קדמי 10% עם פתחים חריגה בקווי בנין קדמי 40% עבור מרפסות חריגה מהוראות התכנית	17/06/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

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 במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת :

הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ובבחינה נמצא כי תוספת הבנייה המנויידת בחלקה חורגת מקו הבניין המהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית, גם המרפסת זיז ומרפסת הדמה מעבר לקו הבניין מהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית לקו הבניין ולא ניתן לאשרם. בנוסף, עורך הבקשה נדרש בחישוב שטחי שירות לקומת העמודים והוכחת שטחי שירות נוצרים עבור שטח זה בנוסף נדרש בהמצאת אישור הסדרי תנועה עדכני הכולל התייחסות לחניות המוצעות בנספח הבינוי כתנאי לדיון מאחר ועמודי הבינוי יורדים בשטח זה ישנם הערות טכניות וגרפיות רבות אשר עורך הבקשה נדרש לתקן.

קווי בניין :

חזית צפונית :

קומת קרקע - מחסנים , מפלס 4.15- :

- קווי הבניין לא סומנו כפי שהתקבלו בתיק המידע כמו כן הבניין אינו ממוקם נכון בשטח התוכנית בבחינה נמצא כי שטחי הבניה לא צומצמו כלל.

קומה א', מפלס 0.00 + (יח"ד מס' 1) :

בינוי מעטפת :

- קווי הבניין לא סומנו כפי שהתקבלו בתיק המידע כמו כן הבניין אינו ממוקם נכון בשטח התוכנית בבחינה נמצא כי שטחי הבניה לא צומצמו כלל.

מרפסת דמה :

מוצעת מרפסת דמה אשר חורגת מקו הבניין ומצמצמת את המרווח, מרפסת דמה זו מהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית - על עורך הבקשה להסיר מרפסת דמה מהבקשה לאלתר.

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

-קווי הבניין לא סומנו כפי שהתקבלו בתיק המידע כמו כן הבניין אינו ממוקם נכון בשטח התוכנית בבחינה נמצא כי שטחי הבניה לא צומצמו כלל.

מרפסת זיז :

מוצעת מרפסת זיז אשר חורגת מקו הבניין ומצמצמת את המרווח, מרפסת זיז זו מהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית - על עורך הבקשה להסיר מרפסת זיז מהבקשה לאלתר.

על עורך הבקשה לסמן במדויק את קווי הבניין על גבי התוכניות בכל המפלסים כפי שהתקבלו בתיק המידע למקם את הבניין הקיים בתחום התוכנית כפי שמותר עפ"י תב"ע ולצמצם את הבינוי המוצע לתחום קווי הבניין המאושרים בהתאמה לנספח הבינוי ולהסיר את הסימונים נוספים המטעים.

נספח בינוי :

לא תואם נספח ומוצע בבקשה :

קומה קרקע , מפלס 4.15- :

חזית צפונית :

בהרמוניקה שהוגשה לבחינה נוספת עורך הבקשה מראה עמודים מתחת לתוספת המוצעת אולם מידות העמודים אינן תואמות לנספח הבינוי, וכן עורך הבקשה אינו מראה את החניות בקומת הקרקע- על עורך הבקשה להראות את פיתוח שטח והחניות על גבי קומת הקרקע להתאים את מידות העמודים המוצעים לנספח הבינוי במדויק באם יש שיקול קונסטרוקטיבי לפיו נדרש לשנות את מידות העמודים היורדים לשטח משותף יידרש ע"ב בהמצאת רוב קנייני להורדת עמודים בשטח משותף בשונה מנספח הבינוי.

שטחי בניה :

ש. עיקרי :

בהרמוניקה שהוגשה לבחינה נוספת נמצא כי עורך הבקשה אינו מצמצם את שטחי הבניה לתחום קווי הבניין המאושרים וכן אינו מציג חישוב מדויק בפוליוגונים על גבי ההרמוניקה- על עורך הבקשה לצמצם את הבינוי המוצע לתחום קווי הבניין המאושרים להראות חישוב מדויק בפוליוגונים על גבי ההרמוניקה של המותר עפ"י תב"ע למול התוספת המוצעת ולוודא עמידה במותר בהוראות התוכנית.

ש. שירות :

בהרמוניקה שהוגשה לבחינה נוספת נמצא כי עורך הבקשה אומנם מחשב את שטח החניה המקורה כשטח שירות אך אינו מוכיח שטחי שירות נותרים עבור שטח זה- על עורך הבקשה לחשב את כל שטחי שירות הקיימים במגרש ולהראות שטחי שירות נותרים למימוש לצורך חישוב קומת העמודים/קירוי החניה המוצעת.

מרפסות זיז :

קומה א', מפלס 0.00+, חזית צפונית :

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

קומה ב', מפלס +3.06, חזית צפונית :

עבור יח"ד מס' 3 (מש' דירנפלד) מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.68 מ"ר רוחב של 9.15 מ"ר ובשטח של 14.03 מ"ר, מרפסת זיז זו חורגת מקו הבניין ומצמצמת את המרווח ומהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית - בהרמוניקה שהוגשה לבחנה נוספת נמצא כי מרפסת הזיז אינה הוסרה מהבקשה- על עורך הבקשה להסיר מרפסת דמה מהבקשה לאלתר.

אישור הסדרי תנועה :

עפ"י נספח הבינוי מוצעות חניות בשטח בו יורדים העמודים לתוספת, עורך הבקשה אינו מציג את החניות על גבי התוכניות ואישור מחלקת הסדרי תנועה אינו כולל התייחסות לחניות אלו - על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת הסדרי תנועה עדכני לאחר תיקון הבקשה באופן מלא הכולל חניות בקומת הקרקע ועמודים עפ"י הערות הצוות המקצועי.

חוות דעת אדריכלית :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/01/2026 - י שבט תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/3
מספר בקשה	<u>1996/0016.03</u>
מספר סידורי	<u>16</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בקשה לתוספת ממד, פרגולה, מחסן, תוספת שטח עיקרי
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	איזנברג ברוך בענדט
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות קצנלבוגן זאב
מתכנן השלד	הנדסאי אינגל נתן
מספר מתנגדים	3
מספר שכנים שלא חתמו	7

כתובת האתר

שד בן מימון (הרמב"ם) 37, רחביה

גוש	חלקה	בשלמות
30025	53	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
113381	תחילת תוקף	07/11/2015			
30025ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
9988	תחילת תוקף	25/08/2015			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

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

- בתאריך 09/9/1997 בת.ב. 1996/0016.00 עבור "תוספת 2 קומות מעל בניין קיים" בהיתר זה אושרו 269.80 מ"ר לשטח עיקרי.

- בתאריך 02/08/2009 בת.ב. 1996/0016.01 עבור "תוספת בניה לבניין קיים" בהיתר זה אושרו 103.59 מ"ר לשטח עיקרי וסה"כ 1153.79 שטחי שירות.

- בתאריך 02/08/2009 בת.ב. 2016/0212.00 עבור "הפיכת מחסנים ליחידת דיור, פתיחת שטח לאטימה" בהיתר זה אושרו 113.03 מ"ר לשטח עיקרי וסה"כ 44.48 לשטחי שירות.

מהות הבקשה :

מצב קיים: מדובר בבניין קיים בן 4 קומות מעל קומת מרתף וחדר מדרגות יציאה לגג המשמש למגורים ברחוב שד' בן מימון 37, בשכונת רחביה גוש: 30025, חלקה: 53.

מצב מוצע:

קומת מרתף, מפלס -2.95:

חזית מזרחית:

מוצע ממ"ד החורג מקו הבניין.

מוצע קירוי בפרגולת אלומיניום וסגירתה בצדדים עבור חניה מס' 4.

חלק צפוני (פנימי):

מוצע הריסת מדרגות פנימיות היורדות לאזור מחסנים.

מוצע שימוש עיקרי וכן מחסן בשטח ממ"ד מאושר בהיתר.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות:

1. "חריגה בקו בניין צידי 30% ללא פתחים לצורך שיפור התכנון - לצורך שיפור התכנון".

2. "חריגה בקו בניין צידי עד 1.12 מ' מגבול מגרש בהתאם למדיניות - לצורך ממ"ד".

3. "שינוי מנספח בינוי מנחה - לצורך שיפור התכנון".

4. "בניה שלא בהינף אחד – לצורך שיפור התכנון".

תום מועד להגשת התנגדויות בתאריך 2025/06/17.

על פי נתוני המערכת לבקשה זו התקבלו 3 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 53.

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

על פי נתוני המערכת לבקשה זו התקבלו 3 התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך		
לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת : התיק מובא לדחייה במתכונת המוצעת היות ובבחינת הבקשה נמצא כי המוצע שונה מנספח הבינוי כאשר מוצע ממ"ד עבור יח"ד מס' 1 מחוץ לקו בניין המעוגן בסטייה ניכרת כאשר התב"ע החלה בחלקה נתנה פתרון מיגוני בתחום קווי הבניין ואף ממ"ד זה אושר בהיתר קודם (2016/212.00), לממ"ד זה כעת התקבל חוות דעת משפטית כי אינו ניתן לאישור מאחר ומהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית. בנוסף, מוצע קירוי עבור חניה הכולל סגירות מהצדדים אשר לא ניתן לאשר מאחרו מהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית. מכל הסיבות המפורטות בחוות דעת זו לא ניתן לאשר את המוצע בבקשה. התקבלה התייחסות להתנגדויות מעורך הבקשה ונקראה ע"י הצוות המקצועי. המלצת הצוות המקצועי שלא לזמן את המתנגדים מאחר והתיק יובא לדחייה במתכונת. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : סעיף 4.1.2 (ו) : גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח, קווי הבניין המפורטים בתשריט, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין, סטייה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התוכנית להריסה. המוצע בבקשה חורג מקווי הבניין ומסעיף ההריסות. לעניין החריגה מקווי הבניין - (ראה סעיף קווי בניין). לעניין ההריסות - (ראה סעיף הריסות). נספח בינוי :	15/01/2026	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

בתכנית חל נספח בינוי מפורט מס' 1 המחייב חלקית לעניין קווי בניין, גובה מבנה, אטימה, מספר קומות, זיקת הנאה למעבר רגלי. מוצע בבקשה ולא תואם נספח : קומת מרתף , מפלס 2.95- : חזית מזרחית : עבור יח"ד מס' 1 מוצע ממ"ד בשונה מספח הבינוי, כאשר עפ"י הנספח ניתן ממ"ד בתוך הבניין עבור דירה מס' 1 ואף כך גם אושר בהיתר מס' 2016/212.00, כעת מבוקש שימוש בשטח הממ"ד למחסן ושטח עיקרי, ואת הממ"ד מציעים "ד מעבר לקו בניין כאשר התב"ע נתנה פתרון מיגוני נספח הבינוי מחייב לעניין קווי בניין המעוגנים בסטייה ניכרת בהוראות התכנית ולא ניתן לאשר את תוספת הממ"ד בשונה מהתב"ע – (ראה סעיף ממ"ד). חזית דרומית מזרחית : מוצע קירוי בפרגולת אלומיניום וסגירתה בצדדים עבור חניה מס' 4 מעבר לקו הבניין בשונה מנספח הבינוי – (ראה סעיף (קירוי חניה). חלק צפוני (פנימי) : מוצע הריסת מדרגות פנימיות היורדות לאזור מחסנים ושימוש בממ"ד שאושר בהיתר קודם (2016/212.00) עבור פונקציה עיקרית וכן מחסן בשונה מנספח הבינוי, לא ניתן לאשר שינוי זה – (ראה סעיף ממ"ד). שטחי בניה : בבחינת השטח העיקרי ושטח השירות נמצא כי ישנה חריגה של 13.03 מ"ר (6.01 עיקרי ו-7.02 שירות) מהמותר בהוראות התכנית מתחת לכניסה הקובעת, בנוסף עורך הבקשה אינו מחשב כלל את כל הבניין ע"מ לוודא עמידה בשטחי בניה המרביים הכלליים (מעל הכניסה ומתחת לכניסה), ככל וימצא כי נותר שטח מירבי (שירות או עיקרי) למימוש עורך הבקשה יידרש בחלוקה יחסית וממנה להציע בינוי – על עורך הבקשה : - לחשב את כל הבניין בשטחי השירות והעיקרי לוודא עמידה במותר. - ככל וימצאו שטחים נותרים יש להראות חלוקה יחסית לכלל דיירי הבניין . - להסיר את הבינוי המוצע בחזית המזרחית מעבר לקו הבניין המהווים סטייה ניכרת.		

זיקת הנאה : על עורך הבקשה לסמן את זיקת ההנאה על גבי קומת הקרקע במדויק כפי שהתקבל בתיק המידע ותרשם על כך הערת אזהרה כתנאי למתן היתר בניה. קירוי החניה : מוצע בבקשה : קומת מרתף , מפלס 2.95-, חזית מזרחית : קירוי וסגירה בפרגולת אלומיניום עבור חניה מס' 4 . תכנית 113381 אושרה ביום 23.10.15, קרי לאחר יום 16.01.2013 כניסתם לתוקף של תיקון סעיף 4 והתכנית החלה בחלקה כוללת סעיף סטייה ניכרת לקווי הבניין וצמצום המרווח כך שלא ניתן לאשר הקמת סככה קירוי לחניה – על עורך הבקשה להסיר את הסככה לחניה/פרגולת אלומיניום מהבקשה לאלתר מאחר וחל סעיף סטייה ניכרת לקווי הבניין וצמצום המרווח בהוראות התכנית. ממ"דים : מוצע בבקשה : קומת מרתף , מפלס 2.95-, חזית מזרחית : עבור יח"ד מס' 1 מוצע ממ"ד בשטח של 15 מ"ר + עובי קירות סה"כ 19.95 מ"ר. התבע החלה בחלקה כוללת פתרון מיגוני ליח"ד מס' 1 בתוך הקונטור. בהתייעצות משפטית שהתקיימה עם יועמ"שית הוועדה עו"ד אילנית מיכאלי ויועמ"ש מחלקת השימור עו"ד דני ליבמן הוחלט כי "תכנית מס' 113381 החלקה בחלקה קובעת כי שטחי מרחבים מוגנים כלולים בסך שטחי השירות, נספח הבינוי בתב"ע מסמן את המיקום המדויק של הממ"ד ומחייב לעניין קווי הבניין וסטייה מהם מהווה סטייה ניכרת, לכן לא ניתן להציע או להעביר את הממ"ד מחוץ לקווי הבניין המהווים סטייה ניכרת מהוראות התכנית. בנוסף, בהוראות הבינוי סעיף 4.1. (ב)(1) מצוין כי "תותר תוספת שטחים עבור דירה בקומת מרתף כמפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1)", כך שהממ"ד נדרש להיות בהתאם לנספח בתוך קו הבניין". מכל המפורט לעיל, לא ניתן לאשר את הממ"ד המוצע מעבר לקו הבניין ואף לא את תכנית צל המוצעת בשני החזיתות – על עורך הבקשה להסיר את הממ"ד המוצע מהבקשה לאלתר.		

מחסנים : קומת מרתף , מפלס 2.95-, חלק צפוני (פנימי) : המחסן המוצע שונה מנספח הבינוי כאשר עפ"י התב"ע שטח זה מיועד לממ"ד, כאשר התב"ע נותנת פתרון מיווני לא ניתן לנייד שטח ממ"ד אל מחוץ למבנה ומעבר לקו בניין כמו כן עורך הבקשה מסמן מדרגות להריסה ולא מגביה את רצפת המחסן כדי שיחשב שטח שירות בנוסף לא ברור מהיכן המוצאו השטחים -(ראה סעיף שטחי בניה). הריסות : עפ"י התב"ע סעיף 4.1.2 (ה) : "חלקי המבנה המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה, תנאי להוצאת היתר בניה יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה בשטח מבקש ההיתר" בבחינת הבקשה נמצא כי לא סומנו להריסה חלקי המבנה המיועדים להריסה עפ"י התשריט ונספח הבינוי, ולא ניתן לדעת האם נהרסו ותנאי זה יהא לקבלת היתר בניה ומעוגן בסטייה ניכרת - על עורך הבקשה להמציא דו"ח פיקוח כי המיועד להריסה עפ"י התשריט ונספח הבינוי נהרס כתנאי למתן היתר בניה. אישור שימור : המוצע אינו תואם במדויק לאישור זה כאשר עפ"י דרישת מחלקת השימור תוכנית הצל לממ"דים תהיה בתוך הבניין, וכן הממ"ד הוזז צפונה בצמוד לגדר, בנוסף המוצע בבקשה כעת הינו ממ"ד הכולל חדר רחצה בשטח של 15 מ"ר ובאישור מחלקת השימור מוצע ממ"ד בגודל 9 מ"ר, בהתייחסות משפטית שהתקיימה לא ניתן לאשר את הממ"ד ולכן חוות דעת מחלקת השימור כעת אינה רלוונטית – לא ניתן לאשר. התנגדויות : * "היעדר תימוכין קנייניים המהווים תנאי סף לפתיחת התיק". - המוצע בבקשה הינו ע"ג שטח המוצמד לדירת המבקש. * "תכנית צל המוצעת לממ"ד היא חסרת התכנות ואינה עומדת בדרישות המדיניות". - המלצת הצוות המקצועי לדחות את הממ"ד ובכך גם את תכנית הצל. * "תכנית צל בחזית המערבית נפסלה ע"י מחלקת השימור והוצע פתרון אחר".		

- המלצת הצוות המקצועי לדחות את הממ"ד ובכך גם את תכנית הצל. * "לא הוצע לכל יח"ד אופציה לממ"ד ליח"ד מס' 2 ויח"ד מס' 4". * "מוצע תכנית צל ליח"ד מס' 1 כאשר יש לה כבר ממ"ד וירצו לבנות 2 ממ"דים". * "כוונה להפוך את המחסנים לדירה בלתי חוקית". - הבקשה שנבחנה אינה כוללת הפיכת המחסנים הקיימים ליח"ד, עורך הבקשה יידרש בהמצאת דוח פיקוח באם מדובר ביח"ד או מחסן בפועל. * "פריצת חלונות ליח"ד מס' 10 ויחידה מס' 1 ו-5, קרי כי כוונת המבקש ההיתר להפוך את היחידות הללו יחד לדירה נוספת בבניין". - יחידה מס' 10 היא נובעת מחישוב השטחים ולא כתוספת בינוי בבקשה ומה גם שמחסן זה אושר בהיתר 2016212.00 ואף בבקשה לא מוצע פריצת חלונות. לעניין יחידות 1 ו-5 לא מובן על מה מדובר. * "כוונה להפוך את שטח החניה לשטח עיקרי". - עבור החניה מוצע סככה ע"י פרגולת אלומיניום עם סגירה בצדדים, המלצת הצוות המקצועי שלא לאשר פרגולת אלומיניום/סככה זו מאחר ומהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית. * לא ניתן להקים את קיר הממ"ד במיקום הנוכחי בצמוד לרכוש משותף פתוח". - בבדיקה משפטית אין מניעה הכללית להגיע עם ממ"ד לגבול חלקה, אך המלצת הצוות המקצועי שלא לאשר ממד זה מאחר וחורג מקו הבניין ומהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית. * "מסומן מחסן בשטח המוגדר 'חלל אטום'". בבדיקה משפטית שבוצעה ניתן להגיד בפסקי הדין כי ניתן להכשיר תכנונית את המחסן הצמוד ליח"ד 1 וכך נשעה בהיתר 2016212.00 בפועל. * "התנגדות לביצוע פתחים ושינויים ברכוש משותף". - בבדיקה כי פתח זה אושר בהיתר קודם ובבקשה המוצעת כעת אין פריצת פתחים.		
	15/01/2026	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 9988 תחילת תוקף : 25/08/2015 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 113381 תחילת תוקף 17/11/2015 אזור מגורים ב'. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : סעיף 4.1.2 (ו) : גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח, קווי הבניין המפורטים בתשריט, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין, סטייה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התוכנית להריסה, המוצע בבקשה חורג מקווי הבניין ומסעיף ההריסות. לעניין החריגה מקווי הבניין - (ראה סעיף קווי בניין). לעניין ההריסות - (ראה סעיף הריסות). קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 18/12/2024 ע"י המח' למידע תכנוני, בבחינה נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים כמפורט להלן : קומת מרתף , מפלס -2.95, חזית מזרחית : מוצע ממ"ד החורג מקו הבניין - (ראה סעיף ממ"דים). מוצע קירוי בפרגולת אלומיניום וסגירתה בצדדים עבור חניה מס' 4 – (ראה סעיף קירוי חניה).		

שלביות ביצוע : סעיף 7.1 1. "הינף אחד - הבניה תבוצע בהינף אחד". הממ"ד המוצע בבקשה וכן הקירו ל חניה אינם תואמים נספח בינוי. נספח בינוי : בתכנית חל נספח בינוי מפורט מס' 1 המחייב חלקית לעניין קווי בניין, גובה מבנה, אטימה, מספר קומות, זיקת הנאה למעבר רגלי. מוצע בבקשה ולא תואם נספח : קומת מרתף , מפלס 2.95- : חזית מזרחית : עבור יח"ד מס' 1 מוצע ממ"ד בשונה מספח הבינוי, כאשר עפ"י הנספח ניתן ממ"ד בתוך הבניין עבור דירה מס' 1 ואף כך גם אושר בהיתר מס' 2016/212.00, כעת מבוקש שימוש בשטח הממ"ד למחסן ושטח עיקרי, ואת הממ"ד מציעים "ד מעבר לקו בניין כאשר התב"ע נתנה פתרון מיגוני נספח הבינוי מחייב לעניין קווי בניין המעוגנים בסטייה ניכרת בהוראות התכנית ולא ניתן לאשר את תוספת הממ"ד בשונה מהתב"ע – (ראה סעיף ממ"ד). חזית דרומית מזרחית : מוצע קירו בפרגולת אלומיניום וסגירתה בצדדים עבור חניה מס' 4 מעבר לקו הבניין בשונה מנספח הבינוי – (ראה סעיף (קירו חניה). חלק צפוני (פנימי) : מוצע הריסת מדרגות פנימיות היורדות לאזור מחסנים ושימוש בממ"ד שאושר בהיתר קודם (2016/212.00) עבור פונקציה עיקרית וכן מחסן בשונה מנספח הבינוי, לא ניתן לאשר שינוי זה – (ראה סעיף ממ"ד). שטחי בניה : מותר עפ"י תב"ע : סה"כ שטחי בניה עיקרי + שירות 1,219.60 מ"ר. בהערה תחת טבלת זכויות הבניה צוין כי סה"כ שטחים מירביים		

יהיו עפ"י תב"ע 9988, דהיינו : 1225.63 מ"ר. (168.82%). חישוב : 1225.63 (ע. עפ"י 9988) – 1,219.60 (סה"כ שטחי בניה עפ"י 113381) = 6.03 מ"ר שטחים מירביים הנותרים למימוש. 6.03 מ"ר (מרבי נותר למימוש) / 11 (בעלי דירות) = 0.54 מ"ר יחסי נותר למימוש. עפ"י תב"ע 113381 החלה בחלקה : ש. עיקרי : מותר בתב"ע : שטח עיקרי בסך של 987.52 מ"ר, כאשר 868.03 מ"ר מעל הכניסה ו-119.49 מ"ר מתחת לכניסה. ש. עיקרי קיים (עפ"י ההרמוניקה) : בסך של 113.03 מ"ר מתחת לכניסה. ש. עיקרי מוצע (עפ"י ההרמוניקה) : בסך של 12.45 מ"ר מתחת לכניסה. חישוב : 113.03 (ע. קיים) + 12.45 (ע. מוצע) = 125.48 מ"ר < 119.49 מ"ר המותרים מכאן כי 6.01 מ"ר החורגים מהמותר. ש. שירות : מותר בתב"ע : שטח שירות בסך של 232.08 מ"ר כאשר 108.80 מ"ר מעל הכניסה ו-123.28 מ"ר מתחת לכניסה. ש. שירות קיים : בסך של 84.97 מ"ר מתחת לכניסה. ש. שירות מוצע : בסך של 45.33 מ"ר מתחת לכניסה. חישוב : 84.97 (ש. קיים) + 45.33 (ש. מוצע) = 130.30 מ"ר < 123.28 מ"ר המותרים מכאן כי 7.02 מ"ר החורגים מהמותר מתחת לכניסה. בבחינת השטח העיקרי ושטח השירות נמצא כי ישנה חריגה של 13.03 מ"ר (6.01 עיקרי ו-7.02 שירות) מהמותר בהוראות התכנית מתחת לכניסה הקובעת, בנוסף עורך הבקשה אינו מחשב כלל את כל הבניין ע"מ לוודא עמידה בשטחי בניה המרביים הכלליים (מעל הכניסה ומתחת לכניסה), ככל וימצא כי נותר שטח מירבי (שירות או עיקרי) למימוש עורך הבקשה יידרש בחלוקה יחסית וממנה להציע בינוי – על עורך הבקשה : - לחשב את כל הבניין בשטחי השירות והעיקרי לוודא עמידה במותר. - ככל וימצאו שטחים נותרים יש להראות חלוקה יחסית לכלל		

דיירי הבניין . - להסיר את הבינוי המוצע בחזית המזרחית מעבר לקו הבניין המהווים סטייה ניכרת. זיקת הנאה : עפ"י תב"ע סעיף 4.1.2 (י) : "השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר רגלי הינו ללא מגבלה כל שהיא, להבטחת האמור לעיל תרשם הערה בספרי המקרקעין על ידי מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם", בבחינה נמצא כי עורך הבקשה אינו מסמן את זיקת ההנאה כפי שהתקבלו בתיק המידע במדויק על גבי קומת הקרקע - על עורך הבקשה לסמן את זיקת ההנאה על גבי קומת הקרקע במדויק כפי שהתקבל בתיק המידע ותרשם על כך הערת אזהרה כתנאי למתן היתר בניה. קירוי החניה : מוצע בבקשה : קומת מרתף , מפלס 2.95-, חזית מזרחית : קירוי וסגירה בפרגולת אלומיניום עבור חניה מס' 4 . תכנית 113381 אושרה ביום 23.10.15, קרי לאחר יום 16.01.2013 כניסתם לתוקף של תיקון סעיף 4 והתכנית החלה בחלקה כוללת סעיף סטייה ניכרת לקווי הבניין וצמצום המרווח כך שלא ניתן לאשר הקמת סככה קירוי לחניה – על עורך הבקשה להסיר את הסככה לחניה/פרגולת אלומיניום מהבקשה לאלתר מאחר וחל סעיף סטייה ניכרת לקווי הבניין וצמצום המרווח בהוראות התכנית. ממ"דים : מוצע בבקשה : קומת מרתף , מפלס 2.95- : חזית מזרחית : עבור יח"ד מס' 1 מוצע ממ"ד בשטח של 15 מ"ר + עובי קירות סה"כ 19.95 מ"ר. התבע החלה בחלקה כוללת פתרון מיגוני ליח"ד מס' 1 בתוך הקונטור. בהתייעצות משפטית שהתקיימה עם יועמ"שית הוועדה עו"ד אילנית מיכאלי ויועמ"ש מחלקת השימור עו"ד דני ליבמן הוחלט כי "תכנית מס' 113381 החלקה בחלקה קובעת כי שטחי מרחבים מוגנים כלולים בסך שטחי השירות, נספח הבינוי בתב"ע מסמן את המיקום המדויק של הממ"ד ומחייב לעניין		

קווי הבניין וסטיה מהם מהווה סטיה ניכרת, לכן לא ניתן להציע או להעביר את הממ"ד מחוץ לקווי הבניין המהווים סטיה ניכרת מהוראות התכנית. בנוסף, בהוראות הבינוי סעיף 4.1.1 (ב)(1) מצוין כי "תותר תוספת שטחים עבור דירה בקומת מרתף כמפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1)", כך שהממ"ד נדרש להיות בהתאם לנספח בתוך קו הבניין". מכל המפורט לעיל, לא ניתן לאשר את הממ"ד המוצע מעבר לקו הבניין – על עורך הבקשה להסיר את הממ"ד המוצע מהבקשה לאלתר. מחסנים: קומת מרתף, מפלס 2.95-: חלק צפוני (פנימי): מוצע הריסת מדרגות פנימיות היורדות לאזור מחסנים. מוצע שימוש עיקרי וכן מחסן בשטח ממ"ד מאושר בהיתר. המחסן המוצע שונה מנספח הבינוי כאשר עפ"י התב"ע שטח זה מיועד לממ"ד, כאשר התב"ע נותנת פתרון מיוגני לא ניתן לנייד שטח ממ"ד אל מחוץ למבנה ומעבר לקו בניין כמו כן עורך הבקשה מסמן מדרגות להריסה ולא מגביה את רצפת המחסן כדי שיחשב שטח שירות בנוסף לא ברור מהיכן המוצאו השטחים - (ראה סעיף שטחי בניה). הריסות: עפ"י התב"ע סעיף 4.1.2 (ה): "חלקי המבנה המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה, תנאי להוצאת היתר בניה יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה בשטח מבקש ההיתר" בבחינת הבקשה נמצא כי לא סומנו להריסה חלקי המבנה המיועדים להריסה עפ"י התשריט ונספח הבינוי, ולא ניתן לדעת האם נהרסו ותנאי זה יהא לקבלת היתר בניה ומעוון בסטייה ניכרת - על עורך הבקשה להמציא דו"ח פיקוח כי המיועד להריסה עפ"י התשריט ונספח הבינוי נהרס כתנאי למתן היתר בניה. נוהל בקרה הנדסית: עפ"י התב"ע סעיף 2.4.1 (יא): "בדיקת חיזוק המבנה לפי תמ"א 38: הבדיקה תעשה ע"י מהנדס המתמחה בשימור מבנים היסטוריים על בסיס דו"ח מפורט שיוגש לבדיקת יועץ השימור של העיריה יוחלט על שיטת חיזוק המבנה במידת הצורך, תוך		

המנעות מפגיעה בחזות החיצונית של המבנה ופגיעה מינימלית בחללי הפנים". התקבל אישור נוהל בקרה הנדסית בתאריך 2025/08/24 ע"י אינג' יהודה שטראוס והמוצע בבקשה תואם אישור זה. אישור הסדרי תנועה : לא רלוונטי. אישור שימור : התקבל אישור מחלקת שימור בתאריך 01/01/2026 ע"י קארין הלוי, המוצע בבקשה אינו תואם במדויק לאישור זה כאשר עפ"י דרישת מחלקת השימור תוכנית הצל לממ"דים תהיה בתוך הבניין, וכן הממ"ד הוזז צפונה בצמוד לגדר, בנוסף המוצע בבקשה כעת הינו ממ"ד הכולל חדר רחצה בשטח של 15 מ"ר ובאישור מחלקת השימור מוצע ממ"ד בגודל 9 מ"ר, בהתייחסות משפטית שהתקיימה לא ניתן לאשר את הממ"ד ולכן חוות דעת מחלקת השימור כעת אינה רלוונטית – לא ניתן לאשר. חוות דעת אדריכלית : המוצע בבקשה שונה מנספח הבינוי כאשר מוצע ממ"ד עבור יח"ד מס' 1 מחוץ לקו בניין המעוגן בסטייה ניכרת כאשר התב"ע החלה בחלקה נתנה פתרון מיגוני בתחום קווי הבניין ואף ממ"ד זה אושר בהיתר קודם (2016/212.00), לממ"ד זה כעת התקבל חוות דעת משפטית כי אינו ניתן לאישור מאחר ומהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית. בנוסף, מוצע קירוי עבור חניה הכולל סגירות מהצדדים אשר לא ניתן לאשר מאחרו מהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית. מכל הסיבות המפורטות בחוות דעת זו לא ניתן לאשר את המוצע בבקשה. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 3 התנגדויות. לטענת המתנגדים : * "היעדר תימוכין קנייניים המהווים תנאי סף לפתיחת התיק". - המוצע בבקשה הינו ע"ג שטח המוצמד לדירת המבקש. * "תכנית צל המוצעת לממ"ד היא חסרת התכנות ואינה עומדת		

בדרישות המדיניות". - המלצת הצוות המקצועי לדחות את הממ"ד ובכך גם את תכנית הצל. * "תכנית צל בחזית המערבית נפסלה ע"י מחלקת השימור והוצע פתרון אחר". - המלצת הצוות המקצועי לדחות את הממ"ד ובכך גם את תכנית הצל. * "לא הוצע לכל יח"ד אופציה לממ"ד ליח"ד מס' 2 ויח"ד מס' 4". * "מוצע תכנית צל ליח"ד מס' 1 כאשר יש לה כבר ממ"ד וירצו לבנות 2 ממ"דים". * "כוונה להפוך את המחסנים לדירה בלתי חוקית". - הבקשה שנבחנה אינה כוללת הפיכת המחסנים הקיימים ליח"ד, עורך הבקשה יידרש בהמצאת דוח פיקוח באם מדובר ביח"ד או מחסן בפועל. * "פריצת חלונות ליח"ד מס' 10 ויחידה מס' 1 ו-5, קרי כי כוונת המבקש ההיתר להפוך את היחידות הללו יחד לדירה נוספת בבניין". - יחידה מס' 10 היא נובעת מחישוב השטחים ולא כתוספת בינוי בבקשה ומה גם שמחסן זה אושר בהיתר 2016212.00 ואף בבקשה לא מוצע פריצת חלונות. לעניין יחידות 1 ו-5 לא מובן על מה מדובר. * "כוונה להפוך את שטח החניה לשטח עיקרי". - עבור החניה מוצע סככה ע"י פרגולת אלומיניום עם סגירה בצדדים, המלצת הצוות המקצועי שלא לאשר פרגולת אלומיניום/סככה זו מאחר ומהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית. * לא ניתן להקים את קיר הממ"ד במיקום הנוכחי בצמוד לרכוש משותף פתוח". - בבדיקה משפטית אין מניעה הכללי להגיע עם ממ"ד לגבול חלקה, אך המלצת הצוות המקצועי שלא לאשר ממד זה מאחר וחורג מקו הבניין ומהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית. * "מסומן מחסן בשטח המוגדר 'חלל אטום'". בבדיקה משפטית שבוצעה ניתן להגיד בפסקי הדין כי ניתן להכשיר תכנונית את המחסן הצמוד ליח"ד 1 וכך נשעה בהיתר 2016212.00 בפועל. * "התנגדות לביצוע פתחים ושינויים ברכוש משותף".		

- בבדיקה כי פתח זה אושר בהיתר קודם ובבקשה המוצעת כעת אין פריצת פתחים. התקבלה התייחסות להתנגדויות מעורך הבקשה ונקראה ע"י הצוות המקצועי. המלצת הצוות המקצועי שלא לזמן את המתנגדים מאחר והתיק יובא לדחייה במתכונת.		
חריגה בקו בנין צידי 30% ללא פתחים לצורך שיפור התכנון חריגה בקו בנין צידי עד 1.12 מ"מ מגבול מגרש בהתאם למדיניות שינוי מנספח בינוי מנחה בניה שלא בהינף אחד	27/05/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

התיק מובא לדחייה במתכונת המוצעת היות ובבחינת הבקשה נמצא כי המוצע שונה מנספח הבינוי כאשר מוצע ממ"ד עבור יח"ד מס' 1 מחוץ לקו בניין המעוגן בסטייה ניכרת כאשר התב"ע החלה בחלקה נתנה פתרון מיגוני בתחום קווי הבניין ואף ממ"ד זה אושר בהיתר קודם (2016/212.00), לממ"ד זה כעת התקבל חוות דעת משפטית כי אינו ניתן לאישור מאחר ומהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.

בנוסף, מוצע קירוי עבור חניה הכולל סגירות מהצדדים אשר לא ניתן לאשר מאחר ומהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית.

מכל הסיבות המפורטות בחוות דעת זו לא ניתן לאשר את המוצע בבקשה.

התקבלה התייחסות להתנגדויות מעורך הבקשה ונקראה ע"י הצוות המקצועי.

המלצת הצוות המקצועי שלא לזמן את המתנגדים מאחר והתיק יובא לדחייה במתכונת.

סטייה ניכרת :

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

גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח, קווי הבניין המפורטים בתשריט, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין, סטייה מהוראות הסעיף המורה על הריסת הבינוי המסומן במסמכי התוכנית להריסה.,

המוצע בבקשה חורג מקווי הבניין ומסעיף ההריסות.

לעניין החריגה מקווי הבניין - (ראה סעיף קווי בניין).

לעניין ההריסות - (ראה סעיף הריסות).

נספח בינוי :

בתכנית חל נספח בינוי מפורט מס' 1 המחייב חלקית לעניין קווי בניין, גובה מבנה, אטימה, מספר קומות, זיקת הנאה למעבר רגלי.

מוצע בבקשה ולא תואם נספח :

קומת מרתף , מפלס -2.95 :

חזית מזרחית :

עבור יח"ד מס' 1 מוצע ממ"ד בשונה מספח הבינוי, כאשר עפ"י הנספח ניתן ממ"ד בתוך הבניין עבור דירה מס' 1 ואף כך גם אושר בהיתר מס' 2016/212.00, כעת מבוקש שימוש בשטח הממ"ד למחסן ושטח עיקרי, ואת הממ"ד מציעים "ד מעבר לקו בניין כאשר התב"ע נתנה פתרון מיגוני

נספח הבינוי מחייב לעניין קווי בניין המעוגנים בסטייה ניכרת בהוראות התכנית ולא ניתן לאשר את תוספת הממ"ד בשונה מהתב"ע – (ראה סעיף ממ"ד).

חזית דרומית מזרחית :

מוצע קירוי בפרגולת אלומיניום וסגירתה בצדדים עבור חניה מס' 4 מעבר לקו הבניין בשונה מנספח הבינוי – (ראה סעיף (קירוי חניה).

חלק צפוני (פנימי) :

מוצע הריסת מדרגות פנימיות היורדות לאזור מחסנים ושימוש בממ"ד שאושר בהיתר קודם (2016/212.00) עבור פונקציה עיקרית וכן מחסן בשונה מנספח הבינוי, לא ניתן לאשר שינוי זה – (ראה סעיף ממ"ד).

שטחי בניה :

בבחינת השטח העיקרי ושטח השירות נמצא כי ישנה חריגה של 13.03 מ"ר (6.01 עיקרי ו-7.02 שירות) מהמותר בהוראות התכנית מתחת לכניסה הקובעת, בנוסף עורך הבקשה אינו מחשב כלל את כל הבניין ע"מ לוודא עמידה בשטחי בניה המרביים הכלליים (מעל הכניסה ומתחת לכניסה), ככל וימצא כי נותר שטח מירבי (שירות או עיקרי) למימוש עורך הבקשה יידרש בחלוקה יחסית וממנה להציע בינוי – על עורך הבקשה :

- לחשב את כל הבניין בשטחי השירות והעיקרי לוודא עמידה במותר.

- ככל וימצאו שטחים נותרים יש להראות חלוקה יחסית לכלל דיירי הבניין .

- להסיר את הבינוי המוצע בחזית המזרחית מעבר לקו הבניין המהווים סטייה ניכרת.

זיקת הנאה :

על עורך הבקשה לסמן את זיקת ההנאה על גבי קומת הקרקע במדויק כפי שהתקבל בתיק המידע ותרשם על כך הערת אזהרה כתנאי למתן היתר בניה.

קירוי החניה :

מוצע בבקשה :

קומת מרתף , מפלס 2.95-, חזית מזרחית : קירוי וסגירה בפרגולת אלומיניום עבור חניה מס' 4 .

תכנית 113381 אושרה ביום 23.10.15, קרי לאחר יום 16.01.2013 כניסתם לתוקף של תיקון סעיף 4 והתכנית החלה בחלקה כוללת סעיף סטייה ניכרת לקווי הבניין וצמצום המרווח כך שלא ניתן לאשר הקמת סככה קירוי לחניה – על עורך הבקשה להסיר את הסככה לחניה/פרגולת אלומיניום מהבקשה לאלתר מאחר וחל סעיף סטייה ניכרת לקווי הבניין וצמצום המרווח בהוראות התכנית.

ממ"דים :

מוצע בבקשה :

קומת מרתף , מפלס 2.95-, חזית מזרחית :

עבור יח"ד מס' 1 מוצע ממ"ד בשטח של 15 מ"ר + עובי קירות סה"כ 19.95 מ"ר.

התבע החלה בחלקה כוללת פתרון מייגוני ליח"ד מס' 1 בתוך הקונטור.

בהתייעצות משפטית שהתקיימה עם יועמ"שית הוועדה עו"ד אילנית מיכאלי ויועמ"ש מחלקת השימור עו"ד דני ליבמן הוחלט כי "תכנית מס' 113381 החלקה בחלקה קובעת כי שטחי מרחבים מוגנים כלולים בסך שטחי השירות, נספח הבינוי בתב"ע מסמן את המיקום המדויק של הממ"ד ומחייב לעניין קווי הבניין וסטיה מהם מהווה סטיה ניכרת, לכן לא ניתן להציע או להעביר את הממ"ד מחוץ לקווי הבניין המהווים סטיה ניכרת מהוראות התכנית.

בנוסף, בהוראות הבינוי סעיף 4.1. (ב)(1) מצוין כי "תותר תוספת שטחים עבור דירה בקומת מרתף כמפורט בנספח הבינוי (נספח מס' 1)", כך שהממ"ד נדרש להיות בהתאם לנספח בתוך קו הבניין".

מכל המפורט לעיל, לא ניתן לאשר את הממ"ד המוצע מעבר לקו הבניין ואף לא את תכנית צל המוצעת בשני החזיתות – על עורך הבקשה להסיר את הממ"ד המוצע מהבקשה לאלתר.

מחסנים :

קומת מרתף , מפלס 2.95-, חלק צפוני (פנימי) :

המחסן המוצע שונה מנספח הבינוי כאשר עפ"י התב"ע שטח זה מיועד לממ"ד, כאשר התב"ע נותנת פתרון מייגוני לא ניתן לנייד שטח ממ"ד אל מחוץ למבנה ומעבר לקו בניין כמו כן עורך הבקשה מסמן מדרגות להריסה ולא מגביה את רצפת המחסן כדי שיחשב שטח שירות בנוסף לא ברור מהיכן המוצאו השטחים - (ראה סעיף שטחי בניה).

הריסות :

עפ"י התב"ע סעיף 4.1.2 (ה) : "חלקי המבנה המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה, תנאי להוצאת היתר בניה יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה בשטח מבקש ההיתר"

בבחינת הבקשה נמצא כי לא סומנו להריסה חלקי המבנה המיועדים להריסה עפ"י התשריט ונספח הבינוי, ולא ניתן לדעת האם נהרסו ותנאי זה יהא לקבלת היתר בניה ומעוגן בסטיה ניכרת - על עורך הבקשה להמציא דו"ח פיקוח כי המיועד להריסה עפ"י התשריט ונספח הבינוי נהרס כתנאי למתן היתר בניה.

אישור שימור :

המוצע אינו תואם במדויק לאישור זה כאשר עפ"י דרישת מחלקת השימור תוכנית הצל לממ"דים תהיה בתוך הבניין, וכן הממ"ד הוזז צפונה בצמוד לגדר, בנוסף המוצע בבקשה כעת הינו ממ"ד הכולל חדר רחצה בשטח של 15 מ"ר ובאישור מחלקת השימור מוצע ממ"ד בגודל 9 מ"ר, בהתייעצות משפטית שהתקיימה לא ניתן לאשר את הממ"ד ולכן חוות דעת מחלקת השימור כעת

אינה רלוונטית – לא ניתן לאשר.

התנגדויות :

- * "היעדר תימוכין קנייניים המהווים תנאי סף לפתיחת התיק".
- המוצע בבקשה הינו ע"ג שטח המוצמד לדירת המבקש.
- * "תכנית צל המוצעת לממ"ד היא חסרת התכנות ואינה עומדת בדרישות המדיניות".
- המלצת הצוות המקצועי לדחות את הממ"ד ובכך גם את תכנית הצל.
- * "תכנית צל בחזית המערבית נפסלה ע"י מחלקת השימור והוצע פתרון אחר".
- המלצת הצוות המקצועי לדחות את הממ"ד ובכך גם את תכנית הצל.
- * "לא הוצע לכל יח"ד אופציה לממ"ד ליח"ד מס' 2 ויח"ד מס' 4".
- * "מוצע תכנית צל ליח"ד מס' 1 כאשר יש לה כבר ממ"ד וירצו לבנות 2 ממ"דים".
- * "כוונה להפוך את המחסנים לדירה בלתי חוקית".
- הבקשה שנבחנה אינה כוללת הפיכת המחסנים הקיימים ליח"ד, עורך הבקשה יידרש בהמצאת דוח פיקוח באם מדובר ביח"ד או מחסן בפועל.
- * "פריצת חלונות ליח"ד מס' 10 ויחידה מס' 1 ו-5, קרי כי כוונת המבקש ההיתר להפוך את היחידות הללו יחד לדירה נוספת בבניין".
- יחידה מס' 10 היא נובעת מחישוב השטחים ולא כתוספת בינוי בבקשה ומה גם שמחסן זה אושר בהיתר 2016212.00 ואף בבקשה לא מוצע פריצת חלונות.
- לעניין יחידות 1 ו-5 לא מובן על מה מדובר.
- * "כוונה להפוך את שטח החניה לשטח עיקרי".
- עבור החניה מוצע סככה ע"י פרגולת אלומיניום עם סגירה בצדדים, המלצת הצוות המקצועי שלא לאשר פרגולת אלומיניום/סככה זו מאחר ומהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית.
- * לא ניתן להקים את קיר הממ"ד במיקום הנוכחי בצמוד לרכוש משותף פתוח".
- בבדיקה משפטית אין מניעה הכללית להגיע עם ממ"ד לגבול חלקה, אך המלצת הצוות המקצועי שלא לאשר ממד זה מאחר וחורג מקו הבניין ומהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית.
- * "מסומן מחסן בשטח המוגדר 'חלל אטום'".
- בבדיקה משפטית שבוצעה ניתן להגיד בפסקי הדין כי ניתן להכשיר תכנונית את המחסן הצמוד ליח"ד 1 וכך נשעה בהיתר 2016212.00 בפועל.
- * "התנגדות לביצוע פתחים ושינויים ברכוש משותף".
- בבדיקה כי פתח זה אושר בהיתר קודם ובבקשה המוצעת כעת אין פריצת פתחים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/01/2026 - י שבט תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/3
מספר בקשה	<u>2017/0395.00</u>
מספר סידורי	<u>17</u>

נתונים כלליים

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

כתובת האתר

נרקיס 10 , מרכז העיר

גוש	חלקה	בשלמות
30043	63	כן

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

תאור הבקשה

תיאור הבקשה :

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה :

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

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

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

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

מהות הבקשה :

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

במסגרת הבקשה מוצעת התוספות הבאות :

קומת קרקע מפלס 0.00 :

חזית צפונית :

מוצע הריסת בינוי קיים ובניית ממ"ד.

מוצע הריסת בינוי קיים ובניית מרפסת זיז מקורה.

חזית מזרחית :

הריסת גדר קיימת והרחבתה עד לגבול מגרש.

הנמכת ריצוף קיים בכניסה לבניין והקמת 2 מדרגות נוספות.

מוצע הריסת מרפסות זיז קיימות.

מוצע מעלית ע"ג חלון קיים ואטימתו.

חזית דרומית מזרחית :

מוצע הריסת מרפסת בחזית הבניין.

חזית מערבית :

מוצע הריסת מחסן קיים.

הרחבת פתח בחלון עבור יח"ד מס' 1.

קומה א' מפלס +3.68 :

חזית צפונית :

מוצע הריסת בינוי קיים ובניית ממ"ד.

מוצע הריסת בינוי קיים ובניית מרפסת זיז מקורה.

חזית מזרחית :

מוצע הריסת מרפסות זיז קיימות.

מוצע מעלית ע"ג חלון קיים ואטימתו.

קומה ב' מפלס +7.33 :

חזית צפונית :

מוצע בניית ממ"ד ובניית מרפסת זיז מקורה.

חזית מזרחית :

מוצע הגבהת חדר המדרגות והוספת גרם נוסף לקומה החדשה.

מוצע הריסת בינוי בחדר מדרגות.

מוצע מעלית ע"ג חלון קיים ואטימתו.

מוצע הרחבה ליח"ד מס' 7 משירות לעיקרי.

קומה ג' מפלס +10.56 :

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

קומה ד' מפלס +13.74 :

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

קומת יציאה לגג מפלס +16.85 :

מוצע הגבהת חדר המדרגות עם יציאה ישירה לגג.

במסגרת הבקשה פורסמה ההקלה הבאה :

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

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

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 63.

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

על פי נתוני המערכת לבקשה זו התקבלו 5 התנגדויות.

מידע קודם

	מתאריך	

מובא להכרעת הוועדה : התיק מובא לדיון פנימי לצורך קבלת החלטה סופית באם לאשר את החיזוקים החיצוניים כפי אישור וועדת השימור. - התיק נידון בוועדת משנה מיום 17.12.2025 ובה הוחלט : "לדחות את ההכרעה, הוועדה מחליטה לדחות את ההכרעה לשם קבלת החלטה ברורה של וועדת השימור. הבקשה תועבר לוועדת השימור לשם קיום דיון בהסתמך על חוות דעת משפטית שתיתן וזאת על מנת להחליט באם ניתן לאשר את החיזוקים החיצוניים הכוללים פירוק והרכבה של האבן או לאשר חיזוקים רק מתוך המבנה". - התיק נידון בוועדת שימור מיום 28.12.2025 ובה הוחלט : "וועדת השימור מאשרת את פתרון החיזוק כפי שהוצג בוועדה שלא ע"י חיזוק פנימי אלא באמצעות פירוק האבן, דיקוקה, שתילת עמודים והשבת האבן למקומם הקודם. תנאי להיתר בניה הוא בחינת צמצום עמודי החיזוק בהצעת מהנדס היזם ע"י צוות מהנדס העיר וזאת ללא שיידרש חיזוק מבפנים, כמו כן תידרש הפקדת ערבות. כל זאת לאחר שנשמעו והוצגו בפניה חו"ד אדריכל השימור משה שפירא, מכתב מהנדס השימור, עמדת הוועדה המקומית בעבר, תשובת הוועדה המקומית לערר שסברה שגם לפי התכנית הנקודתית החיזוק המוצע אפשרי. וכן החלטת וועדת הערר כמו גם חוות דעתו המשפטית של עו"ד בני גנוניאן על כך שהוראות תכנית נחלאות דרום למבנים בדרגת שימור 3 מאפשרות את הסרת האבן לצורך חיזוק והשבתה למקומה. כל זאת נראה גם מהוראות התכנית סעיפים 4.1.2(ב) ו-6.2(14) ו-6.5.2(א)".	15/01/2026	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 235911	15/01/2026	חוות דעת תכנונית

תחילת תוקף : 17/12/2016 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : - התיק הנ"ל נידון בוועדת משנה בתאריך 08.03.2020 כולל שמיעת המתנגדים ובה הוחלט : "לדחות את ההכרעה" בכ"כ המבקשים הבהיר כי המחלוקת בתיק תלויה ועמדת בפני המפקחת על הבתים המשותפים, הוועדה מחליטה לדחות את ההכרעה עד למתן החלטה ע"י המפקחת על הבתים המשותפים לברור משפטי כולל לנושא המעלית והחזוקים הנדרשים בבקשה. - התיק הועלה לוועדת משנה ביום 05.07.2020 והוחלט להוציא מסדר היום ולשבצו לוועדת משנה הבאה. - התיק נידון בוועדת משנה ביום 02.08.2020 (בדיון פנימי) ובה הוחלט : "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים, לאחר שהוועדה דנה בבקשה ביום 8.3.2020 החליטה הוועדה לדחות את ההכרעה עד לקבלת המפקחת על הבתים המשותפים מהבהרה של המפקחת על בתים משותפים ופניה בנושא עולה כי המפקחת על בתים משותפים ממתינה להכרעה תכנונית של וועדה זו על כן חזר התיק לדיון פנימי". - על החלטה זו הגיש המתנגד חצרוני ובא כוחו ערר. - תיק נידון בוועדת ערר ביום 09.09.2021 ובה הוחלט : "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים" החלטה זו כללה מס' תנאים להמשך התנהלות התיק מול הוועדה. סעיף 63 (עמוד 6) "לאחר שקיימנו 2 דיונים החלטנו לקבל את העררים ולהחזיר את הדיון לוועדה המקומית שתתן דעתה לנושא אחד מתוך כלל הנושאים שעלו בעררים". סעיף 71 (עמוד 9) "בסיכומו של דבר, אנו מקבלים את העררים במובן זה שהמשיבה 1 (העירייה תקיים דיון חוזר בבקשה ובו תוצג בפני חברי הוועדה התמונה במלואה בנוגע למהות החדרים שהמעלית נמצאת בסמיכות להם, לאחר הצגת העובדות האמורות תתקבל החלטה חדשה באם מיקום המעלית הוא מיקום מיטבי או שיש לבחור מיקום אחר".		

- לאחר החלטת וועדת ערר התקבלה ע"י בא כוח המבקשים החלטת המפקחת בתים משותפים כי מר חצרוני לא יתנגד למיקום המעלית במקביל לפיצוי שיקבל מהמבקש, כך שמיקום המעלית כעת מוסכם על מגיש הערר ואף עומד בהחלטת וועדת משנה מיום 02.08.2020. - בא כוח המבקשי עו"ד שמחה נחם פנה לצוות המקצועי טרם הכנת המלצה נוספת ושיבוץ התיק לדיון חוזר עפ"י החלטת וועדת ערר בבקשה לתקן את החלטת וועדת משנה מיום 02.08.2020 לעניין יציאה לחדר המדרגות בגג. - עפ"י החלטת וועדת משנה מיום 02.08.2020 "לעניין הנחת דודים וקולטים - המתנגדים מבקשים לאפשר גישה לכל הדיירים, הוועדה מקבלת התנגדות זו. גרם מדרגות יעלה לגג (למפלס 852.09) ממנו תתאפשר גישה עם פתח למתקנים אשר קיימים בחלק מהגג ויש לבטל את פתח היציאה לגג ע"י סולם במלפס 82/86 מובהר כי הגישה תהיה ע"י מדרגות ולא ע"י סולם, היציאה לגג תהיה יציאה משותפת ע"י כלל הדיירים". לטענת עו"ד נחם, ישנו נספח בינוי (מנחה חלקית) אשר מראה כי היציאה לגג תהייה דרך סולם לכלל דיירי הבניין ולא דרך חדר מדרגות המשותף מאחר וחדר המדרגות לגג הינו מתוך דירה מוצעת של המבקש לגג, לבקשתו להיצמד לנספח הבינוי לעניין זה. - הבקשה נידונה בוועדת התנגדויות מיום 02.08.2020 ובה הוחלט "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים". - ביום 09.09.2021 התיק נידון בוועדת ערר ובה הוחלט "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים". החלטה שמורה בארכיב אופטי. - ביום 21.06.2023 נידון התיק בוועדת משנה לאחר החלטת המפקחת על הבתים המשותפים ובה הוחלט "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים". - ביום 22.11.2023 הבקשה תוקנה כנדרש והופנתה לגורמים. - ביום 20.11.2024 התיק נידון בוועדת משנה ובה הוחלט : " לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים, לאחר אישור ודיון בוועדת הערר התברר שיש עץ שנדרשים לעקרו.		

פורסמה הקלה והוגשו התנגדויות שאינן מתייחסות לעקירת העץ למעט התנגדות אחת של משפחת בן חמו. לאחר שהוועדה בחנה את ההתנגדויות ואת הבקשה מחליטה לדון בבקשה על סמך ההתנגדויות הכתובות מבלי לזמן את הצדדים. התנגדויות הוקראו בפני הוועדה, לאחר שהוועדה בחנה את טענות הצדדים מחליטה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה בכפוף. מדובר בעץ אחד שנדרשים לעקרו לצורך בניית ממ"ד, ניתן אישור שפ"ע. לאור החשיבות במיגון הוועדה סבורה כי הבקשה ראויה." - בעת מילוי תנאים להיתר, נדרשו המבקשים בהמצאת אישור סופי של מחלקת השימור לצורך הוצאת היתר בניה עפ"י החלטת הוועדה . בבדיקת מחלקת השימור את התכנית הסופית, נמצא כי החיזוקים המוצעים הינם בשונה מהבקשה שאושרה בפתיחת התיק ושעלתה לוועדה עפ"י הפירוט הבא : - התקבלה חו"ד עדכנית של מחלקת השימור ביום 02.07.2025 ובה דחיית מחלקת השימור לחיזוקים המעובים המוצעים בבקשה אשר דורשים פירוק של האבן. - מאחר והמבקש אינו מקבל אישור סופי של מחלקת השימור כתנאי להמצאת היתר בניה, פנתה מבקשת ההיתר ביום 2.3.2025 לוועדת הערר בטענה שהוועדה המקומית מבזה את החלטת ועדת הערר וביקשה שוועדת הערר תורה לנו על מסירת היתר הבניה לאלתר. לבקשה זו הוגשה תגובת מפורטת, במסגרתה הובהר שהוועדה המקומית דנה בבקשה להיתר, בהתאם להחלטת ועדת הערר, והקושי נעוץ בשינויים שנעשו בבקשה להיתר ביחס לבקשה שקיבלה את אישור השימור. - התיק נידון בוועדת משנה ביום 30.07.2025 במעמד הצוות המקצועי של מחלקת השימור והמחלקה המשפטית המייצגת בוועדת ערר בה העלו את טענות הסיבה לדחייה של החיזוקים המוצעים בשונה מפתיחת התיק ובניגוד להוראות התכנית. בוועדה זו הוחלט : "לדחות את ההכרעה, הבקשה תואמת תבע מפורטת פרט למעלית. נדרש אישור שימור סופי של מחלקת השימור להוצאת היתר בניה, התברר כי אין התאמה של החיזוקים שהוגשו בפתיחת התיק, כעת מוצעים רחבים ועבים יותר הדורשים פירוק והרכבה		

של החזית לשימור. הוועדה מחליטה לדחות את ההכרעה לשם קיום דיון בוועדת השימור. לאחר קבלת החלטה בוועדת השימור התיק יוחזר לדיון פנימי לקבלת החלטה". - התיק נידון בוועדת שימור מיום 23.11.2025 ובה הוחלט: "וועדת השימור סבורה כי החיזוק הפנימי נכון ומתאים למקרה זה במבנה לשימור. ועדת השימור מבקשת מהוועדה המקומית לבחון את פתרון החיזוק המוצע ביחס לתב"ע". - התיק נידון בוועדת משנה מיום 17.12.2025 ובה הוחלט: "לדחות את ההכרעה, הוועדה מחליטה לדחות את ההכרעה לשם קבלת החלטה ברורה של וועדת השימור. הבקשה תועבר לוועדת השימור לשם קיום דיון בהסתמך על חוות דעת משפטית שתינתן וזאת על מנת להחליט באם ניתן לאשר את החיזוקים החיצוניים הכוללים פירוק והרכבה של האבן או לאשר חיזוקים רק מתוך המבנה". - התיק נידון בוועדת שימור מיום 28.12.2025 ובה הוחלט: "וועדת השימור מאשרת את פתרון החיזוק כפי שהוצג בוועדה שלא ע"י חיזוק פנימי אלא באמצעות פירוק האבן, דיקוקה, שתילת עמודים והשבת האבן למקומם הקודם. תנאי להיתר בניה הוא בחינת צמצום עמודי החיזוק בהצעת מהנדס היזם ע"י צוות מהנדס העיר וזאת ללא שיידרש חיזוק מבפנים, כמו כן תידרש הפקדת ערבות. כל זאת לאחר שנשמעו והוצגו בפניה חו"ד אדריכל השימור משה שפירא, מכתב מהנדס השימור, עמדת הוועדה המקומית בעבר, תשובת הוועדה המקומית לערר שסברה שגם לפי התכנית הנקודתית החיזוק המוצע אפשרי. וכן החלטת וועדת הערר כמו גם חוות דעתו המשפטית של עו"ד בני גנוניאן על כך שהוראות תכנית נחלאות דרום למבנים בדרגת שימור 3 מאפשרות את הסרת האבן לצורך חיזוק והשבתה למקומה. כל זאת נראה גם מהוראות התכנית סעיפים 4.1.2(ב) ד ו-6.2(14) ו-6.5.2(א)". - כעת, התיק מובא לדיון פנימי לצורך קבלת החלטה סופית באם לאשר את החיזוקים החיצוניים כפי אישור וועדת השימור.		

הוועדה מחליטה לדחות את ההכרעה לשם קבלת החלטה ברורה של וועדת השימור. הבקשה תועבר לוועדת השימור לשם קיום דיון בהסתמך על חוות דעת משפטית שתינתן וזאת על מנת להחליט באם ניתן לאשר את החיזוקים החיצוניים הכוללים פירוק והרכבה של האבן או לאשר חיזוקים רק מתוך המבנה.	17/12/2025	דיון בועדת משנה : לדחות את ההכרעה
מובא להכרעת הוועדה : התיק מובא לדיון פנימי לצורך בחינת הפתרון החיזוק החיצוני המוצע ביחס לתב"ע או לחילופין לחייב את המבקשים כך שהחיזוק יהיה מתוך המבנה עפ"י החלטת ועדת השימור. "וועדת השימור סבורה כי החיזוק הפנימי נכון ומתאים למקרה זה במבנה לשימור. ועדת השימור מבקשת מהוועדה המקומית לבחון את פתרון החיזוק המוצע ביחס לתב"ע."	07/12/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 235911 תחילת תוקף : 17/12/2016 ייעוד הקרקע : דברי הסבר :	07/12/2025	חוות דעת תכנונית

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

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

מדובר בעץ אחד שנדרשים לעקרו לצורך בנית ממ"ד, ניתן אישור שפ"ע. לאור החשיבות במיגון הוועדה סבורה כי הבקשה ראויה." - בעת מילוי תנאים להיתר, נדרשו המבקשים בהמצאת אישור סופי של מחלקת השימור לצורך הוצאת היתר בניה עפ"י החלטת הוועדה . בבדיקת מחלקת השימור את התכנית הסופית, נמצא כי החיזוקים המוצעים הינם בשונה מהבקשה שאושרה בפתיחת התיק ושעלתה לוועדה עפ"י הפירוט הבא : - התקבלה חו"ד עדכנית של מחלקת השימור ביום 02.07.2025 ובה דחיית מחלקת השימור לחיזוקים המעובים המוצעים בבקשה אשר דורשים פירוק של האבן. - מאחר והמבקש אינו מקבל אישור סופי של מחלקת השימור כתנאי להמצאת היתר בניה, פנתה מבקשת ההיתר ביום 2.3.2025 לוועדת הערר בטענה שהוועדה המקומית מבזה את החלטת ועדת הערר וביקשה שוועדת הערר תורה לנו על מסירת היתר הבניה לאלתר. לבקשה זו הוגשה תגובת מפורטת, במסגרתה הובהר שהוועדה המקומית דנה בבקשה להיתר, בהתאם להחלטת ועדת הערר, והקושי נעוץ בשינויים שנעשו בבקשה להיתר ביחס לבקשה שקיבלה את אישור השימור. - התיק נידון בוועדת משנה ביום 30.07.2025 במעמד הצוות המקצועי של מחלקת השימור והמחלקה המשפטית המייצגת בוועדת ערר בה העלו את טענות הסיבה לדחייה של החיזוקים המוצעים בשונה מפתיחת התיק ובניגוד להוראות התכנית. בוועדה זו הוחלט : "לדחות את ההכרעה, הבקשה תואמת תבע מפורטת פרט למעלית. נדרש אישור שימור סופי של מחלקת השימור להוצאת היתר בניה, התברר כי אין התאמה של החיזוקים שהוגשו בפתיחת התיק, כעת מוצעים רחבים ועבים יותר הדורשים פירוק והרכבה של החזית לשימור. הוועדה מחליטה לדחות את ההכרעה לשם קיום דיון בוועדת השימור. לאחר קבלת החלטה בוועדת השימור התיק יוחזר לדיון פנימי לקבלת החלטה". - התיק נידון בוועדת שימור מיום 23.11.2025 ובה הוחלט :		

"וועדת השימור סבורה כי החיזוק הפנימי נכון ומתאים למקרה זה במבנה לשימור. ועדת השימור מבקשת מהוועדה המקומית לבחון את פתרון החיזוק המוצע ביחס לתב"ע." - כעת, התיק מובא לדיון פנימי לצורך בחינת הפתרון החיזוק החיצוני המוצע ביחס לתב"ע או לחילופין לחייב המבקשים כך שהחיזוק יהיה מתוך המבנה עפ"י החלטת ועדת השימור.		
ממתין לאישור של אילנית טרם הפצת החלטה הבקשה תואמת תבע מפורטת פרט למעלית. נדרש אישור שימור סופי של מחלקת השימור להוצאת היתר בניה, התברר כי אין התאמה של החיזוקים שהוגשו בפתיחת התיק, כעת מוצעים רחבים ועבים יותר הדורשים פירוק והרכבה של החזית לשימור. הוועדה מחליטה לדחות את ההכרעה לשם קיום דיון בוועדת השימור. לאחר קבלת החלטה בוועדת השימור התיק יוחזר לדיון פנימי לקבלת החלטה.	30/07/2025	דיון בועדת משנה : לדחות את ההכרעה
מובא להכרעת הוועדה. התיק מובא להכרעת הוועדה לצורך קבלת החלטה לעניין תנאי מחלקת השימור כתנאי להוצאת היתר בניה, באם יש לדחות את הבקשה על סמך חו"ד מחלקת השימור מיום 02.07.2025 וזאת מאחר ותנאי מחלק השימור בתכנית נקודתית מפורטת 235911 החלה בחלקה כוללת סעיף סטייה ניכרת להוראות השימור ובנוסף גם תכנית דרום נחלאות מס' 184523 גם כוללת הוראות שימור המעוגנות בסטייה ניכרת.	14/07/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה :	14/07/2025	חוות דעת תכנונית

235911 תחילת תוקף : 17/12/2016 ייעוד הקרקע : רקע לבקשה : - התיק הנ"ל נידון בוועדת משנה בתאריך 08.03.2020 כולל שמיעת המתנגדים ובה הוחלט : "לדחות את ההכרעה" בכ"כ המבקשים הבהיר כי המחלוקת בתיק תלויה ועמדת בפני המפקחת על הבתים המשותפים, הוועדה מחליטה לדחות את ההכרעה עד למתן החלטה ע"י המפקחת על הבתים המשותפים לברור משפטי כולל לנושא המעלית והחזוקים הנדרשים בבקשה. - התיק הועלה לוועדת משנה ביום 05.07.2020 והוחלט להוציא מסדר היום ולשבצו לוועדת משנה הבאה. - התיק נידון בוועדת משנה ביום 02.08.2020 (בדיון פנימי) ובה הוחלט : "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים, לאחר שהוועדה דנה בבקשה ביום 8.3.2020 החליטה הוועדה לדחות את ההכרעה עד לקבלת המפקחת על הבתים המשותפים מהבהרה של המפקחת על בתים משותפים ופניה בנושא עולה כי המפקחת על בתים משותפים ממתינה להכרעה תכנונית של וועדה זו על כן חזר התיק לדיון פנימי". על החלטה זו הגיש המתנגד חצרוני ובא כוחו ערר. - תיק נידון בוועדת ערר ביום 09.09.2021 ובה הוחלט : "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים" החלטה זו כללה מס' תנאים להמשך התנהלות התיק מול הוועדה. סעיף 63 (עמוד 6) "לאחר שקיימנו 2 דיונים החלטנו לקבל את העררים ולהחזיר את הדיון לוועדה המקומית שתתן דעתה לנושא אחד מתוך כלל הנושאים שעלו בעררים". סעיף 71 (עמוד 9) "בסיכומי של דבר, אנו מקבלים את העררים במובן זה שהמשיבה 1 (העירייה תקיים דיון חוזר בבקשה ובו תוצג בפני חברי הוועדה התמונה במלואה בנוגע למהות החדרים שהמעלית נמצאת בסמיכות להם, לאחר הצגת העובדות האמורות תתקבל החלטה חדשה באם מיקום המעלית הוא מיקום מיטבי או שיש לבחור מיקום אחר".		

- לאחר החלטת וועדת ערר התקבלה ע"י בא כוח המבקשים החלטת המפקחת בתים משותפים כי מר חצרוני לא יתנגד למיקום המעלית במקביל לפיצוי שיקבל מהמבקש, כך שמיקום המעלית כעת מוסכם על מגיש הערר ואף עומד בהחלטת וועדת משנה מיום 02.08.2020. - בא כוח המבקשי עו"ד שמחה נחם פנה לצוות המקצועי טרם הכנת המלצה נוספת ושיבוץ התיק לדיון חוזר עפ"י החלטת וועדת ערר בבקשה לתקן את החלטת וועדת משנה מיום 02.08.2020 לעניין יציאה לחדר המדרגות בגג. עפ"י החלטת וועדת משנה מיום 02.08.2020 "לעניין הנחת דודים וקולטים - המתנגדים מבקשים לאפשר גישה לכל הדיירים, הוועדה מקבלת התנגדות זו. גרם מדרגות יעלה לגג (למפלס 852.09) ממנו תתאפשר גישה עם פתח למתקנים אשר קיימים בחלק מהגג ויש לבטל את פתח היציאה לגג ע"י סולם במלפס 82/86 מובהר כי הגישה תהיה ע"י מדרגות ולא ע"י סולם, היציאה לגג תהיה יציאה משותפת ע"י כלל הדיירים". לטענת עו"ד נחם, ישנו נספח בינוי (מנחה חלקית) אשר מראה כי היציאה לגג תהייה דרך סולם לכלל דיירי הבניין ולא דרך חדר מדרגות המשותף מאחר וחדר המדרגות לגג הינו מתוך דירה מוצעת של המבקש לגג, לבקשתו להיצמד לנספח הבינוי לעניין זה הבקשה נידונה בוועדת התנגדויות מיום 02.08.2020 ובה הוחלט "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים". ביום 09.09.2021 התיק נידון בוועדת ערר ובה הוחלט "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים". החלטה שמורה בארכיב אופטי. ביום 21.06.2023 נידון התיק בוועדת משנה לאחר החלטת המפקחת על הבתים המשותפים ובה הוחלט "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים". ביום 22.11.2023 הבקשה תוקנה כנדרש והופנתה לגורמים. ביום 20.11.2024 התיק נידון בוועדת משנה ובה הוחלט: " לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים, לאחר אישור ודיון בוועדת הערר התברר שיש עץ שנדרשים לעקרו. פורסמה הקלה והוגשו התנגדויות שאינן מתייחסות לעקירת העץ למעט התנגדות אחת של משפחת בן חמו.		

לאחר שהוועדה בחנה את ההתנגדויות ואת הבקשה מחליטה לדון בבקשה על סמך ההתנגדויות הכתובות מבלי לזמן את הצדדים. התנגדויות הוקראו בפני הוועדה, לאחר שהוועדה בחנה את טענות הצדדים מחליטה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה בכפוף. מדובר בעץ אחד שנדרשים לעקרו לצורך בניית ממ"ד, ניתן אישור שפ"ע. לאור החשיבות במיגון הוועדה סבורה כי הבקשה ראויה." - בעת מילוי תנאים להיתר, נדרשו המבקשים בהמצאת אישור סופי של מחלקת השימור לצורך הוצאת היתר בניה עפ"י החלטת הוועדה . בבדיקת מחלקת השימור את התכנית הסופית, נמצא כי החיזוקים המוצעים הינם בשונה מהבקשה שאושרה בפתיחת התיק ושעלתה לוועדה עפ"י הפירוט הבא : ההרמוניקה שקיבלה בזמנו אישור שימור והמבוקש בהרמוניקה העדכנית ההבדל בין ההרמוניקה שהוגשה למחלקת השימור בשנת 2018 לבין ההרמוניקה הנוכחית, הוא בגודלם ובהיקפם המאסיבי של עמודי החיזוק, שבעטיים יידרש פירוק נרחב של קירות לשימור וזאת בניגוד לבקשה שקיבלה את אישור השימור, שם התבקשו עמודי חיזוק מעטים, מינימאליים, קרובים לצד הפנימי של הקיר, ושבעניינם אומצה בהחלטת כב' ועדת הערר עמדתה של הוועדה המקומית לפיה ניתן לבצע את החיזוקים ללא כניסה לדירות המתנגדים. כעת מוצעים עמודים חדשים ורחבים שיצריכו פירוק והרכבה כמעט של כל המבנה, ושלא היו בפני מחלקת השימור עת ניתן אישור השימור, עלולים בסבירות גבוהה לגרום לנזק בלתי הפיך למבנה לשימור, ובמיוחד לגוש הקדמי שככל הנראה לא ישרוד, לדעתו של הצוות המקצועי במחלקת השימור. הוראות התב"ע החלה בחלקה כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניין "קווי בניין, גובה הבניה המרבי, מס' הקומות, מס' יח"ד מרבי והוראות השימור".		

תכנית 235911 (מפורטת החלה בחלקה): סעיף 4.1(יא)(4) הקובע כי לא תותר הריסה של חלקי או פרטי מבנה מקוריים בחזיתות המבנה. סעיף 4.1(יא)(12) הקובע כי לא תותר העתקת חלקי מבנים המיועדים לשימור או פירוקם והרכבתם מחדש. סעיף 4.1(יא)(13) הקובע כי חיזוק קונסטרוקציה של בניין לשימור ייעשה אך ורק בדפנות הפנימיות ובחללים הפנימיים של הבניין ולא במעטפת החיצונית שלו. סעיף 4.1(יג)(5) סטיה ניכרת הקובע כי הוראות השימור על פי סעיף יא' בתכנית זו והוראות הריסה על פי סעיף ט' בתכנית זו הינם מחייבים וכל סטיה מהם תחשב כסטייה ניכרת. תב"ע 184523 (דרום נחלאות): סעיף 6.2(12) קובע כי לא תותר העתקת חלקי מבנים המיועדים לשימור או פירוקם והרכבתם מחדש. סעיף 6.2(13) קובע כי חיזוק קונסטרוקציה של בנין לשימור ייעשה אך ורק בדפנות הפנימיות ובחללים הפנימיים של הבניין ולא במעטפת החיצונית שלו, לא ניתן לאפשר חיזוקים חיצוניים בבניין לשימור, ולא ניתן לאפשר גמישות בהקשר זה בנוגע לקווי הבניין ולא ניתן יהיה לבקש הקלה בנושא זה בשלב היתר הבניה . סעיף 6.5(2)(א) קובע כי החזיתות הפונות לרחוב, אלמנטים אדריכליים וחזיתות אחרות שזוהו לשימור, הינן לשימור ולא יותרו בהן שינויים. שינויים מזעריים בחזיתות הפונות לרחוב ובחזיתות אחרות שיוגדרו לשימור יותרו רק במידה והשתכנע מהנדס העיר כי הם כורח פונקציונלי. סעיף 6.20(6) סטיה ניכרת קובע כי הוראות השימור סעיף 6.1 ו- 6.2 וכן רשימת השימור הינן מחייבות וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת. - התקבלה חו"ד עדכנית של מחלקת השימור ביום 02.07.2025 ובה דחיית מחלקת השימור לחיזוקים המעובים המוצעים בבקשה אשר דורשים פירוק של האבן. - מאחר והמבקש אינו מקבל אישור סופי של מחלקת השימור כתנאי להמצאת היתר בניה, פנתה מבקשת ההיתר ביום 2.3.2025 לוועדת הערר בטענה שהוועדה המקומית מבזה את החלטת ועדת הערר וביקשה שוועדת הערר תורה לנו על מסירת היתר הבניה לאלתר. לבקשה זו הוגשה תגובת מפורטת, במסגרתה הובהר שהוועדה המקומית דנה בבקשה להיתר, בהתאם להחלטת ועדת הערר, והקושי נעוץ בשינויים שנעשו בבקשה להיתר ביחס לבקשה שקיבלה את אישור השימור.		

ביום 11.5.2025 ניתנה החלטת יו"ר ועדת הערר, עמית אופק, שקיבל את עמדת הוועדה המקומית עפ"י הפירוט הבא: "1. וועדת הערר אינה מוסמכת לאכוף את החלטותיה. 2. שלא התקיים דיון חוזר בהתאם להחלטת וועדת ערר מיום 09.09.2021 על המשיבה לקיים את הדיון וליתן החלטתה, ועל החלטה זו רשאית המשיבה להגיש לערר. 3. הדיון החוזר צריך להתקיים לאחר עמדת המשיבה בתנאים שנקבעו למתן היתר. יחד עם זאת אם המשיבה סבורה כי נפל פגם באחד מהתנאים שנקבעו לצורך מתן היתר תדון הוועדה גם אם לא עמדת המשיבה באותו התנאי ותקבל החלטה גם בנוגע לטענות לאותו תנאי ועל היחלטה זו רשאים המבקשים להגיש ערר". על כן, התיק מובא לדיון פנימי לצורך קבלת החלטה לעניין תנאי מחלקת השימור כתנאי להוצאת היתר בניה באם יש לדחות את הבקשה על סמך חו"ד מחלקת השימור מיום 02.07.2025 וזאת מאחר ותנאי מחלק השימור בתכנית נקודתית מפורטת 235911 החלה בחלקה כוללת סעיף סטייה ניכרת להוראות השימור ובנוסף גם תכנית דרום נחלאות מס' 184523 גם כוללת הוראות שימור המעוגנות בסטייה ניכרת.		
לאחר אישור ודיון בוועדת הערר התברר שיש עץ שנדרשים לעקרו. פורסמה הקלה והוגשו התנגדויות שאינן מתייחסות לעקירת העץ למעט התנגדות אחת של משפחת בן חמו. לאחר שהוועדה בחנה את ההתנגדויות ואת הבקשה מחליטה לדון בבקשה על סמך ההתנגדויות הכתובות מבלי לזמן את הצדדים. התנגדויות הוקראו בפני הוועדה, לאחר שהוועדה בחנה את טענות הצדדים מחליטה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה בכפוף. מדובר בעץ אחד שנדרשים לעקרו לצורך בנית ממ"ד, ניתן אישור שפ"ע. לאור החשיבות במיגון הוועדה סבורה כי הבקשה ראויה.	20/11/2024	דיון בוועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	04/11/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את

המתנגדים מובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים : לאחר העברת התיק לגורמים הסתבר כי מיקום הממ"ד מבוקש בסמיכות לעצים בוגרים. בבדיקה עורך הבקשה מול מחלקת שפ"ע ואגרונום של שפ"ע מר שלמה דניאל הובהר כי בינוי הממ"ד הניתן לפי תב"ע יפגע בעץ הסמוך ולכן יש לעקור אותו. לעניין שימור העצים בהוראות התכנית קיים סעיף "עקירת עצים", סעיף זה אינו מעוגן בסטייה ניכרת. לעקירת העץ פורסמה הקלה ייעודית. עפ"י נתוני המערכת, לבקשה התקבלו 4 התנגדויות חדשות כאשר אינם מדברות כלל על עקירת העץ, אלא מעלות טענות שנידונו בוועדת משנה ואף בוועדת ערר. התנגדויות : משפחת חצרוני – חוזרת על התנגדותה אשר נידונה בוועדה הנכבדה וכן בוועדת ערר. אינו מתייחס בהתנגדותו כלל לעניין עקירת העצים. טל עדן בן חמו הגישה 2 התנגדויות הראשונה מיום 01.09.2024 – מתנגדת לעצם התכנית מבלי התייחסות לעקירת עצים. השנייה ביום 30.09.2024 בה הוסיפה את סעיף 10 בו היא מתנגדת לעקירת העצים מאחר ולטענתה יגרמו למפגע של ראייה בין הדירות "בנוסף הם יוצרים סביבה אקולוגית שנותנת תחושה שגרים בטבע". מרים נובק – ללא התייחסות לעקירת עצים כלל. מטעם המבקש התקבל הבהרה באמצעות עו"ד בו הוא מציין כי כלל ההתנגדויות החדשות שהוגשו מתייחסות לתכנית עצמה ולא לעקירת העצים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 235911 תחילת תוקף : 17/12/2016 ייעוד הקרקע :	04/11/2024	חוות דעת תכנונית

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

המעלית כעת מוסכם על מגיש הערר ואף עומד בהחלטת וועדת משנה מיום 02.08.2020. - בא כוח המבקשי עו"ד שמחה נחם פנה לצוות המקצועי טרם הכנת המלצה נוספת ושיבוץ התיק לדיון חוזר עפ"י החלטת וועדת ערר בבקשה לתקן את החלטת וועדת משנה מיום 02.08.2020 לעניין יציאה לחדר המדרגות בגג. עפ"י החלטת וועדת משנה מיום 02.08.2020 "לעניין הנחת דודים וקולטים - המתנגדים מבקשים לאפשר גישה לכל הדיירים, הוועדה מקבלת התנגדות זו. גרם מדרגות יעלה לגג (למפלס 852.09) ממנו תתאפשר גישה עם פתח למתקנים אשר קיימים בחלק מהגג ויש לבטל את פתח היציאה לגג ע"י סולם במלפס 82/86 מובהר כי הגישה תהיה ע"י מדרגות ולא ע"י סולם, היציאה לגג תהיה יציאה משותפת ע"י כלל הדיירים". לטענת עו"ד נחם, ישנו נספח בינוי (מנחה חלקית) אשר מראה כי היציאה לגג תהייה דרך סולם לכלל דיירי הבניין ולא דרך חדר מדרגות המשותף מאחר וחדר המדרגות לגג הינו מתוך דירה מוצעת של המבקש לגג, לבקשתו להיצמד לנספח הבינוי לעניין זה הבקשה נידונה בוועדת התנגדויות מיום 02.08.2020 ובה הוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. ביום 09.09.2021 התיק נידון בוועדת ערר ובה הוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. החלטה שמורה בארכיב אופטי. ביום 21.06.2023 נידון התיק בוועדת משנה לאחר החלטת המפקחת על הבתים המשותפים ובה הוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. ביום 22.11.2023 הבקשה תוקנה כנדרש והופנתה לגורמים. לאחר העברת התיק לגורמים, הסתבר כי מיקום הממ"ד מבוקש בסמיכות לעצים בוגרים. בבדיקה מול מחלקת שפ"ע ואגרונום של שפ"ע מר שלמה דניאל הובהר כי בינוי הממד לפי תבע יפגע בעץ הסמוך כאשר שימור העצים בהוראות התכנית קיים סעיף לעניין עקירת עצים אך אינו מעוגן בסטייה ניכרת ויש לפרסם הקלה ייעודית לכך. סעיף 4.1 י"ב : "שמירה על עצים בוגרים : כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83 ג' לחוק התכנון והבנייה מסומנים בתשריט. העצים המסומנים בתשריט לשימור, אסורה עקירתם או פגיעה		

בהס". ביום 07.08.2024 הוחל בפרסום הבקשה. במסגרת הבקשה נוספה ההקלה הבאה : "הקלה בדבר עקירת עצים לצורך הקמת ממ"ד". תום מועד הגשת התנגדויות : 2024/09/03 . עפ"י נתוני המערכת, לבקשה התקבלו 4 התנגדויות חדשות כאשר אינם מדברות כלל על עקירת העץ, אלא מעלות טענות שנידונו בוועדת משנה ואף בוועדת ערר. התנגדויות : משפחת חצרוני – חוזרת על התנגדותה אשר נידונה בוועדה הנכבדה וכן בוועדת ערר. אינו מתייחס בהתנגדותו כלל לעניין עקירת העצים. טל עדן בן חמו הגישה 2 התנגדויות הראשונה מיום 01.09.2024 – מתנגדת לעצם התכנית מבלי התייחסות לעקירת עצים. השנייה ביום 30.09.2024 בה הוסיפה את סעיף 10 בו היא מתנגדת לעקירת העצים מאחר ולטענתה יגרמו למפגע של ראייה בין הדירות "בנוסף הם יוצרים סביבה אקולוגית שנותנת תחושה שגרים בטבע". מרים נובק – ללא התייחסות לעקירת עצים כלל. מטעם המבקש התקבל הבהרה באמצעות עו"ד בו הוא מציין כי כלל ההתנגדויות החדשות שהוגשו מתייחסות לתכנית עצמה ולא לעקירת העצים.		
1. "הקלה בדבר עקירת עצים לצורך הקמת ממ"ד"	13/08/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
לעניין המעלית - וועדת המשנה אישרה בדיון קודם כי מיקום המעלית הוא המיקום המיטבי, עפ"י החלטת וועדת ערר נקבע שעל הוועדה המקומית לבחון שוב את המיקום המיטבי למעלית. הוסרה התנגדות של מר חצרוני מקומת הקרקע (מגיש הערר). הוועדה בחנה ומצאה כי מיקום המעלית הוא המיקום המיטבי (כפי שסברה הוועדה בדיון הקודם) יצוין כי המיקום אושר ע"י מחלקת השימור והומלץ ע"י הצוות המקצועי.	21/06/2023	דיון בוועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לעניין חדר המדרגות – הוועדה מחליטה לשוב על החלטה קודמת, גרם המדרגות יעלה לגג (למפלס 852.09) ממנו תתאפשר גישה עם פתח למתקנים אשר קיימים בחלק מהגג ויש לבטל את פתח היציאה לגג ע"י סולם. מובהר כי הגישה תהיה ע"י מדרגות ולא ע"י סולם יציאה משותפת ע"י כלל הדיירים. חו"ד אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
מובא להכרעת הוועדה : הבקשה המוצעת מובאת להכרעת הוועדה לעניין 2 נושאים : מיקום המעלית : מאחר והעורר הגיע להסדר מול המבקש ע"י החלטת מפקחת בתים משותפים, האם ניתן לאשר מיקום המעלית כפי שאור ע"י הוועדה הנכבדה מיום 02.08.2020. יציאה לגג : האם ניתן לבטל את החלטת וועדת המשנה מיום 02.08.2020 לעניין יציאה לגג דרך חדר מדרגות המשותף לכלל דיירי הבניין. יובהר כי עפ"י נספח הבינוי חדר המדרגות לגג הינו מתוך דירה מוצעת של המבקש לגג. (באם תחליט הוועדה לאשר את הבקשה, הקוד יהיה לאשר בכפוף). חו"ד אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.	31/05/2023	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 184523 תחילת תוקף : 14/10/2017 ייעוד הקרקע : מגורים דברי הסבר : - התיק הנ"ל נידון בוועדת משנה בתאריך 08.03.2020 כולל שמיעת המתנגדים ובה הוחלט : "לדחות את ההכרעה" בכ"כ המבקשים הבהיר כי המחלוקת בתיק תלויה ועמדת בפני המפקחת על הבתים המשותפים, הוועדה מחליטה לדחות את ההכרעה עד למתן החלטה ע"י המפקחת על הבתים המשותפים לברור משפטי כולל לנושא המעלית והחזוקים הנדרשים בבקשה. - התיק הועלה לוועדת משנה ביום 05.07.2020 והוחלט להוציאו מסדר היום ולשבצו לוועדת משנה הבאה. - התיק נידון בוועדת משנה ביום 02.08.2020 (בדיון פנימי) ובה הוחלט : "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים, לאחר שהוועדה דנה בבקשה ביום 8.3.2020 החליטה הוועדה לדחות את ההכרעה עד לקבלת המפקחת על הבתים המשותפים מהבהרה של המפקחת על בתים משותפים ופניה בנושא עולה כי המפקחת על בתים משותפים ממתינה להכרעה תכנונית של וועדה זו על כן חזר התיק לדיון פנימי". על החלטה זו הגיש המתנגד חצרוני ובא כוחו ערר. - תיק נידון בוועדת ערר ביום 09.09.2021 ובה הוחלט : "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים" החלטה זו כללה מס' תנאים להמשך התנהלות התיק מול הוועדה. סעיף 63 (עמוד 6) "לאחר שקיימנו 2 דיונים החלטנו לקבל את	31/05/2023	חוות דעת תכנונית

העררים ולהחזיר את הדיון לוועדה המקומית שתתן דעתה לנושא אחד מתוך כלל הנושאים שעלו בעררים". סעיף 71 (עמוד 9) "בסיכומו של דבר, אנו מקבלים את העררים במובן זה שהמשיבה 1 (העירייה תקיים דיון חוזר בבקשה ובו תוצג בפני חברי הוועדה התמונה במלואה בנוגע למהות החדרים שהמעלית נמצאת בסמיכות להם, לאחר הצגת העובדות האמורות תתקבל החלטה חדשה באם מיקום המעלית הוא מיקום מיטבי או שיש לבחור מיקום אחר". - לאחר החלטת וועדת ערר התקבלה ע"י בא כוח המבקשים החלטת המפקחת בתים משותפים כי מר חצרוני לא יתנגד למיקום המעלית במקביל לפיצוי שיקבל מהמבקש, כך שמיקום המעלית כעת מוסכם על מגיש הערר ואף עומד בהחלטת וועדת משנה מיום 02.08.2020. - בא כוח המבקשי עו"ד שמחה נחם פנה לצוות המקצועי טרם הכנת המלצה נוספת ושיבוץ התיק לדיון חוזר עפ"י החלטת וועדת ערר בבקשה לתקן את החלטת וועדת משנה מיום 02.08.2020 לעניין יציאה לחדר המדרגות בגג. עפ"י החלטת וועדת משנה מיום 02.08.2020 "לעניין הנחת דודים וקולטים - המתנגדים מבקשים לאפשר גישה לכל הדיירים, הוועדה מקבלת התנגדות זו. גרם מדרגות יעלה לגג (למפלס 852.09) ממנו תתאפשר גישה עם פתח למתקנים אשר קיימים בחלק מהגג ויש לבטל את פתח היציאה לגג ע"י סולם במפלס 82/86 מובהר כי הגישה תהיה ע"י מדרגות ולא ע"י סולם, היציאה לגג תהיה יציאה משותפת ע"י כלל הדיירים". לטענת עו"ד נחם, ישנו נספח בינוי (מנחה חלקית) אשר מראה כי היציאה לגג תהייה דרך סולם לכלל דיירי הבניין ולא דרך חדר מדרגות המשותף מאחר וחדר המדרגות לגג הינו מתוך דירה מוצעת של המבקש לגג, לבקשתו להיצמד לנספח הבינוי לעניין זה. חו"ד אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
א. יועץ הנגישות ייתן דעתו לעובדה שדירה מספר 3 משמשת את משרד הביטחון עבור אנשים עם מוגבלויות ויש לוודא את נגישות הכניסות והמעברים אל הדירה . ב. יש לקבל את אישור כבאות כתנאי להיתר. העררים נסגרים. ראה החלטת וועדת הערר בארכיב האופטי .	09/09/2021	החלטת ועדת ערר : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאחר שהוועדה דנה בבקשה ביום 8.3.2020 החליטה הוועדה לדחות את ההכרעה עד לקבלת המפקחת על הבתים המשותפים . מהבהרה של המפקחת על בתים משותפים ופניה בנושא עולה כי המפקחת על בתים משותפים ממתינה להכרעה תכנונית של וועדה זו. על כן חזר התיק לדיון פנימי. לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים בדיון שהתקיים ביום 8.3.2020, בחנה את הבקשה וקיימה דיון פנימי נוסף מחליטה לקבל מההתנגדויות ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. התוספת המבוקשת תואמת תכנית בלבד המעלית והפתח אותו מבוקש להכשיר (הפיכת חלון לדלת) שהוא פתח שפרץ המתנגד . מבחינה קניינית יש הסכמות של 2/3 בעלי הדירות ולכן על פי מדיניות הוועדה ניתן לאשר את הבקשה . הבקשה לבניית 4 יח"ד - תואמת תכנית והוועדה סבורה כי היא ראויה תכנונית ומאשרת אותה . לעניין המעלית - הוועדה סבורה כי מיקום המעלית הוא המיקום הראוי ביותר מבחינה תכנונית . הוועדה רואה חשיבות להנגשת הבנין. יובהר כי מיקום המעלית גם קיבל אישור שימור. המתנגד -רוני רחמים טען שהבניה תפגע בכניסת אור ואויר לדירתו. טענתו נבחנה ונמצא כי לא תהייה פגיעה בלתי סבירה במתנגד ולאחר עריכת איזון בין האינטרסים של הצדדים הוועדה מאשרת את המעלית המבוקשת. לעניין פריצת הפתח - הוועדה סבורה שהבקשה ראויה תכנונית. יחד עם זאת מאחר שאין חתימה של המתנגד על הבקשה - הבקשה נדחת. הבקשה תתוקן בהתאם ויסומן חלון ולא דלת. מובהר כי במידה והמבקש ימציא חתימה פוזיטיבית של המתנגד הבקשה תוחזר לדיון. ההתנגדות לעניין יציבות הבנין- התקבל אישור ע"פי נוהל בקרה הנדסית ב- 28.7.2019 בהתאם להוראות התכנית . לעניין הנחת דודים וקולטים - המתנגדים מבקשים לאפשר גישה לכל הדיירים , הוועדה מקבלת התנגדות זו. גרם מדרגות יעלה לגג (למפלס 852.09) ממנו תתאפשר גישה עם פתח למתקנים אשר קיימים בחלק מהגג ויש לבטל את פתח היציאה לגג ע"י סולם במפלס 82/86 מובהר כי הגישה תהיה ע"י מדרגות ולא ע"י סולם . היציאה לגג תהיה יציאה משותפת ע"י כלל הדיירים. הוועדה קובעת כי תנאי להוצאת היתר אישור מורשה נגישות. לעניין אישור מתקן האשפה – הוועדה קובעת כי הפתרון המוצע מותנה באישור אגף תברואה .	02/08/2020	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

תנאים לקבלת היתר		
רישום הערת אזהרה בלשכת רישום המקרקעין		
הבקשה תשובץ לוועדה משנה .	05/07/2020	דיון בוועדת משנה : להוציא הסעיף מסדר היום
מובא להכרעת הוועדה :	25/06/2020	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה
התיק מובא לצורך קבלת הכרעה סופית מהמפורט לעיל.		
דברי הסבר :	25/06/2020	חוות דעת תכנונית
התיק הנ"ל נידון בוועדת משנה בתאריך 08.03.2020 ובה הוחלט: "לדחות את ההכרעה" בכ"כ המבקשים הבהיר כי המחלוקת בתיק תלויה ועמדת בפני המפקחת על הבתים המשותפים הוועדה מחליטה לדחות את ההכרעה עד למתן החלטה ע"י המפקחת על הבתים המשותפים לברור משפטי כולל לנושא המעלית והחיזוקים הנדרשים בבקשה. כעת פנה בא כוחו של אחד המבקשים (עו"ד שרון אבני) כי התקבלה החלטה של רשם בתים משותפים בתאריך 13.05.2020 "לאור הנסיבות ולוח הזמנים שנקבע בהחלטת המפקחת, מבוקש כי וועדת המשנה תדון לגופה של הבקשה להיתר ותיתן את החלטתה התכנונית בדחיפות המרבית. מובן, כי החלטה זו תומצא למפקחת וזו תכריע את הסוגיה הקניינית בהסתמך על החלטה זו". כעת התיק מובא לצורך "קבלת הכרעה סופית" לפי דרישת הממונה על המחלקה, לאחר שהוצג בפניו החלטת רשם בתים משותפים ומכתב פניה של בא כוח אחד המבקשים עו"ד שרון אבני.		
בכ"כ המבקשים הבהיר כי המחלוקת בתיק תלויה ועמדת בפני המפקחת על הבתים המשותפים הוועדה מחליטה לדחות את ההכרעה עד למתן החלטה ע"י המפקחת על הבתים המשותפים לברור משפטי כולל לנושא המעלית והחיזוקים הנדרשים בבקשה.	08/03/2020	דיון בוועדת משנה : לדחות את ההכרעה
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :	28/08/2019	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
התנגדויות :		
במספר סעיפי ההתנגדויות הועלו כמה נושאים שניתן עבורם מענה היות והבקשה תואמת את נספח הבינוי פרט למעלית. ישנם התנגדויות המהוות התנגדויות קנייניות שאין בסמכות הוועדה לדון בהם. יצוין : מוצע בבקשה בקומת הקרקע בפינה הדרומית מערבית פריצת פתח מדלת לחלון בקומת הקרקע ביח"ד מס' 1 אשר היא		

דירתו של אחד המתנגדים. פריצת מחלון לדלת כבר קיימת בפועל, המבקש בתכנית מעוניין בהכשרת הפתח הקיים לטובת המתנגד. יש לזמן את המתנגדים. שטחי בניה: * שטח עיקרי – על עורך הבקשה לחשב את כל הבינוי הקיים בכדי לוודא עמידה בשטחים המותרים. * שטחי שירות - עורך הבקשה חורג מסך שטחי השירות המותרים, על עורך הבקשה להעביר את סך השטחים החורגים למניין שטח עיקרי. * על עורך הבקשה להראות ע"ג ההרמוניקה טבלת שטחים מפורטת המראה שטח עיקרי ושירות קיים, שטח עיקרי ושירות מוצע, ולהראות חישוב עמידה בשטחים. מעליות: על עורך הבקשה להוכיח כי שטח פיר המעלית בקומת הקרקע עומד בסך שטחי השירות הניתנים מכוח התב"ע. פתחים: דירה מס' 1 בקומת הקרקע, על עורך הבקשה להסיר פריצה לדלת או לחלופין להחתים את בעל הדירה בחתימה פוזיטיבית ולהסיר את התנגדותו. מרפסות גג: קומת יציאה לגג - על עורך הבקשה לחשב את שטח הגג המרוצף במניין שטחי "מרפסות גג" לצורך חישוב אגרות. מרפסות זיז מקורות: על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסות הזיז המוצעות בבקשה.		
התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: * תכנית 235911 תחילת תוקף 17/12/2016 אזור מגורים ג'. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: סעיף 4.1(ג) לעניין קווי בניין, גובה הבניה המרבי, מס' הקומות, מס' יח"ד מרבי, הוראות השימור". המוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי פרט למעלית המוצעת בחזית המזרחית מעבר לקו הבניין (ראה סעיף מעליות).	07/08/2019	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי : התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת נספח בינוי מס' 1 מנחה פרט לעניינים מס' יח"ד, מס' קומות, גובה, קווי בניין, שימור, הריסות ונסיגות : - מותר עפ"י נספח, קומת קרקע מפלס 0.00 : חזית צפונית : הריסת בינוי קיים והפיכתו לממ"ד ומרפסת מקורה. חזית מזרחית : הריסת סגירת מרפסות, תוספת 2 מדרגות נוספות בפיתוח, ותוספת 2 מדרגות בחדר מדרגות המשותף. חזית מערבית : הריסת מחסן הבנוי בפיתוח. - מוצע בבקשה : חזית צפונית : הריסת בינוי קיים ובניית ממ"ד – כמותר. הריסת בינוי קיים ובניית מרפסת זיו מקורה – כמותר. חזית מזרחית : מוצע הריסת סגירת מרפסות זיו קיימות – כמותר. מוצע מעלית ע"ג חלון קיים ואטימתו בשונה מנספח הבינוי, פורסמה הקלה בנידון – (ראה סעיף מעליות). חזית דרומית מזרחית : מוצע הריסת סגירת מרפסת בחזית הבניין – כמותר. חזית מערבית : מוצע הריסת מחסן קיים – כמותר. הרחבת פתח בחלון עבור יח"ד מס' 1, הרחבת החלון הינה בדירה של המתנגד ללא אישורו לכך – לא ניתן לאשר. - מותר עפ"י נספח, קומה א' מפלס +3.68 : חזית צפונית : תוספת ממ"ד ומרפסת מקורה. חזית מזרחית : הריסת סגירת מרפסות. - מוצע בבקשה : חזית צפונית : הריסת בינוי קיים ובניית ממ"ד – כמותר.		

הריסת בינוי קיים ובניית מרפסת זיז מקורה – כמותר. חזית מזרחית: הריסת מרפסות זיז קיימות – כמותר. מעלית ע"ג חלון קיים ואטימתו בשונה מנספח הבינוי, פורסמה הקלה בנידון – (ראה סעיף מעליות). - מותר עפ"י נספח, קומה ב' מפלס +7.33 : חזית צפונית: תוספת ממ"ד ומרפסת מקורה. חזית מזרחית: הריסת בינוי בחדר מדרגות המשותף. פנים: פריצת פתח והרחבה ליח"ד מס' 7. - מוצע בבקשה: חזית צפונית: בניית ממ"ד ובניית מרפסת זיז מקורה – כמותר. חזית מזרחית: הגבהת חדר המדרגות והוספת גרם נוסף לקומה החדשה - הריסת בינוי בחדר מדרגות. מעלית ע"ג חלון קיים ואטימתו. הרחבה ליח"ד מס' 7 משירות לעיקרי. - מותר עפ"י נספח, קומה ג' מפלס +10.56 : תוספת קומה ובה 2 יח"ד (מס' 9, 10), בחזית הצפונית מוצע ממ"ד ומרפסת זיז מקורה, בחזית הדרומית מוצע מרפסת זיז חצי מקורה. - מוצע בבקשה: תוספת קומה: נוספת ובה 2 יח"ד חדשות (מס' 9, 10) הכוללות חדר מדרגות משותף, ממ"ד בחזית הצפונית וחדר מחוץ, עם מרפסות זיז כאשר חלקם מקורות – כמותר. חזית מזרחית: פיר מעלית בשונה מנספח הבינוי, פורסמה הקלה בנידון – (ראה סעיף מעליות). - מותר עפ"י נספח, קומה ד' מפלס +13.74 : תוספת קומה ובה 2 יח"ד (מס' 11, 12), בחזית הצפונית מוצע ממ"ד ומרפסת זיז מקורה, בחזית הדרומית מוצע מרפסת זיז מקורה. - מוצע בבקשה:		

תוספת קומה : נוספת ובה 2 יח"ד חדשות (מס' 11, 12) הכוללות חדר מדרגות משותף, ממ"ד בחזית הצפונית וחדר מחוץ, עם מרפסות זיו מקורות – כמותר. חזית מזרחית : ופיר מעלית בשונה מנספח הבינוי, פורסמה הקלה בנידון – (ראה סעיף מעליות). - מותר לפי נספח, קומת יציאה לגג מפלס +16.85 : יציאה מחדר המדרגות המשותף לגג מרוצף המהווה מרפסת גג בחלקו הדרומי של המבנה. - מוצע בבקשה : הגבהת חדר המדרגות המשותף, יציאה ישירה לגג מרוצף המהווה מרפסת גג - כמותר. שלביות ביצוע : סעיף 7.1 "תוספת הבניה בחזית הבניין האחורית תבוצע בהינף אחד, תוספת הקומות יבוצעו בהינף אחד". עורך הבקשה מציג בבקשה בניה בהינף אחד – כמותר. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 02/01/2019 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : מוצע בחזית מזרחית : מעלית הסמוכה לחדר המדרגות עבור קומות ב', ג' ו- ד' מעבר לקו הבניין, פורסמה הקלה בנידון – (ראה סעיף מעליות). שטחי בניה : - שטח עיקרי : מותר לפי תב"ע : שטח עיקרי בסך 887 מ"ר. מוצע בבקשה : שטח עיקרי בסך 290.88 מ"ר. חישוב : 290.88 (מוצע) + 257.36 (קיים) = 548.24 מ"ר, השטח המוצע והקיים האומנם עומד במותר אך עורך הבקשה איננו מחשב את כל הבינוי בחלקה – על עורך הבקשה לחשב את כל הבינוי הקיים בכדי לוודא עמידה בשטחים. - שטחי שירות : מותר לפי נספח : שטחי שירות בסך 47 מ"ר.		

מוצע בבקשה : שטחי שירות בסך 159.94 מ"ר. חישוב : 159.94 (מוצע) + 5.52 (קיים) = 165.45 מ"ר, עורך הבקשה חורג על פניו מסך שטחי השירות המותרים - על עורך הבקשה להעביר את סך השטחים החורגים למניין שטח עיקרי. - על עורך הבקשה להראות ע"ג ההרמוניקה טבלת שטחים מפורטת המראה שטח עיקרי ושירות קיים, שטח עיקרי ושירות מוצע, ולהראות חישוב עמידה בשטחים. מס' יח"ד : מותר לפי נספח : 4 יח"ד חדשות, סה"כ 12 יח"ד. מוצע בבקשה : 4 יח"ד חדשות בנוסף ל-8 קיימות, סה"כ 8 יח"ד – כמות. מס' קומות : מותר לפי נספח : 2 קומות נוספות מעל ל-3 קיימות, סה"כ 5 קומות. מוצע בבקשה : 2 קומות נוספות מעל ל-3 קיימות, סה"כ 5 קומות – כמות. גבהים : מותר לפי נספח : גובה בניה של 19.56 + מעל חדר המדרגות ומעל הדירות בסך 18.06 +. מוצע בבקשה : גובה בניה של 19.56 + מעל חדר המדרגות ומעל הדירות בסך 18.06 +, התואם את נספח הבינוי – כמות. ממ"ד : מותר לפי חוק ולפי נספח בינוי : ממ"ד בשטח של 9 מ"ר נטו + עובי קירות בחזית הצפונית. מוצע בבקשה : בחזית הצפונית עמודה של 5 ממדי"ם בשטח של 9 מ"ר נטו + עובי קירות בתוך קווי בניין – כמות. ח. מחוזק : מותר לפי חוק ולפי נספח בינוי : ח. מחוזק בשטח של 9 מ"ר + עובי קירות. מוצע בבקשה : 2 חדרים מחוזקים ב-2 יח"ד באגף הדרומי תואם את נספח הבינוי – כמות. מעליות : מוצע בבקשה : מעלית מקומת הקרקע ועד לקומה רביעית הנותנת מענה עבור 3 קומות מעבר לקו בניין בחזית צדית.		

יצוין: המעלית המוצעת חוסם חלון אמבטיה בקומת בקרקע ובקומה א', לאחר בירור עם עורכת הבקשה נאמר כי ישנו הסכם בין בעלי הדירות למבקש על חסימות אלה אע"פ שהם מתנגדים לתכנית מסיבות אחרות. בתכנית הנ"ל יש סעיף סטייה ניכרת לעניין קווי בניין ואף התב"ע הנ"ל מבטלת את תכנית 5022 א (תב"ע למעליות). לפי תקנות סטייה ניכרת סעיף 4(ד) הגדלת סטייה בקו בניין, "פיר מעלית או פיר מעלון המוקם כתוספת לבניין קיים" ניתן לאשר פרט ל-3 תנאים: א. היות ותכנית 5022 א מבוטל נדרש פרסום הקלה לעניין בניית מעלית מעבר לקו בניין – בוצע. ב. היות והמעלית מוצעת על שטח משותף נדרש 2/3 חתימות בעלי הזכויות דהיינו: 5 בעלי זכויות – בוצע. ג. הוכחת שטח שירות הניתן למעלית – עורך הבקשה נדרש להציג הוכחה זו. מרפסות גג: - מותר לפי נספח קומה ג' מפלס +10.56 : מרפסת גג בשטח של 9.60 מ"ר. מוצע בבקשה קומה ג' מפלס +10.56 : מרפסת גג בשטח של 9.60 מ"ר – כמותר. - על עורך הבקשה לחשב את שטח הגג המרוצף במניין שטחי "מרפסות גג" לצורך חישוב אגרות. מרפסות זיז לא מקורות: - מותר לפי נספח קומה ד' מפלס +13.74 : מרפסות גזיז לא מקורות בשטח של 17.31 מ"ר. מוצע בבקשה קומה ד' מפלס +13.74 : מרפסות זיז לא מקורות בשטח של 17.31 מ"ר – כמותר. מרפסות זיז מקורות: - מותר לפי נספח קומת קרקע מפלס 0.00 : מרפסת זיז מקורה בשטח של 5.70 מ"ר בתוך קווי בניין. מוצע בבקשה, קומת קרקע מפלס 0.00 : מרפסת זיז מקורה בשטח של 5.70 מ"ר בתוך קווי בניין תואם את נספח הבינוי - כמותר. - מותר לפי נספח קומה א' מפלס +3.68 : מרפסת זיז מקורה בשטח של 5.70 מ"ר בתוך קווי בניין. מוצע בבקשה, קומה א' מפלס +3.68 : מרפסת זיז מקורה בשטח של 5.70 מ"ר בתוך קווי בניין תואם את נספח הבינוי - כמותר.		

- מותר לפי נספח קומה ב' מפלס +7.33 : מרפסת זיז מקורה בשטח של 5.70 מ"ר בתוך קווי בניין. מותר לפי נספח קומה ב' מפלס +7.33 : מרפסת זיז מקורה בשטח של 5.70 מ"ר בתוך קווי בניין תואם את נספח הבינוי - כמותר. - מותר לפי נספח קומה ג' מפלס +10.56 : מרפסת זיז מקורה בשטח של 5.70 מ"ר בתוך קווי בניין. מותר לפי נספח קומה ג' מפלס +10.56 : מרפסת זיז מקורה בשטח של 5.70 מ"ר בתוך קווי בניין תואם את נספח הבינוי - כמותר. - על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסות הזיז המוצעות. אישור הסדרי תנועה : התקבל אישור הסדרי תנועה בתאריך 24/12/2018 ע"י גב' גלינה ספיבק. יש לבצע תשלום עבור 2 לחניות בחניון גימנסיה ולקבל אישור סופי של הסדרי תנועה בתנאים להיתר. פתחים : מוצע בקומת הקרקע מפלס 0.00 בחזית המערבית : דירה מס' 1, פריצת פתח מחלון לדלת, עורך הבקשה איננו מציג חתימה של בעל הדירה ע"ג ההרמוניקה ואף בעל הדירה הינו מתנגד – על עורך הבקשה להסיר פריצה לדלת או לחלופין להחתים את בעל הדירה בחתימה פוזיטיבית ולהסיר את התנגדותו. אישור שימור : התקבל אישור מחלקת השימור בתאריך 27/03/2018 ע"י אדרי' אביגיל בן שמחון. תנאים שנדרשו הוטמעו במערכת. חיזוק מבנים : התקבל אישור חיזוק מבנים וחז"ד הנדסית בתאריך 28/07/2019 ע"י מהנדס דייגו פרסובסקי. חוות דעת אדריכלית : הבקשה המוצעת ואמת ברובה הגדול את נספח הבינוי פרט למעלית, התקבל אישור מחלקת השימור למעלית המוצעת ממחלקת השימור לאחר דיונים רבים בעניין - אין מניעה לאשר את הבקשה פרט לתיקונים הנדרשים בסעיפים לעיל. התנגדויות :		

על פי נתוני המערכת לבקשה זו התקבלו 5 התנגדויות. לטענת המתנגדים : * "אם תאושר הבניה בכדי להגיע לדירתי יהיו 6-7 מדרגות במקום 1 הקיימת". - עפ"י המוצע בבקשה מבוקש הנמכת ריצוף קיים ויצירת עוד 2 מדרגות כך שיהיו 3 מדרגות. * "שביל הגישה לדירתי יקטן ל-90 ס"מ במקום 2.20 מ' הקיים". - עפ"י המוצע בבקשה מוצעת הריסת גדר קיים והרחבתה. * "התכנית המבוקשת תגזול שטח ציבורי השייך לבעלי הדירות עבור המעלית". - עורך הבקשה מציג 2/3 חתימות בעלי זכויות כנדרש לבניה בשטח משותף. * "כידוע תשלום על אחזקת מעלית חל על כל דיירי הבניין ונדרש לשלם 150 שח בחודש". - עניין קנייני שאין בסמכות הוועדה לדון בה. * "לצורך ביצוע התכנית יהיה על המבקש להיכנס לדירות פרטיות". - ישנם כמה כיוונים שניתן לבנות דרכם. * "בתקופת העבודה ערך הדירות ירד ויגרם נזק כספי". - עניין קנייני שאין בסמכות הוועדה לדון בה. * "נאמר לנו כי שביל הכניסה הצר בנרקיס 10 יאלצו לשבור את הגדרות בגדר ההפרדה ולפגוע בגינה שלנו". - בתכנית הנ"ל מוצע הריסת הגדר ובנייתה מחדש בגבול החלקה כמותר לבעלי החלקה המבוקשת. * "המעלית המתוכננת תהיה מטרים ספורים מהחלונות שלנו ויהווה לנו בעתיד רעש". - לאחר בחינת המיקום למעלית ע"י מחלקת השימור זהו המקום היחיד שניתן לבצע ופוגע בחזית כמה שפחות. * "תוספת הקומות תפגע ביופי ובאופי של הרחוב". - הבקשה תואמת תב"ע. * "המעלית המוצעת תחסום את האור והאוויר לחדר השינה שלנו". - המעלית מוצעת ע"ג חלונות של השירותים, לאחר בחינת		

התלונה המעלית איננה סוגרת כלל שום חלון של חדר שינה. * "אנו דורשים שלא תעשה בניית עמודים לחיזוק הבניין באופן שמפריע לחלונות או לפתחים". - לפי תכנית חיזוק המוצעת והמאושרת (אישור חיזוק מבנים) ניתן לראות כי החיזוקים הנדרשים הינם בתוך הקירות הקיימות ללא כל הפרעה כזו או אחרת. * "התקנת המעלית באופן חיצוני לבניין תכער את המראה המסורתי של הבניין". - התקבל אישור מחלקת השימור על המעלית המוצעת לאחר דיונים רבים, היות והמבנה הינו לשימור. * "הבניה הינה ישנה מאוד וישנו חשש כי תוספת הקומות החדשות יגרמו לעומס כבד מדי על הבניין". - עורך הבקשה הציג כתנאי לדיון אישור חיזוק מבנים המאשר את העומסים של 2 קומות נוספות. * "תוספת הקומות ויח"ד יגרמו לעומסים בתשתיות". - עורך הבקשה נדרש בהליך תנאים להיתר להציג אישורים של הגורמים הרלוונטיים. * "מותר למבקש לבנות רק על הגג המוצמד לדירתו והוא מציג בניה על שטחים משותפים". - הבניה תואמת תב"ע, הבינוי ע"ג השטח המשותף תואמת תב"ע והיא עבור ממדי"ם, מוצע חתימות של 5/8 בעלי עניין בקרקע המהווים 2/3 כנדרש. יש לזמן את המתנגדים.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

	נגישות הכניסות והמעברים אל הדירה	
16	יש להציג ב- 3 הסופיות פרט מעקה וכן פרט קונסטרוקטיבי	
17	חוות דעת סופית מחלקת השימור	
18	תצהיר חתום של עורך הבקשה	
19	תצהיר חתום של מתכנן השלד	
20	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	

המלצת האגף
מובא להכרעת הועדה

מובא להכרעת הועדה :

התיק מובא לדיון פנימי לצורך קבלת החלטה סופית באם לאשר את החיזוקים החיצוניים כפי אישור וועדת השימור.

- התיק נידון בוועדת משנה מיום 17.12.2025 ובה הוחלט: "לדחות את ההכרעה, הוועדה מחליטה לדחות את ההכרעה לשם קבלת החלטה ברורה של וועדת השימור.

הבקשה תועבר לוועדת השימור לשם קיום דיון בהסתמך על חוות דעת משפטית שתינתן

וזאת על מנת להחליט באם ניתן לאשר את החיזוקים החיצוניים הכוללים פירוק והרכבה של האבן או לאשר חיזוקים רק מתוך המבנה".

- התיק נידון בוועדת שימור מיום 28.12.2025 ובה הוחלט: "וועדת השימור מאשרת את פתרון החיזוק כפי שהוצג בוועדה שלא ע"י חיזוק פנימי אלא באמצעות פירוק האבן, דיקוקה, שתילת עמודים והשבת האבן למקומם הקודם.

תנאי להיתר בניה הוא בחינת צמצום עמודי החיזוק בהצעת מהנדס היזם ע"י צוות מהנדס העיר וזאת ללא שיידרש חיזוק מבפנים, כמו כן תידרש הפקדת ערבות.

כל זאת לאחר שנשמעו והוצגו בפניה חו"ד אדריכל השימור משה שפירא, מכתב מהנדס השימור, עמדת הוועדה המקומית בעבר, תשובת הוועדה המקומית לערר שסברה שגם לפי התכנית הנקודתית החיזוק המוצע אפשרי. וכן החלטת וועדת הערר כמו גם חוות דעתו המשפטית של עו"ד בני גנוניאן על כך שהוראות תכנית נחלאות דרום למבנים בדרגת שימור 3 מאפשרות את הסרת האבן לצורך חיזוק והשבתה למקומה.

כל זאת נראה גם מהוראות התכנית סעיפים 4.1.2(ב)ד ו-6.2(14) ו-6.5.2(א)".

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/01/2026 - י שבט תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/3
מספר בקשה	<u>2019/0382.01</u>
מספר סידורי	<u>18</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספות בניה לדירות לפי תב"ע 4066, הכשרה ותוספת חדרים ומרפסות זיז.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	מושקוביץ פריידה מלכה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חורש מירי
מתכנן השלד	הנדסאי ליפשיץ יעקב
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	47

כתובת האתר

זכרון יעקב 10, רוממה

גוש	חלקה	בשלמות
30234	54	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
4066	תחילת תוקף	15/08/1991			
5/03/02	תחילת תוקף	14/08/1975			

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה :

עפ"י נתוני המערכת היתר ים אחרונים שהופקו לבניין זה בחלקה זו - :

-בתאריך 29/03/2023 ב-ת.ב. 2006/135.07 עבור "הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד" בהיתר זה אושרו 20.36 מ"ר למניין שטחים עיקריים, 12.07 מ"ר למניין שטחי שרות ו- 11.94 מ"ר למניין שטחי מרפסות

-בתאריך 17/12/2020 ב-ת.ב. 2016/1305.01 עבור "תוספת בניה לדירה" בהיתר זה אושרו 18.08 מ"ר למניין שטחים עיקריים ו- 5.06 מ"ר למניין שטחי מרפסות.

-בתאריך 17/12/2020 ב-ת.ב. 2019/382.00 עבור "תוספת בניה " בהיתר זה אושרו 45.79 מ"ר למניין שטחים עיקריים, 20.03 מ"ר למניין שטחי שרות ו- 4.33 מ"ר למניין שטחי מרפסות .

מהות הבקשה :

מצב קיים :

בניין טורי בן 4 קומות מעל קומת מסד חלקית המשמשת למחסנים, לבניין 8 כניסות הכולל 70 יח"ד, הבניין משמש למגורים ברחוב זיכרון יעקב, 10 בשכונת רוממה, גוש 30234, חלקה 54.

מוצע בבקשה :

כניסה ד' :

קומה ב' מפלס +5.60 :

חזית מזרחית : הכשרת מעטפת בדירה מס' 34 וכן מרפסת זיז

חזית מערבית : הכשרת מעטפת בדירה מס' 34 וכן מרפסת זיז

קומה ד' מפלס +11.20 :

חזית מזרחית : הכשרת מעטפת בדירה מס' 38 וכן מרפסת זיז

וכן מוצעת מרפסת זיז לדירה קיימת מס' 29

חזית מערבית : הכשרת מעטפת בדירה מס' 38 וכן מרפסת זיז

כניסה ה' :

קומה ד' מפלס +11.20 :

חזית מזרחית : הכשרת מעטפת בדירה מס' 45 וכן מרפסת זיז

חזית מערבית : הכשרת מעטפת בדירה מס' 45 וכן מרפסת זיז

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות להלן :

"בניה בשונה מנספח הבינוי תב"ע 4066"

"הקלה לענין בניה שלא בהינף אחד"

"הקלה מנספח בינוי בדבר הגדלת רוחב ועומק המרפסות והחדרים בחזיתות מזרחית ומערבית."

"הקלה מקו הבנין המאושר בחזיתות מזרחית ומערבית."

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 18/03/2025 ולפי נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות לבקשה .

בעלי עניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 54 הליך פרסומי בוצע בתיק פרסום לפי סעיף 149 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק. ולפי נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות לבקשה

מידע קודם

מתאריך	
18/01/2026	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים מובא להכרעת הועדה : הבקשה מובאת להכרעת הועדה האם לזמן מתנגדים היות והתקבלה התנגדות אחת וכן מוצע בבקשה בינוי בשונה מנספח בינוי בחריגה מקו בניין כפי שאושר בתיקים קודמים וכן בתיק 2006/135.05 עפ"י החלטת וועדת ערר כאשר נדרש לחשב במדויק את התוספות ע"מ לוודא עמידה במותר וכן לצמצם את המרפסות כנדרש שטחי בניה : על עורך הבקשה לחשב את השטחים כנדרש הכולל חישוב נכון של הקירות ע"מ לעמוד במותר לכל יח"ד מרפסת זיז : על עורך הבקשה לצמצם את המרפסות בחזית המערבית לתוך קווי הבניין במדויק חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את הליקויים וההרו ע"ג הרמוניקה a התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת התקבלה התנגדות אחת :

- "עבירות בניה כיום לא לפי תוכנית המוצעת, מכיוון שהבניה בוצע לפני כ 20 שנה מעבר לקווי הבניין הקיימים, מבקשי הבקשה הם בעלי דירות להשקעה שדירותיהם מפוצלות לשני יחידות דיור, אף הגדיל לעשות מר מושקוביץ תת חלקה 63 וחילק את דירתו לשלושה יחידות דיור" - "כך לדוגמה אותו דייר שיש בבעלותו דירה נוספת בבניין תת חלקה 34 שעליו הוא מבקש היתר בניה, בו בזמן הבקשה מבצע עבירות בניה נוספות בדירתו כגון בניית מרפסת על כל שטח התוספת בניגוד לבקשת ההיתר ואף גורם נזקים לבעלי דירות מסביבו" - "יש לציין שחלק ממבקשי הבקשה הורשעו בבית משפט על עבירות בניה בבניין" - "יש לציין ביום 6.6.24 היה דיון בגין אישור תב"ע של אותם מבקשים בבניין, לאחר שמיעת הטענות על עבירות בניה סוכם שאגף הפיקוח יבדוק את עבירות בניה וישלח דו"ח לוועדה בגין אותם עבירות, חלק מהדו"ח שהמבקשים סירבו לשתף פעולה עם אותה החלטה"		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/03/02 תחילת תוקף : 14/08/1975 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : תכנית 4066 תחילת תוקף 15/08/1991 אזור מגורים מיוחד . תכנית 4066א תחילת תוקף 09/1997 אזור מגורים מיוחד . מתאר 62 תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת :	06/01/2026	חוות דעת תכנונית

עפ"י תכנית 4066 חל סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : "כל הוראות תכנית 4066 זו ממצות את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת וכל שינוי בהוראות התכנית יראה כסטייה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1 לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית)", הסעיף הנ"ל הינו סעיף גורף ולכן בבקשה הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : החלקה הנידונה כוללת נספח בינוי מס', 1 נספח בקנ"מ, 200: 1: 250 שותק (מחייב) קומה ג', מפלס +8.40 : מותר לפי נספח : חזית מזרחית : הרחבה ליח"ד טיפוסית במידות של : עומק של 3.60 מ', רוחב של 2.50 מ' ובשטח של 9 מ"ר . חזית מערבית : עומק של 3.35 מטר , רוחב של 3.35 מטר ובשטח של 19.20 מ"ר המוצע בבקשה שונה מנספח בינוי כאשר מוצע תוספות חלקם בתוך מעטפת קיימת ועד קו הבניין הקיים כאשר חורג מהמותר עפ"י נספח ופורסמה הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי תב"ע 4066 בפתיחת התיק. שלביות ביצוע : לפי תב"ע מס' 4066א' - תכנית הנ"ל חל סעיף 8(א)"תותר בניית תוספות הבנייה המאושרות בתכנית 4066 כמפורט להלן : באופן שתבוצענה מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא ובמקרה של ביצוע חלקי יהוה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה שמעליה", המוצע בבקשה עומד בסעיף הנ"ל היות ומצעות הכשרות מעטפות קיימות עפ"י היתרים קודמים וכן בינוי בקומה העליונה קומת הגג כמ"יכ עורך הבקשה פרסם הקלה לעניין של בניה שלא בהינף אחד כנדרש. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 20/11/2024 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי בניין המאושרים : חזית מערבית ומזרחית – מוצעות בבקשה חריגות מקו בניין צפוני ודרומי עבור תוספות בשונה מנספח בינוי, פורסמו הקלות לעניין החריגות . בבחינת הבקשה נראה כי הבינוי המוצע מגיע עד קו בניין קיים לכלל הכניסות עפ"י היתרים שאושרו כמ"יכ ניתן לראות כי התקבלה החלטת וועדת ערר בתיק 2006/135.05		

בה הוועדה אשרה את החריגות מקווי הבניין בכפוף לפרסום הקלה וכן ניתן לראות שאושרו חריגות בהתאם לוועדת ערר זו בתיק מס' 2006/135.06 . שטחי בניה : ש.עיקרי : מותר עפ"י נספח התב"ע : חזית מזרחית : בסך של 9 מ"ר חזית מערבית : בסך של 19.20 מ"ר סה"כ לכל יח"ד : בסך של 28.20 מ"ר מוצע בבקשה : עבור יח"ד מס' 34 : בסך של 29.51 מ"ר < 28.20 מ"ר המותרים ליח"ד עבור יח"ד מס' 45 : בסך של 30.01 מ"ר < 28.20 מ"ר המותרים ליח"ד עבור יח"ד מס' 38 : בסך של 29.89 מ"ר < 28.20 מ"ר המותרים ליח"ד בבחינת הבקשה נראה כי מוצעים שטחים כאשר חלקם בתוך מעטפת קיימת עד קו הבניין קיים עפ"י היתרים קודמים שאושרו כאשר ניתן לראות כי לכל יח"ד מותר 28.20 מ"ר המוצע חורג בכל אחת מהן - על עורך הבקשה לחשב את השטחים כנדרש הכולל חישוב נכון של הקירות ע"מ לעמוד במותר לכל יח"ד גובה הבניה : מותר עפ"י נספח : מפלס הגג בגובה של +11.20 מ' מוצע בבקשה : תוספות בקומות קיימות מספר קומות : מותר עפ"י הוראות התוכנית : מס' קומות מירבי יהא 7 קומות . המוצע בבקשה אינו מהווה תוספת קומות וע"כ אינו רלוונטי מרפסת זיז :		

כניסה ד' : קומה ב' מפלס +5.60 : חזית מזרחית : מוצעת מרפסת זיז מקורה לדירה מס' 34 בשטח של 4.42 מ"ר חזית מערבית : מוצעת מרפסת זיז מקורה לדירה מס' 34 בשטח של 3.06 מ"ר קומה ד' מפלס +11.20 : חזית מזרחית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה לדירה מס' 38 בשטח של 4.42 מ"ר חזית מערבית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה לדירה קיימת מס' 29 בשטח של 2.47 מ"ר חזית מערבית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה לדירה 38 בשטח של 3.06 מ"ר כניסה ה' : קומה ד' מפלס +11.20 : חזית מזרחית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה לדירה מס' 45 בשטח של 4.41 מ"ר חזית מערבית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה לדירה מס' 45 בשטח של 1.95 מ"ר בבחינת הבקשה נראה כי מוצעות מרפסות זיז בחזית מזרחית תואמות לגודל המותר עפ"י הנספח אך חורגות מקו הבניין כאשר עפ"י החלטת וועדת ערר בתיק מס' 2006/135.05 ניתן לראות כי אושר בינוי בהתאם לקו בניין וכן תיק זה מס' 2006/135.05 כולל מרפסת זיז מחוץ לקו בניין כמו"כ בחזית מערבית מוצעות מרפסות זיז אשר חורגות מקווי הבניין בחזיתות הצדדיות – על עורך הבקשה לצמצם את המרפסות בחזית המערבית לתוך קווי הבניין במדויק אישור מחלקת השימור : לא רלוונטי בבקשה הנ"ל. אישור הסדרי תנועה : לא רלוונטי בבקשה הנ"ל .		

בקרה הנדסית/חיזוק מבנים : עפ"י הצהרת מהנדס לא נדרש חיזוק מבנים בבקשה הנ"ל. חוות דעת אדריכלית : מוצע בבקשה בינוי בשונה מנספח בינוי בחריגה מקו בניין כפי שאושר בתיקים קודמים וכן בתיק 2006/135.05 עפ"י החלטת וועדת ערר כאשר נדרש לחשב במדויק את התוספות ע"מ לוודא עמידה במותר וכן לצמצם את המרפסות כנדרש - על עורך הבקשה לתקן את הליקויים וההרו ע"ג הרמוניקה a התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת התקבלה התנגדות אחת : - "עבירות בניה כיום לא לפי תוכנית המוצעת, מכיוון שהבניה בוצע לפני כ 20 שנה מעבר לקווי הבניין הקיימים, מבקשי הבקשה הם בעלי דירות להשקעה שדירותיהם מפוצלות לשני יחידות דיור, אף הגדיל לעשות מר מושקוביץ תת חלקה 63 וחילק את דירתו לשלושה יחידות דיור" - "כך לדוגמה אותו דייר שיש בבעלותו דירה נוספת בבניין תת חלקה 34 שעליו הוא מבקש היתר בניה, בו בזמן הבקשה מבצע עבירות בניה נוספות בדירתו כגון בניית מרפסת על כל שטח התוספת בניגוד לבקשת ההיתר ואף גורם נזקים לבעלי דירות מסביבו" - "יש לציין שחלק ממבקשי הבקשה הורשעו בבית משפט על עבירות בניה בבניין" - "יש לציין ביום 6.6.24 היה דיון בגין אישור תב"ע של אותם מבקשים בבניין, לאחר שמיעת הטענות על עבירות בניה סוכם שאגף הפיקוח יבדוק את עבירות בניה וישלח דו"ח לוועדה בגין אותם עבירות, חלק מהדו"ח שהמבקשים סירבו לשתף פעולה עם אותה החלטה"		
בניה בשונה מנספח הבינוי תב"ע 4066 הקלה לענין בניה שלא בהינף אחד הקלה מנספח בינוי בדבר הגדלת רוחב ועומק המרפסות והחדרים בחזיתות מזרחית ומערבית. הקלה מקו הבנין המאושר בחזיתות מזרחית ומערבית.	25/02/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

מובא להכרעת הועדה :

הבקשה מובאת להכרעת הועדה האם לזמן מתנגדים היות והתקבלה התנגדות אחת וכן מוצע בבקשה בינוי בשונה מנספח בינוי בחריגה מקו בניין כפי שאושר בתיקים קודמים וכן בתיק 2006/135.05 עפ"י החלטת וועדת ערר כאשר נדרש לחשב במדויק את התוספות ע"מ לוודא עמידה במותר וכן לצמצם את המרפסות כנדרש

שטחי בניה :

על עורך הבקשה לחשב את השטחים כנדרש הכולל חישוב נכון של הקירות ע"מ לעמוד במותר לכל יח"ד

מרפסת זיז :

על עורך הבקשה לצמצם את המרפסות בחזית המערבית לתוך קווי הבניין במדויק

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה לתקן את הליקויים וההרו ע"ג הרמוניקה a

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת התקבלה התנגדות אחת :

- "עבירות בניה כיום לא לפי תוכנית המוצעת, מכיוון שהבניה בוצע לפני כ 20 שנה מעבר לקווי הבניין הקיימים, מבקשי הבקשה הם בעלי דירות להשקעה שדירותיהם מפוצלות לשני יחידות דיור, אף הגדיל לעשות מר מושקוביץ תת חלקה 63 וחילק את דירתו לשלושה יחידות דיור"

- "כך לדוגמה אותו דייר שיש בבעלתו דירה נוספת בבניין תת חלקה 34 שעליו הוא מבקש היתר בניה, בו בזמן הבקשה מבצע עבירות בניה נוספות בדירתו כגון בניית מרפסת על כל שטח התוספת בניגוד לבקשת ההיתר ואף גורם נזקים לבעלי דירות מסביבו"

- "יש לציין שחלק ממבקשי הבקשה הורשעו בבית משפט על עבירות בניה בבניין"

- "יש לציין ביום 6.6.24 היה דיון בגין אישור תב"ע של אותם מבקשים בבניין, לאחר שמיעת הטענות על עבירות בניה סוכם שאגף הפיקוח יבדוק את עבירות בניה וישלח דו"ח לוועדה בגין אותם עבירות, חלק מהדו"ח שהמבקשים סירבו לשתף פעולה עם אותה החלטה"

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/01/2026 - י שבט תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/3
מספר בקשה	<u>2017/0281.01</u>
מספר סידורי	<u>19</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, בנית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הרחבת יח"ד קיימות ותוספת יח"ד חדשה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אדלר משה אריה
עורך הבקשה	אדריכל שוחט אוריה
מתכנן השלד	מהנדס קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	3
מספר שכנים שלא חתמו	10

כתובת האתר

אהלי יוסף 22, תל ארזה, עזרת תורה

גוש	חלקה	בשלמות
30105	99	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2748	תחילת תוקף	28/07/1983			
67694	תחילת תוקף	10/10/2015			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

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

- בתאריך 29/12/1987 בת.ב. 1987/0147.00 עבור "בניה חדשה" בהיתר זה אושרו 1259.72 מ"ר.

- בתאריך 04/09/2019 בת.ב. 2017/0281.00 עבור "תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, תוספת ממ"ד ותוספת מרפסת זיזית בהתאם לתב"ע 67694" בהיתר זה אושרו 69.01 מ"ר לשטח עיקרי ו-12.36 מ"ר לשטח שירות.

מהות הבקשה:

מצב קיים : מדובר בבניין קיים המשמש למגורים בן 5 קומות מעל קומת מרתף למגורים חניות ומחסנים סה"כ 6 קומות ברחוב אהלי יוסף 22, בשכונת תל ארזה, עזרת תורה גוש : 30105 , חלקה : 99.

מצב מוצע :

קומת עמודים וחניה , מפלס -2.50 :

חזית צפונית :

מוצעים עמודים לבינוי המוצע בקומה מעל.

מוצעים מחסנים כאשר חלקם בשטח מעטפת קירות לממ"ד מהקומה מעל.

קומת קרקע , מפלס +0.00 :

חזית צפונית :

עבור יח"ד מס' 1 (מש' נוסבוים) מוצעת תוספת בניה הכוללת חדר מחוץ ע"י הריסת קירות קיימים ושינויים פנימיים.

עבור יח"ד מס' 2 (מש' מרקסון) מוצעת תוספת בניה הכוללת ממ"ד ע"י הריסת קירות קיימים ושינויים פנימיים.

חזית מזרחית :

עבור יח"ד מס' 1 (מש' נוסבוים) :

מוצעת תוספת בניה.

מוצעת סגירת מרפסת להריסה.

חזית מערבית :

עבור יח"ד מס' 2 (מש' מרקסון) מוצעת מרפסת זיז כהרחבה למרפסת קיימת.

קומה א', מפלס +2.90 :

חזית צפונית :

עבור יח"ד מס' 3 (מש' אהרנרייך) מוצעת תוספת בניה הכוללת חדר מחוץ ע"י הריסת קירות קיימים ושינויים פנימיים.

עבור יח"ד מס' 4 (מש' פינקל) מוצעת תוספת בניה הכוללת ממ"ד ע"י הריסת קירות קיימים ושינויים פנימיים.

חזית מזרחית :

עבור יח"ד מס' 3 (מש' אהרנרייך) :

מוצעת תוספת בניה.

מוצעת סגירת מרפסת להריסה.

מוצעת מרפסת זיז לא מקורה כהרחבה למרפסת זיז קיימת.

חזית מערבית :

מוצעת מרפסת זיז לא מקורה כהרחבה למרפסת זיז קיימת.

קומה ב' , מפלס +5.80 :

חזית צפונית :

עבור יח"ד מס' 6 (מש' ויינברגר) מוצעת תוספת בניה הכוללת חדר מחוזק ע"י הריסת קירות קיימים ושינויים פנימיים.

עבור יח"ד מס' 7 (מש' זליבנסקי) מוצעת מעטפת בניה לבינוי המוצע בקומה מעל.

חזית מזרחית :

עבור יח"ד מס' 6 (מש' ויינברגר) :

מוצעת תוספת בניה ע"י הריסת מרפסת קיימת.

מוצעת סגירת מרפסת להריסה.

קומה ג' , מפלס +8.70 :

חזית צפונית :

עבור יח"ד מס' 9 (מש' אדלר) מוצעת תוספת בניה הכוללת חדר מחוזק ע"י הריסת קירות קיימים ושינויים פנימיים.

עבור יח"ד מס' 10 (מש' פרוינד) מוצעת תוספת בניה הכוללת ממ"ד ע"י הריסת קירות קיימים ושינויים פנימיים.

חזית מזרחית :

עבור יח"ד מס' 9 (מש' אדלר) מוצעת מרפסת גג לא מקורה כהרחבה למרפסת קיימת.

קומה ד' , מפלס +11.60 :

חלק צפוני :

מוצעת יח"ד חדשה מס' 13 הכוללת חדר מחוזק, ופריצת פתח בחדר מדרגות קיים.

עבור יח"ד קיימת מס' 12 מוצע תוספת בניה (בינוי קיים להכשרה) ומעטפת חיצונית סביב קונטור הבניין מעל הקומה מתחת.

חזית מזרחית :

עבור יח"ד חדשה מס' 13 :

מוצעת מרפסת גג לא מקורה.

מוצעת מרפסת זיז לא מקורה.

קומת גגות, מפלס +14.50 :

מוצע חדר מדרגות יציאה לגג בצמוד לחדר מכוונות קיים.

קומת גג עליון, מפלס +17.30 :

מוצע גג לחדר מדרגות היוצא אל הגג בצמוד לגג חדר מכוונות קיים.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 99.

בוצע משלוח הודעות עפ"י תקנה 36 בבקשה באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

תום מועד להגשת התנגדויות 10.12.2025

על פי נתוני המערכת לבקשה זו התקבלו 3 התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
18/01/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במתכונת המוצעת :
	הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ובבחינה נמצא כי המוצע חורג משלביות הביצוע, הריסות גובה בניה ומס' קומות המעוגנים בסטייה ניכרת, ישנם שטחים שלא חושבו כנדרש, לאחר הוספת יח"ד בקומת הגג עפ"י התב"ע עורך הבקשה יידרש בהמצאת אישור מחלקת הסדרי תנועה עדכני ועוד הערות רישויות וטכניות.
	אין לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת.
	שלביות ביצוע :
	המוצע בבקשה הינו הרחבות עבור יח"ד בחזית הצפונית, מזרחית ומערבית וכן הרחבת יח"ד ותוספת יח"ד אחת חדשה בקומת הגג, לא הוצעו כל התוספות בחזית מערבית עפ"י נספח

הבינוי וכן בחזית צפונית בקומה ב' הוצעה מעטפת עבור יח"ד מס' 7 בקומת הגג מוצע בינוי קיים להכשרה ומעטפת חיצונית סביב קונטור הבניין מעל הקומה מתחת כאשר לא הוצעה חלוקה ליח"ד חדשה, סעיף שלביות הביצוע מעוגן בסטייה ניכרת. התקבלה בתיק זה חוות דעת משפטית ע"י נופר סידס: "שלוש רב, היות ובתב"ע קיים סעיף סטייה ניכרת אשר קובע כי סעיף 7 של שלבי הביצוע יחשב כסטייה ניכרת, לא ניתן לאשר רק בינוי של המעטפת היות ושלב הביצוע קובע בנייה בהינף אחד" - על עורך הבקשה להציע את כל הבינוי הניתן מכח התב"ע בחזיתות להן מוצעות תוספות בבקשה וכן בקומת הגג על מנת לעמוד בסעיף שלביות הביצוע המעוגן בסטייה ניכרת. נספח בינוי: לא תואם נספח ומוצע בבקשה: קומת עמודים וחניה, מפלס -2.50: חזית צפונית: מוצעים מחסנים כאשר חלקם בשטח מעטפת קירות לממ"ד מהקומה מעל. מוצע בבקשה פתח למחסנים מתוך אזור החניה ופריצת פתח בגדר כאשר עפ"י הנספח הכניסה למחסנים תהיה מתוך מחסנים קיימים, עורך הבקשה אינו מפרסם הקלה רלוונטית- על עורך הבקשה להתאים את המוצע במדויק לנספח הבינוי. חזית מזרחית: - על עורך הבקשה להתאים את החלונות לתוספת הבניה המוצעת עבור יח"ד מס' 6 לנספח הבינוי במדויק. שטחי בניה: ש. שירות: - על עורך הבקשה לחשב חדרי מדרגות כנדרש ואת חדר המדרגות היוצא אל הגג לחשב כשטח שירות מוצע. מס' קומות: - על עורך הבקשה להציג את חדר המכוונות הקיים כפי שאושר בהיתר ולהנמיך את תקרת חדר המדרגות המוצע לגובה של 2.20 נטו בכדי שייחשב שטח שירות ולא ייספר במספר הקומות.		

מס' יח"ד : - על עורך הבקשה להציע את כל הבינוי המותר עפ"י נספח הבינוי בקומת הגג על מנת לעמוד בשלביות הביצוע. מרפסות זיז : קומת קרקע , מפלס +0.00 : חזית מערבית : - על עורך הבקשה לחשב את המרפסת המוצעת כשטח עיקרי. קומה א', מפלס +2.90 : חזית מזרחית : - על עורך הבקשה לחשב מרפסת זו כמרפסת זיז לא מקורה. חזית מערבית : - על עורך הבקשה לחשב מרפסת זו כמרפסת זיז לא מקורה. מחסנים : - על עורך הבקשה להציע את המחסנים בקומת החניה בחזית מערבית על מנת לעמוד בסעיף שלביות הביצוע. הריסות : - על עורך הבקשה לסמן את ההריסות עפ"י נספח הבינוי והתשריט במדויק ואת עבירות הבניה, תנאי ההריסות יהא למתן להיתר בניה ומעוגן בסטייה ניכרת. ניהול מי נגר : - על עורך הבקשה להציג ע"ג ההרמוניקה חישוב מי נגר על מנת לוודא שעומד במותר וכן פירוט חומרים סופגים. אישור הסדרי תנועה : לאחר הגשת תוכנית מתוקנת הכוללת תוספת יח"ד ע"מ לעמוד בסעיף שלביות הביצוע על עורך הבקשה להמציא אישור הסדרי		

תנועה עדכני. חוות דעת אדריכלית : - על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 67694 תחילת תוקף : 10/10/2015 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 67694 תחילת תוקף 10/10/2015 אזור מגורים ג'. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : סעיף 4.1.2 (ו) : שלבי הביצוע המפורטים בסעיף 7, קווי הבניין, מס' יח"ד, הריסות עפ"י תשריט התוכנית ונספח הבינוי, שטחי הבינוי ומס' הקומות וגובה המבנה המוצע בבקשה חורג לעניין שלביות הביצוע ההריסות מס' הקומות וגובה המבנה - (ראה סעיף שלביות ביצוע, הריסות, מס' קומות וגובה בניה). קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 18/12/2024 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין	07/01/2026	חוות דעת תכנונית

המאשרים. שלביות ביצוע: סעיף 7.1 (1): 1. "תוספת הבניה בחזית הצפונית תבוצע בהינף אחד". 2. "תוספת הבניה בחזית דרום מערב תבוצע בהינף אחד". 3. "תוספת הבניה על הגג תבוצע בהינף אחד אך במידה והבניה בקומת הגג (קומה ד') תבנה ללא הבניה המוצעת בחזיתות הבניין היא לא תחרוג מקונטור הבניין הקיים". 4. "תוספת הבניה בחזית הצפון מזרחית תבוצע בהינף אחד". 5. תוספת הבניה בחזית מערבית תבוצע בהינף אחד". המוצע בבקשה הינו הרחבות עבור יח"ד בחזית הצפונית, מזרחית ומערבית וכן הרחבת יח"ד ותוספת יח"ד אחת חדשה בקומת הגג, לא הוצעו כל התוספות בחזית מערבית עפ"י נספח הבינוי וכן בחזית צפונית בקומה ב' הוצעה מעטפת עבור יח"ד מס' 7 בקומת הגג מוצע בינוי קיים להכשרה ומעטפת חיצונית סביב קונטור הבניין מעל הקומה מתחת כאשר לא הוצעה חלוקה ליח"ד חדשה, סעיף שלביות הביצוע מעוגן בסטייה ניכרת. התקבלה בתיק זה חוות דעת משפטית ע"י נופר סידס: "שלום רב, היות ובתב"ע קיים סעיף סטייה ניכרת אשר קובע כי סעיף 7 של שלבי הביצוע יחשב כסטייה ניכרת, לא ניתן לאשר רק בינוי של המעטפת היות ושלב הביצוע קובע בנייה בהינף אחד" - על עורך הבקשה להציע את כל הבינוי הניתן מכח התב"ע בחזיתות להן מוצעות תוספות בבקשה וכן בקומת הגג על מנת לעמוד בסעיף שלביות הביצוע המעוגן בסטייה ניכרת. נספח בינוי: בתכנית חל נספח בינוי מפורט מס' 1 המחייב חלקית לעניין גובה, מס' קומות, מס' יח"ד. מוצע ומותר עפ"י נספח: קומת עמודים וחניה, מפלס -2.50: חזית צפונית: מוצעים עמודים לבינוי המוצע בקומה מעל. המוצע תואם נספח בינוי במדויק. קומת קרקע, מפלס +0.00:		

חזית צפונית : עבור יח"ד מס' 1 (מש' נוסבוים) מוצעת תוספת בניה הכוללת חדר מחוזק ע"י הריסת קירות קיימים ושינויים פנימיים. עבור יח"ד מס' 2 (מש' מרקסון) מוצעת תוספת בניה הכוללת ממ"ד ע"י הריסת קירות קיימים ושינויים פנימיים. חזית מזרחית : עבור יח"ד מס' 1 (מש' נוסבוים) : מוצעת תוספת בניה. מוצעת סגירת מרפסת להריסה. חזית מערבית : עבור יח"ד מס' 2 (מש' מרקסון) מוצעת מרפסת זיז מקורה כהרחבה למרפסת קיימת. המוצע בבקשה תואם נספח בינוי במדויק. קומה א', מפלס +2.90 : חזית צפונית : עבור יח"ד מס' 3 (מש' אהרנרייך) מוצעת תוספת בניה הכוללת חדר מחוזק ע"י הריסת קירות קיימים ושינויים פנימיים. עבור יח"ד מס' 4 (מש' פינקל) מוצעת תוספת בניה הכוללת ממ"ד ע"י הריסת קירות קיימים ושינויים פנימיים. חזית מזרחית : עבור יח"ד מס' 3 (מש' אהרנרייך) : מוצעת תוספת בניה. מוצעת סגירת מרפסת להריסה. מוצעת מרפסת זיז לא מקורה כהרחבה למרפסת זיז קיימת. חזית מערבית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה כהרחבה למרפסת זיז קיימת. המוצע בבקשה תואם נספח בינוי במדויק. קומה ב' , מפלס +5.80 : חזית צפונית :		

עבור יח"ד מס' 6 (מש' ויינברגר) מוצעת תוספת בניה הכוללת חדר מחוזק ע"י הריסת קירות קיימים ושינויים פנימיים. חזית מזרחית: עבור יח"ד מס' 6 (מש' ויינברגר): מוצעת סגירת מרפסת להריסה. המוצע תואם לנספח הבינוי במדויק. קומה ג', מפלס +8.70: חזית צפונית: עבור יח"ד מס' 9 (מש' אדלר) מוצעת תוספת בניה הכוללת חדר מחוזק ע"י הריסת קירות קיימים ושינויים פנימיים. עבור יח"ד מס' 10 (מש' פרוינד) מוצעת תוספת בניה הכוללת ממ"ד ע"י הריסת קירות קיימים ושינויים פנימיים. המוצע תואם נספח בינוי במדויק. חזית מזרחית: עבור יח"ד מס' 9 (מש' אדלר) מוצעת מרפסת גג לא מקורה כהרחבה למרפסת קיימת. המוצע תואם נספח בינוי במדויק. קומה ד', מפלס +11.60: חלק צפוני: מוצעת יח"ד חדשה מס' 13 הכוללת חדר מחוזק, ופריצת פתח בחדר מדרגות קיים. חזית מזרחית: עבור יח"ד חדשה מס' 13: מוצעת מרפסת גג לא מקורה. מוצעת מרפסת זיז לא מקורה. המוצע תואם נספח בינוי במדויק. קומת גגות, מפלס +14.50: מוצע חדר מדרגות יציאה לגג בצמוד לחדר מכוונות קיים. המוצע תואם לנספח הבינוי במדויק - (ראה סעיף מס' קומות וגובה בניה)		

קומת גג עליון, מפלס +17.30 : מוצע גג לחדר מדרגות היוצא אל הגג בצמוד לגג חדר מכוניות קיים. המוצע תואם לנספח הבינוי במדויק-(ראה סעיף מס' קומות וגובה בניה) לא תואם נספח ומוצע בבקשה : קומת עמודים וחניה , מפלס -2.50 : חזית צפונית : מוצעים מחסנים כאשר חלקם בשטח מעטפת קירות לממ"ד מהקומה מעל. מוצע בבקשה פתח למחסנים מתוך אזור החניה ופריצת פתח בגדר כאשר עפ"י הנספח הכניסה למחסנים תהיה מתוך מחסנים קיימים, עורך הבקשה אינו מפרסם הקלה רלוונטית- על עורך הבקשה להתאים את המוצע במדויק לנספח הבינוי. קומה ב' , מפלס +5.80 : חזית צפונית : עבור יח"ד מס' 7 (משי' זליבנסקי) מוצעת מעטפת בניה לבינוי המוצע בקומה מעל. המוצע בבקשה שונה מנספח הבינוי כאשר עפ"י בנספח מוצעת הרחבה עבור יח"ד מס' 7 ובבקשה מוצעת מעטפת בלבד ולא ניתן לאשר - (ראה סעיף שלביות ביצוע). חזית מזרחית : עבור יח"ד מס' 6 (משי' ויינברגר) מוצעת תוספת בניה ע"י הריסת מרפסת קיימת. המוצע בבקשה שונה מנספח הבינוי כאשר מוצע חלון הפונה לכיוון דרום שאינו מופיע בנספח הבינוי כאשר לא פורסמה הקלה רלוונטית - על עורך הבקשה להתאים את החלונות לתוספת הבניה המוצעת עבור יח"ד מס' 6 לנספח הבינוי במדויק. קומה ד' , מפלס +11.60 : חלק צפוני : עבור יח"ד קיימת מס' 12 מוצע תוספת בניה (בינוי קיים להכשרה) ומעטפת חיצונית סביב קונטור הבניין מעל הקומה מתחת. המוצע שונה מנספח הבינוי כאשר עבור יח"ד מס' 12 מוצע בינוי קיים להכשרה ומעטפת כאשר עפ"י הנספח בחלק המערבי של קומת הגג מוצעת הרחבה ליח"ד מס' 12 ויח"ד נוספת - (ראה		

סעיף שלביות ביצוע). בבחינת הבקשה נמצא כי לא מוצעות כל התוספות עפ"י נספח הבינוי, כאשר מוצע הרחבות ליח"ד קיימות בחזית דרום מערבית ולא הוצע בבקשה אין מניעה לאשר, אך לעניין חזית צפונית ומערבית הוצעו רק חלק מהתוספות המוצעות עפ"י נספח הבינוי ועניין שלביות הביצוע בכל חזית מעוגן בסטייה ניכרת - (ראה סעיף שלביות ביצוע). שטחי בניה: ש. עיקרי: מותר בתב"ע: שטח עיקרי בסך של 2,172 מ"ר כאשר 2,099 מ"ר מעל הכניסה ו-73 מ"ר מתחת לכניסה. ש. עיקרי קיים: בסך של 1,265.77 מ"ר כאשר 1,200.88 מ"ר מעל הכניסה ו-64.89 מ"ר מתחת לכניסה. ש. עיקרי מוצע: בסך של 602.65 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. חישוב: $1265.77 \text{ (ע. קיים)} + 602.65 \text{ (ע. מוצע)} = 1868.42 \text{ מ"ר} > 2,172 \text{ מ"ר המותרים.}$ בבחינה נמצא כי תוספות הבניה המוצעות תואמות במידותיהן נספח בינוי במדויק ועומדות במותר פרט למרפסת זיז מקורה שלא חושבה כשטח עיקרי- (ראה סעיף מרפסות זיז). ש. שירות: מותר בתב"ע: שטח עיקרי בסך של 830 מ"ר כאשר 469 מ"ר מעל הכניסה ו-361 מ"ר מתחת לכניסה. ש. שירות קיים: בסך של 608.50 מ"ר כאשר 369.62 מ"ר מעל הכניסה ו-238.88 מ"ר מתחת לכניסה. ש. שירות מוצע: בסך של 174.21 מ"ר כאשר 92.77 מ"ר מעל הכניסה ו-81.44 מ"ר מתחת לכניסה. חישוב: $608.50 \text{ (ש. קיים)} + 174.21 \text{ (ש. מוצע)} = 782.71 \text{ מ"ר} > 830 \text{ מ"ר המותרים.}$ שטחי השירות המוצעים תואמים במידותיהם לנספח הבינוי במדויק, כאשר חדר המדרגות היוצא אל לא חושב כשטח שירות מוצע - על עורך הבקשה לחשב חדרי מדרגות כנדרש ואת חדר המדרגות היוצא אל הגג לחשב כשטח שירות מוצע.		

מס' קומות : מותר לפי תב"ע: 6 קומות, כאשר 5 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה 1 מתחת לכניסה הקובעת. מס' קומות קיים: 6 קומות כאשר 5 מעל הכניסה הקובעת וקומת מרתף 1 מתחת לכניסה. מוצע בבקשה: תוספות בניה עבור יח"ד בקומות קיימות וכן תוספת יח"ד והרחבה בקומת הגג המהווה השלמה לקומה קיימת. בבחינה נמצא כי גובה חדר המדרגות יציאה לגג וכן גובה חדר המכוניות עפ"י חתך א-א הינו 2.50 מ' המהווה קומה וייחשב במס' הקומות ומהווה חריגה מהוראות התוכנית, וכן חדר המכוניות שמופיע כקיים על גבי התוכנית ונספח הבינוי אינו תואם למאושר בהיתר, כל סטייה ממס' הקומות תחשב כסטייה ניכרת - על עורך הבקשה להציג את חדר המכוניות הקיים כפי שאושר בהיתר ולהנמיך את תקרת חדר המדרגות המוצע לגובה של 2.20 נטו בכדי שייחשב שטח שירות ולא ייספר במספר הקומות. מס' יח"ד : מותר לפי תב"ע: 15 יח"ד. מס' יח"ד קיים: 13 יח"ד. מוצע בבקשה: 1 יח"ד חדשה והרחבות ליח"ד קיימות. חישוב: 13 (קיים) + 1 (מוצע) = 14. מס' יח"ד הדיור עומד במותר אולם בבחינה נמצא כי עורך הבקשה אינו מציע יח"ד נוספת מס' 13 בקומת הגג עפ"י נספח הבינוי כאשר סעיף שלביות הביצוע מעוגן בסטייה ניכרת ויש להציע את כל הבינוי בקומת הגג עפ"י נספח הבינוי - על עורך הבקשה להציע את כל הבינוי המותר עפ"י נספח הבינוי בקומת הגג על מנת לעמוד בשלביות הביצוע. גובה בניה : מותר לפי תב"ע: גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת 14.50 + מ', תותר תוספת חדר יציאה לגג ומתקנים טכניים ומעקה גג תקני בלבד. מוצע בבקשה: גובה מבנה 17.30 + מ'.		

בבחינה נמצע כי גובה חדר המדרגות יציאה לגג וכן גובה חדר המכוניות עפ"י חתך א-א הינו 2.50 מ', וכן חדר המכוניות שמופיע כקיים על גבי התוכנית ונספח הבינוי אינו תואם למאוסר בהיתר, גובה חדר מדרגות יציאה לגג תקני הינו 2.20 מ' ומה גם שמהווה חריגה במס' הקומות כאשר גובה המבנה ומס' הקומות מעוגנים בסטייה ניכרת - (ראה סעיף מס' קומות). מרפסות זיז : קומת קרקע , מפלס +0.00 : חזית מערבית : עבור יח"ד מס' 2 (מש' מרקסון) מוצעת מרפסת זיז מקורה כהרחבה למרפסת קיימת, בעומק של 2.00 מ', רוחב של 3.35 מ' ובשטח של 6.44 מ"ר, המרפסת המוצעת תואמת נספח בינוי במדויק אולם עורך הבקשה אינו מחשבה כשטח עיקרי - על עורך הבקשה לחשב את המרפסת המוצעת כשטח עיקרי. קומה א', מפלס +2.90 : חזית מזרחית : עבור יח"ד מס' 3 (מש' אהרנרייך) מוצעת מרפסת זיז לא מקורה כהרחבה למרפסת זיז קיימת בעומק של 1.50 מ', רוחב של 3.70 מ' ובשטח של 5.53 מ"ר, המרפסת המוצעת תואמת נספח בינוי במדויק אולם עורך הבקשה מחשבה במניין שטחי מרפסות מקורות- על עורך הבקשה לחשב מרפסת זו כמרפסת זיז לא מקורה. חזית מערבית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה כהרחבה למרפסת זיז קיימת בעומק של 2.00 מ', רוחב של 3.35 מ' ובשטח של 6.44 מ"ר, המרפסת המוצעת תואמת נספח בינוי במדויק אולם עורך הבקשה מחשבה במניין שטחי מרפסות מקורות - על עורך הבקשה לחשב מרפסת זו כמרפסת זיז לא מקורה. קומה ד' , מפלס +11.60 : חזית מזרחית : עבור יח"ד חדשה מס' 13 מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.50 מ', רוחב של 3.39 מ' ובשטח של 5.08 מ"ר, המרפסת המוצעת תואמת נספח בינוי במדויק. מרפסת גג : קומה ג' , מפלס +8.70 : חזית מזרחית :		

עבור יח"ד מס' 9 (משי' אדלר) מוצעת מרפסת גג לא מקורה כהרחבה למרפסת קיימת בעומק של 1.68 מ', רוחב של 5.77 מ' ובשטח של 8.41 מ"ר, המרפסת המוצעת תואמת נספח בינוי במדויק. קומה ד', מפלס +11.60 : חזית מזרחית : עבור יח"ד חדשה מס' 13 מוצעת מרפסת גג לא מקורה בעומק של 2.90 מ', רוחב של 3.67 מ' ובשטח של 10.65 מ"ר, המרפסת המוצעת תואמת נספח בינוי במדויק. מחסנים : עפ"י נספח הבינוי מוצע הפיכת מגורים קיימים ללא היתר למחסנים, מחסנים אלו אינם מוצעים בבקשה וממוקמים בחזית מערבית כאשר עפ"י סעיף שלביות הביצוע תוספת הבניה בחזית המערבית תבוצע בהינף אחד סעיף זה מעוגן בסטייה ניכרת - על עורך הבקשה להציע את המחסנים בקומת החניה בחזית מערבית על מנת לעמוד בסעיף שלביות הביצוע. הריסות : עפ"י התב"ע סעיף 4.1.2 (ה) : גדר/ מבנה/ חריגות בניה להריסה "המבנים והגדרות המסומנים בצהוב בתשריט ובנספח הבינוי מיועדים להריסה ו/או לאטימה ויהרסו כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח נשוא הבקשה להיתר". עפ"י התב"ע סעיף 4.1.2 (ו) : "הריסות עפ"י תשריט התוכנית ונספח הבינוי הינם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת" ההרמוניקה שנבחנה בה לא סומנו כל ההריסות הנדרשות בהתאם לתשריט ונספח הבינוי ותנאי ההריסה יהא להוצאת היתר בניה ומעוגן בסטייה ניכרת - על עורך הבקשה לסמן את ההריסות עפ"י נספח הבינוי והתשריט במדויק ואת עבירות הבניה, תנאי ההריסות יהא למתן להיתר בניה ומעוגן בסטייה ניכרת. ניהול מי נגר : עפ"י התב"ע, סעיף 2.4.1 (י"ג) : 1. " בשטח המגרש יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש". 2. השטחים חדורי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים		

בחומר חדיר, כגון : חצץ או חלוקים. - על עורך הבקשה להציג ע"ג ההרמוניקה חישוב מי נגר על מנת לוודא שעומד במותר וכן פירוט חומרים סופגים. נוהל בקרה הנדסית : עפ"י התב"ע סעיף 2.4.1 (יד) 1: "היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת" ב. "על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות ניהול ביצוע בקרה הנדסית" התקבלה הצהרת מהנדס בתאריך 12.05.2025 ע"י מהנדס דב קוזלובסקי כי הבניין המקורי נבנה אחרי 1980 בתיק מס' 1987/147.00 ועל כן לא נדרש לחיזוקים. תימוכין קנייניים : בהתייעצות משפטית את הסכם פירוק השיתוף שנרשם כהערת אזהרה מקנה למבקש את הזכויות בגג לאור זאת ניתן לראות את שטח הגג המוצע כצמוד למבקש יצוין כי ההתנגדויות אינן טוענות אחרת. אישור הסדרי תנועה : התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה בתאריך 10/11/2025 ע"י גאולה שעיו. "אין התנגדות לתכנית. עבור תוספת 1 יח"ד חדשה לא נדרש תקן חניה עפ"י התקן 5166ב" לאחר הגשת תוכנית מתוקנת הכוללת תוספת יח"ד ע"מ לעמוד בסעיף שלביות הביצוע על עורך הבקשה להמציא אישור הסדרי תנועה עדכני. אישור שימור : לא רלוונטי. חוות דעת אדריכלית : המוצע בבקשה תואם נספח הבינוי, בבחינה נמצא כי המוצע		

חורג משלבויות הביצוע, הריסות גובה בניה ומס' קומות המעוגנים בסטייה ניכרת, ישנם שטחים שלא חושבו כנדרש, לאחר הוספת יח"ד בקומת הגג עפ"י התב"ע עורך הבקשה יידרש בהמצאת אישור מחלקת הסדרי תנועה עדכני ועוד הערות רישויות וטכניות - על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 3 התנגדויות בבחינה נמצא כי יש 2 התנגדויות של אותם בעלים, כך שסה"כ ישנם 2 מתנגדים. לטענת המתנגדים : *"מרפסת זו נושקת לחלונות ביתי שלוקחת לי את הפרטיות" וכן מתנגדת לתב"ע שאושרה בלא חתימתה. - אין התייחסות להתנגדות לתב"ע שאושרה המרפסת תואמת נספח בינוי במדויק ואף על פי נספח מוצע קיר המהווה הפרדה בין הדירות כך שאין היזק ראייה מהמרפסת לחלונות המתנגדת. * "בבקשה להיתר נמחקה ההגדרה חדר שירות אבקש לכתוב בפירוש ביתר הבניה הן בתשריט והן בחישובי השטחים "חדר שירות". - בהתייחסות להתנגדות שהתקבלה מעורך הבקשה בתאריך 23.12.25 עורך הבקשה התחייב כי ישנה את ההגדרה על גבי התוכנית עפ"י נספח הבינוי ל"חדר שירות" לעניין חשיוב השטחים עפ"י נספח חישוב השטחים שטח זה מחושב כשטח עיקרי. *מוצעת מרפסת עבור דירה 4 מרפסת זו נצמדת לחלון ביתי ומהווה פגיעה חמורה בפרטיות" - המרפסת תואמת תב"ע. *היות שבעלי הדירה מס' 6 בקומה השניה מבקשים היתר בניה בצד דרום תוספת למרפסת והיות שתוספת זו תהיה ממש צמודה לחלון המטבח שבביתנו ובפרט שראינו שמבקשים היתר על בניית חלון בצד דרום שאינו תואם תב"ע" - בהתייחסות להתנגדות שהתקבלה מעורך הבקשה בתאריך 23.12.25 עורך הבקשה התחייב כי יסיר את החלון בצד דרום בהתאמה לנספח הבינוי. אין לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	אישור שירותי הכבאות	9
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	10
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	11
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	12
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	13
	אישור שפע-יש להטמיע את תכנית המדידה המעודכנת בהרמוניקה הסופית	14
	הריסת המסומן בצהוב עפ"י התשריט ונספח הבינוי	15

המלצת האגף

לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת :

הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ובבחינה נמצא כי המוצע חורג משלביות הביצוע, הריסות גובה בניה ומס' קומות המעוגנים בסטייה ניכרת, ישנם שטחים שלא חושבו כנדרש, לאחר הוספת יח"ד בקומת הגג עפ"י התב"ע עורך הבקשה יידרש בהמצאת אישור מחלקת הסדרי תנועה עדכני ועוד הערות רישויות וטכניות.

אין לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת.

שלביות ביצוע :

המוצע בבקשה הינו הרחבות עבור יח"ד בחזית הצפונית, מזרחית ומערבית וכן הרחבת יח"ד ותוספת יח"ד אחת חדשה בקומת הגג, לא הוצעו כל התוספות בחזית מערבית עפ"י נספח הבינוי וכן בחזית צפונית בקומה ב' הוצעה מעטפת עבור יח"ד מס' 7 בקומת הגג מוצע בינוי קיים להכשרה ומעטפת חיצונית סביב קונטור הבניין מעל הקומה מתחת כאשר לא הוצעה חלוקה ליח"ד חדשה, סעיף שלביות הביצוע מעוגן בסטייה ניכרת.

התקבלה בתיק זה חוות דעת משפטית ע"י נופר סידס : "שלום רב, היות ובתב"ע קיים סעיף סטייה ניכרת אשר קובע כי סעיף 7 של שלבי הביצוע יחשב כסטייה ניכרת, לא ניתן לאשר רק בינוי של המעטפת היות ושלב הביצוע קובע בנייה בהינף אחד" - על עורך הבקשה להציע את כל הבינוי הניתן מכח התב"ע בחזיתות להן מוצעות תוספות בבקשה וכן בקומת הגג על מנת לעמוד בסעיף שלביות הביצוע המעוגן בסטייה ניכרת.

נספח בינוי :

לא תואם נספח ומוצע בבקשה :

קומת עמודים וחניה , מפלס 2.50- :

חזית צפונית :

מוצעים מחסנים כאשר חלקם בשטח מעטפת קירות לממ"ד מהקומה מעל.

מוצע בבקשה פתח למחסנים מתוך אזור החניה ופריצת פתח בגדר כאשר עפ"י הנספח הכניסה למחסנים תהיה מתוך מחסנים קיימים, עורך הבקשה אינו מפרסם הקלה רלוונטית- על עורך הבקשה להתאים את המוצע במדויק לנספח הבינוי.

חזית מזרחית :

- על עורך הבקשה להתאים את החלונות לתוספת הבניה המוצעת עבור יח"ד מס' 6 לנספח הבינוי במדויק.

שטחי בניה :

ש. שירות :

- על עורך הבקשה לחשב חדרי מדרגות כנדרש ואת חדר המדרגות היוצא אל הגג לחשב כשטח שירות מוצע.

מס' קומות :

- על עורך הבקשה להציג את חדר המכונות הקיים כפי שאושר בהיתר ולהנמיך את תקרת חדר המדרגות המוצע לגובה של 2.20 נטו בכדי שייחשב שטח שירות ולא ייספר במספר הקומות.

מס' יח"ד :

- על עורך הבקשה להציע את כל הבינוי המותר עפ"י נספח הבינוי בקומת הגג על מנת לעמוד בשלביות הביצוע.

מרפסות זיז :

קומת קרקע , מפלס 0.00+ :

חזית מערבית :

- על עורך הבקשה לחשב את המרפסת המוצעת כשטח עיקרי.

קומה א', מפלס +2.90 :

חזית מזרחית :

- על עורך הבקשה לחשב מרפסת זו כמרפסת זיז לא מקורה.

חזית מערבית :

- על עורך הבקשה לחשב מרפסת זו כמרפסת זיז לא מקורה.

מחסנים :

- על עורך הבקשה להציע את המחסנים בקומת החניה בחזית מערבית על מנת לעמוד בסעיף שלביות הביצוע.

הריסות :

- על עורך הבקשה לסמן את ההריסות עפ"י נספח הבינוי והתשריט במדויק ואת עבירות הבניה, תנאי ההריסות יהא למתן להיתר בניה ומעוגן בסטייה ניכרת.

ניהול מי נגר :

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

אישור הסדרי תנועה :

לאחר הגשת תוכנית מתוקנת הכוללת תוספת יח"ד ע"מ לעמוד בסעיף שלביות הביצוע על עורך הבקשה להמציא אישור הסדרי תנועה עדכני.

חוות דעת אדריכלית :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/01/2026 - י שבט תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/3
מספר בקשה	<u>1972/0724.04</u>
מספר סידורי	<u>20</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת ממד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מזר רותי
עורך הבקשה	אדריכל בסאם נאסר
מתכנן השלד	ידלין יהושע
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	4

כתובת האתר

הטורים 30, מקור ברוך

גוש	חלקה	בשלמות
30911	11	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
11686	תחילת תוקף	29/06/2011			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

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

- בתאריך 82/06/16 ב-ת.ב. 00.724/1972 עבור "תוספת לדירות" בהיתר זה אושרו 116.87 מ"ר למניין שטח עיקרי.

- בתאריך 2017/05/03 ב-ת.ב. 03.724/1972 עבור "הרחבת דירות קיימות, הוספת 2 קומות עפ"י תב"ע" בהיתר זה אושרו 173.52 מ"ר למניין שטח עיקרי 26.88 מ"ר למניין שטח שירת ו-22.59 מ"ר למניין שטח מרפסות.

מהות הבקשה:

מצב קיים: בניין בן 5 קומות למגורים, ברחוב הטורים 30 בשכונת מקור ברוך, גוש: 30911 חלקה: 11.

מצב מוצע :

קומת קרקע מפלס +0.00 :

חזית דרומית :

מוצע תוספת ממ"ד ופריצת פתח לחלון עבור יח"ד מס' 2.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמה ההקלה הבאה :

1. "חריגה מקו בניין לשם הקמת ממ"ד".

תום מועד להגשת התנגדויות בוצע בתאריך 13/12/2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה

לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 11.

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	
18/01/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : ממ"ד : על עורך הבקשה להציע את חלון הממ"ד בחזית דרומית מערבית (לכיוון הכביש). חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 11686 תחילת תוקף : 29/06/2011 ייעוד הקרקע : מגורים ב התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : * 11686 תחילת תוקף 29/06/2011, מגורים ב'. * תקנות תכנון והבניה. סטייה ניכרת : 1. גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב. 2. קווי הבניין הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב סטייה ניכרת. 3. מס' יח"ד מירבי. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 09/05/2022 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לעניין ממ"ד - (ראה סעיף ממ"ד). נספח בינוי : בתכנית הנ"ל חל נספח בינוי מנחה למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים : גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, קווי בניין מירביים, סימוני מבנה להריסה ונסיגה בקומה עליונה. שלביות ביצוע :	13/01/2026	חוות דעת תכנונית

עפ"י תב"ע סעיף 7.1 : "הבניה תבוצע בהינף אחד - הבניה של הקומות החדשות תהיה בהינף אחד" – לא רלוונטי לבקשה זו. ממ"ד : מותר עפ"י תקנות : שטח ממ"ד בסך של 9 מ"ר + עובי קירות. מותר עפ"י הנחיות מהנדס עיר : הבליטה למרווח הצידי לא תעלה על שני שליש מרוחב המרווח, והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהיה אטום. מוצע בבקשה : קומת קרקע מפלס +0.00 חזית דרומית (צידית) : מוצע ממ"ד עבור יח"ד מס' 2 בשטח של 9 מ"ר + עובי קירות. בבחינת הבקשה נמצא כי הממ"ד מוצע בחריגה מלאה מקווי הבניין המעוגנים בסטייה ניכרת אך פורסמה הקלה בדבר : "חריגה מקו בניין לשם הקמת ממ"ד" כנדרש. בנוסף הבינוי מוצע במרווח והחריגה המותרת 2/3 מהמרווח אך נמצא כי הממ"ד מוצע במיקום המיטבי. התקבל תכנית צל לעמודה המקבילה וכן התקבל חתימות כנדרש, אך נמצא כי החלון המוצע פונה אל החלקה הגובלת – על עורך הבקשה להציע את חלון הממ"ד בחזית דרומית מערבית (לכיוון הכביש). אישור שימור : עפ"י נתוני המערכת התקבל אישור ממחלקת שימור מיום 12/01/26 מאת צחור יהונתן. אישור הסדרי תנועה : לא רלוונטי. אישור בקרה הנדסית : עפ"י תב"ע סעיף 6.1 : "היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספות בפני רעידת אדמה". בבחינה נמצא כי התקבל הצהרת מהנדס שהמבנה אינו נדרש בחיזוקים.		

חוות דעת אדריכלית : בבחינה נמצא כי ניתן לאשר את בינוי הממ"ד בחזית הצידיית וכן את הפריצת הפתח לחלון. על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
חריגה מקו בנין לשם הקמת ממ"ד -	22/11/2022	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

ממ"ד :

על עורך הבקשה להציע את חלון הממ"ד בחזית דרומית מערבית (לכיוון הכביש).

חוות דעת אדריכלית :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/01/2026 - י שבט תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/3
מספר בקשה	<u>2024/0180.00</u>
מספר סידורי	<u>21</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הקמת בניין חדש בו 6 קומות סה"כ 11 יח"ד מעל קומת מרתף
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	ועדת בעלויות
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר טרווה פארס
עורך הבקשה	אדריכל משרד נביל להנדסה ותכנון ישראל חיימן
מתכנן השלד	משרד נביל להנדסה ותכנון הנדי שריף
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

משאריף 1, שועפט

גוש	חלקה	בשלמות
30559	65	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
762708	תחילת תוקף	12/02/2022	2	יעוד עפ"י תכנית מאושרת קודמת	
839175	תחילת תוקף	28/03/2022	1	מגורים ג	784

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

ע"פ נתוני המערכת לא קיימים היתרים קודמים מדובר בבניין חדש.

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת שועפט, רח' משאריף מבוקש בניין חדש בן 6 קומות וקומה אחת תת קרקעית.

גוש : 30559 חלקה : 65

מצב מוצע :

קומת מרתף מפלס -2.60 :

מוצע קומת חניה – מוצעות 15 מקומות חניה, חדר מדרגות ומעלית.

קומת קרקע במפלס 0.00 :

מוצע חדר מדרגות משותף ומעלית .

מוצע יח"ד מס' 1 כוללת ממ"ד.

מוצע יח"ד מס' 2 כוללת ממ"ד.

קומה א' במפלס +3.12 :

מוצע חדר מדרגות משותף ומעלית .

מוצע יח"ד מס' 3 כוללת ממ"ד ומרפסות מקורות ע"י מרפסת.

מוצע יח"ד מס' 4 כוללת ממ"ד ומרפסות מקורות ע"י מרפסת.

קומה ב' במפלס +6.24 :

מוצע חדר מדרגות משותף ומעלית .

מוצע יח"ד מס' 5 כוללת ממ"ד ומרפסות מקורות ע"י מרפסת.

מוצע יח"ד מס' 6 כוללת ממ"ד ומרפסות מקורות ע"י מרפסת.

קומה ג' במפלס +9.36 :

מוצע חדר מדרגות משותף ומעלית .

מוצע יח"ד מס' 7 כוללת ממ"ד ומרפסות מקורות ע"י מרפסת.

מוצע יח"ד מס' 8 כוללת ממ"ד ומרפסות מקורות ע"י מרפסת.

קומה ד' במפלס +12.48 :

מוצע חדר מדרגות משותף ומעלית .

מוצע יח"ד מס' 9 כוללת ממ"ד ומרפסות מקורות ע"י מרפסת.

מוצע יח"ד מס' 10 כוללת ממ"ד ומרפסות מקורות ע"י מרפסת.

קומה ה' במפלס +15.60 :

מוצע חדר מדרגות משותף ומעלית .

מוצע יח"ד מס' 11 כוללת ממ"ד ומרפסות גג.

קומת גג במפלס +18.72 :

מוצעות יציאה לקומת גג, מדרגות עליה לגג .

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות הבאות :

-”שינוי מנספח בינוי מאושר בתוכנית מס’ 101-0839175”

תום מועד התנגדויות בתאריך 14.06.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע”ג חלקה מס’ 65.

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

מידע קודם

מתאריך	
08/01/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים לאשר בכפוף : המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית ע”כ אין מניעה לאשר. תימוכין קניינים : נושא הבעלויות נבדק שנית ע”י אני פירו, תנאי למתן היתר בניה – ” מס רכוש ושרשור בעלות מאושר ע”י וועדת בעלויות”
05/01/2026	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס’ תכנית שחלה בחלקה :

839175 תחילת תוקף : 28/03/2022 ייעוד הקרקע : מגורים ג הבקשה נידונה בתאריך 2025/09/14 ברשות רישוי והחלטת הוועדה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. במהלך תיקון התוכנית בהתאם להחלטת הוועדה התברר כי הבקשה שונה מהותית מנספח הבינוי ע"כ הופנתה לביצוע הליך פרסומי בבקשת הקלה בגין בניה בשונה מנספח הבינוי, בוצע הליך פרסומי כנדרש לא התקבלו התנגדויות ע"כ אין מניעה לאשר את הבינוי המוצע.		
שינוי מנספח בינוי מאושר בתוכנית מס' 101-0839175.	11/11/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
לאשר בכפוף : המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. תימוכין קניינים : נושא הבעלויות נבדק שנית ע"י אני פירו, תנאי למתן היתר בניה – " מס רכוש ושרשור בעלות מאושר ע"י וועדת בעלויות"	14/09/2025	דיון ברשות הרישוי : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
לאשר בכפוף : המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר.	25/08/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

תימוכין קניינים : נושא הבעלויות נבדק שנית ע"י אני פירו, תנאי למתן היתר בניה – " מס רכוש ושרשור בעלות מאושר ע"י וועדת בעלויות"		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 839175 תחילת תוקף : 28/03/2022 ייעוד הקרקע : התיק נידון בתאריך 2025/05/22 בוועדת רישוי והחלטת הוועדה : לדחות במתכונת המוצעת. - המוצע חורג לעניין השטחים . - לתקן סטייה ניכרת לעניין המרפסות. -יש לתקן את הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. -בדיקת בעלויות. הרמוניקה תוקנה כנדרש וכעת הבקשה מובאת לדיון בוועדה. להלן המלצת המחלקה : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : *762708- תחילת תוקף 12/02/2022, יעוד ע"פ תוכנית מאושרת קודמת. תוכנית כפופות : תכנית זו משנה רק את המפורט בתכנית זו וכל יתר הוראות	20/08/2025	חוות דעת תכנונית

תכנית המתאר 62 ממשיכות לחול. סטייה ניכרת: ע"פ תבע 762708 - סעיף 6.7 - מס' קומות מעל הקרקע המירבי. קווי הבניין והמרחק בין בניינים באותו מגרש מחייב. הריסת עבירות בנייה, גדרות בתחום דרך מאושרת או מבנים קיימים בגבולות המגרשים ובקו בניין אפס הינה מחייבת. סטייה מהוראות מסעיף 6.12 לעניין מרפסות תחשב כסטייה ניכרת. המוצע בקשה אינו מהווה סטייה ניכרת. נספח בינוי: בת ו כנית - 762708 לא קיים נספח בינוי. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2022/6693.00 שהוגש מיום 25.10.2022 ע"י המח' למידע תכנוני. קו בניין מסומן באדום. קו בניין בכחול קו בניין תת קרקעי. המוצע בבקשה בתחום קווי בניין מאושרים. מס' קומות: ע"פ הוראות התבע סעיף 5- מספר הקומות מעל הקרקע לא יעלה על 6 קומות, בכל חתך + קומה תת קרקעית. מוצע בבקשה-שש קומות חדשות - המוצע עומד בהוראות התבע ע"כ אין מניעה לאשר.		

גובה המבנה – מבנה 22.2 + חדר יציאה לגג ומעקה טכני. מס' יח"ד : עפ"י תיק קווי בניין השטח 792 מ"ר. ע"פ הוראות התבע סעיף 5-מספר יח"ד : 11 יח"ד. 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 " הוצג חישוב כנדרש. שטח בניה : ע"פ הוראות התוכנית סעיף 4.1ג' - למגרשים ריקים – אחוזי בנייה כוללים- 180%. ע"פ הוראות התבע סעיף 5-2) שטחי בנייה מרביים ומעבר לכך תותר תוספת שטחי בנייה תת קרקעים בהתאם להגדרה בסעיף 1.9. ע"פ הוראות התבע סעיף 5-4) " בנוסף יותר חדר יציאה לגג וחדר טכני על הגג. שטח חדרי היציאה לגג מהווה חלק משטחי הבנייה הכוללים". שטח החלקה- 1059 מ"ר. אחוזי בנייה מרבי- $1906.2 \text{ מ"ר} = 1059 * 180\%$ מוצע בבקשה : ש. עיקרי מוצע מעל הקרקע : 1279 מ"ר . ש. שירות מוצע מעל הקרקע : 131.48 מ"ר. ש. שירות מוצע מתחת לקרקע : 550.00 מ"ר. סה"כ שטחים מוצעים בבקשה – 1410.48 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים ע"כ אין מניעה לאשר.		

מרפסות : ע"פ תבע 762708 סעיף 6.12 – השטח הקבוע בטבלה 5 כשטח עיקרי למרפסות ישמש למרפסת מקורה בלבד ושטחה לא יעלה על 12 מ"ר ליח"ד. קומה א' במפלס +3.12 : מוצע חדר מדרגות משותף ומעלית . מוצע יח"ד מס' 3 מוצעות מרפסות בתוך קווי הבניין בשטח כולל של – 12.02 מ"ר. מוצע יח"ד מס' 4 מוצעות מרפסות בתוך קווי הבניין בשטח כולל של – 11.50 מ"ר. קומה ב' במפלס +6.24 : מוצע חדר מדרגות משותף ומעלית . מוצע יח"ד מס' 5 מוצעות מרפסות בתוך קווי הבניין בשטח כולל של – 12.02 מ"ר. מוצע יח"ד מס' 6 מוצעות מרפסות בתוך קווי הבניין בשטח כולל של – 11.50 מ"ר. קומה ג' במפלס +9.36 : מוצע חדר מדרגות משותף ומעלית . מוצע יח"ד מס' 7 מוצעות מרפסות בתוך קווי הבניין בשטח כולל של – 12.02 מ"ר. מוצע יח"ד מס' 8 מוצעות מרפסות בתוך קווי הבניין בשטח כולל של – 11.50 מ"ר. קומה ד' במפלס +12.48 : מוצע חדר מדרגות משותף ומעלית . מוצע יח"ד מס' 9 מוצעות מרפסות בתוך קווי הבניין בשטח כולל של – 12.02 מ"ר. מוצע יח"ד מס' 10 מוצעות מרפסות בתוך קווי הבניין בשטח כולל של – 11.50 מ"ר. קומה ה' במפלס +15.60 : מוצע יח"ד מס' 11 מרספת זיז מקורה בשטח – 5.84 מ"ר. מוצעות מרפסות גג בשטח כולל של – 27.38 מ"ר.		

המרפסות המוצעות בבקשה עומדות בהוראות התבע -אין מניעה לאשר. מחסנים : לא מוצעים מחסנים בבקשה זו. ממ"ד : לכל יח"ד חדשה בבניין מוצע ממ"ד בשטח-9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קווי בניין. אין מניעה לאשר, בכפוף לאישור פקע"ר. תימוכין קניינים : נושא הבעלויות נבדק שנית ע"י אני פירו, תנאי למתן היתר בניה – " מס רכוש ושרשור בעלות מאושר ע"י וועדת בעלויות" תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 05.06.2025 - "לאשר את הבקשה". אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 18.12.2024 - "לאשר את הבקשה". אישור תברואה : ניתן אישור בתאריך 25.12.24 - "לאשר את הבקשה". אישור אדריכל העיר : "לא נדרש" אישור הסדרי תנועה :		

ניתן אישור בתאריך 02.02.25 - "לאשר את הבקשה". אישור מחלקת דרכים : ניתן אישור בתאריך 23.07.2025 - "לאשר את הבקשה". אישור מחלקת המאור : ניתן אישור בתאריך 10.12.24 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית : התוכנית כוללת בהוראותיה דרישה לנוהל בקרה הנדסית סעיף 6.5 - "היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413." מוצע בבקשה הקמת בניין חדש ע"כ לא נדרש נוהל בקרה הנדסית. 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.		
הבינוי המוצע אינו מקובל מבחינה תכנונית, יש להציג בניין בצורה רגולרית בהתאם למסומן ע"ג התכנית. נדרש תיקון ליקויים כמסומן ע"ג התכנית a.	22/05/2025	דיון ברשות הרישוי : לדחות במתכונת המוצעת

תכנונית. סטייה ניכרת שטחים. מרפסות. בדיקת בעלויות. פרסום. סטייה ניכרת: ע"פ תבע 839175 - סעיף 4.1.2 ד - סטייה מהוראות למרפסות המפורטות בסעיף 4.1.2 א סעיף קטן 2. הבקשה מהווה סטייה ניכרת- (ראה סעיף מרפסות) נספח בינוי: בת ו כנית - 839175 קיים נספח בינוי מחייב חלקית – "נספח הבינוי מחייב בנושא גובה ומס' קומות ומנחה בנושא החניה. הבינוי המוצע שונה מנספח הבינוי – לא פורסמה הקלה בנידון – יש לפרסם. שטח בניה: ע"פ הוראות התוכנית טבלה סעיף 5 - ש. עיקרי מעל הקרקע: 1279 מ"ר. ש. שירות מעל הקרקע: 132 מ"ר. ש. שירות מתחת לקרקע: 550 מ"ר. מוצע בבקשה: ש. עיקרי מוצע מעל הקרקע: 1281.73 מ"ר . ש. שירות מוצע מעל הקרקע: 246.68 מ"ר. ש. שירות מוצע מתחת לקרקע: 622.63 מ"ר. השטחים המוצעים חורגים מהשטחים המותרים ע"פ הוראות התבע ע"כ יש לצמצם לשטחים המותרים כנדרש.		

השטח של קומת הגג אינו מחושב כנדרש, יש לחשבם. ניהול מי נגר : ע"פ תבע 839175 – סעיף 4.1 י - "יותר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל " -יש להציג חישוב כנדרש. מרפסות : עפ"י הוראות התב"ע טבלה מס' 5 "יותר 100 מ"ר מרפסות בנוסף לשטח העיקרי". קומה א' במפלס +3.12 : מוצע חדר מדרגות משותף ומעלית . מוצע יח"ד מס' 3 מוצעות מרפסות בשטח כולל של – 12.00 מ"ר. מוצע יח"ד מס' 4 מוצעות מרפסות בשטח כולל של – 12.00 מ"ר. קומה ב' במפלס +6.24 : מוצע חדר מדרגות משותף ומעלית . מוצע יח"ד מס' 5 מוצעות מרפסות בשטח כולל של – 12.00 מ"ר. מוצע יח"ד מס' 6 מוצעות מרפסות בשטח כולל של – 12.00 מ"ר. קומה ג' במפלס +9.36 : מוצע חדר מדרגות משותף ומעלית . מוצע יח"ד מס' 7 מוצעות מרפסות בשטח כולל של – 12.00 מ"ר. מוצע יח"ד מס' 8 מוצעות מרפסות בשטח כולל של – 12.00 מ"ר. קומה ד' במפלס +12.48 : מוצע חדר מדרגות משותף ומעלית . מוצע יח"ד מס' 9 מוצעות מרפסות מקורות בשטח כולל של – 12.00 מ"ר. מוצע יח"ד מס' 10 מוצעות מרפסות בשטח כולל של – 12.00 מ"ר. קומה ה' במפלס +15.60 :		

מוצע יח"ד מס' 11 מרספת זיו מקורה בשטח – 6.68 מ"ר. מוצעות מרפסות גג בשטח כולל של – 134.83 מ"ר. סה"כ שטחי מרפסות זיו המקורות חורגים מהשטחים המותרים עפ"י התב"ע סעיף 2.1.2 ד4 (ג) אשר מעוגן בסעיף סטייה ניכרת, ע"כ לא ניתן לאשרם. -יש לצמצם לשטח המותר עפ"י התב"ע. תימוכין קניינים : במעמד פתיחת התיק התקבל אישור וועדת בעלויות בתאריך 01/09/2024 כי ישנו שלוש בעלים בחלקה הנדונה. בחינה מחודשת של נושא הבעלויות ע"י הדסק. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : התקבלה דחייה יש להשלים תנאי זה בתאריך 10.02.25- "לדחות את הבקשה בגין חוסר במסמכים נדרשים". אישור הסדרי תנועה : ניתן אישור בתאריך 02.02.25- "לאשר את הבקשה". הבקשה אינה תואמת אישור הסדרי תנועה שהתקבל, יש להתאים או לחילופין להגיד אישור מח' הסדרי תנועה מעודכן. אישור מחלקת דרכים : התקבלה דחייה יש להשלים תנאי זה בתאריך 10.02.25- "לדחות את הבקשה בגין חוסר במסמכים נדרשים". תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים- תוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
	05/05/2025	הכנת המלצה

הבינוי המוצע אינו מקובל מבחינה תכנונית, יש להציג בניין בצורה רגולרית בהתאם למסומן ע"ג התכנית. נדרש תיקון ליקויים כמסומן ע"ג התכנית a. תכנונית. סטייה ניכרת שטחים. מרפסות. בדיקת בעלויות. פרסום. סטייה ניכרת: ע"פ תבע 839175 - סעיף 4.1.2 ד- סטייה מהוראות למרפסות המפורטות בסעיף 4.1.2 א סעיף קטן 2. הבקשה מהווה סטייה ניכרת- (ראה סעיף מרפסות) נספח בינוי: בת ו כנית - 839175 קיים נספח בינוי מחייב חלקית – "נספח הבינוי מחייב בנושא גובה ומס' קומות ומנחה בנושא החניה. הבינוי המוצע שונה מנספח הבינוי – לא פורסמה הקלה בנידון – יש לפרסם. שטח בניה: ע"פ הוראות התוכנית טבלה סעיף 5 - ש. עיקרי מעל הקרקע: 1279 מ"ר. ש. שירות מעל הקרקע: 132 מ"ר. ש. שירות מתחת לקרקע: 550 מ"ר. מוצע בבקשה:	תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

ש. עיקרי מוצע מעל הקרקע : 1281.73 מ"ר . ש. שירות מוצע מעל הקרקע : 246.68 מ"ר. ש. שירות מוצע מתחת לקרקע : 622.63 מ"ר. השטחים המוצעים חורגים מהשטחים המותרים ע"פ הוראות התבע ע"כ יש לצמצם לשטחים המותרים כנדרש. השטח של קומת הגג אינו מחושב כנדרש, יש לחשבם. ניהול מי נגר : ע"פ תבע 839175 – סעיף 4.1 י - "יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל " -יש להציג חישוב כנדרש. מרפסות : עפ"י הוראות התב"ע טבלה מס' 5 "יותר 100 מ"ר מרפסות בנוסף לשטח העיקרי". קומה א' במפלס +3.12 : מוצע חדר מדרגות משותף ומעלית . מוצע יח"ד מס' 3 מוצעות מרפסות בשטח כולל של – 12.00 מ"ר. מוצע יח"ד מס' 4 מוצעות מרפסות בשטח כולל של – 12.00 מ"ר. קומה ב' במפלס +6.24 : מוצע חדר מדרגות משותף ומעלית . מוצע יח"ד מס' 5 מוצעות מרפסות בשטח כולל של – 12.00 מ"ר. מוצע יח"ד מס' 6 מוצעות מרפסות בשטח כולל של – 12.00 מ"ר. קומה ג' במפלס +9.36 : מוצע חדר מדרגות משותף ומעלית . מוצע יח"ד מס' 7 מוצעות מרפסות בשטח כולל של – 12.00 מ"ר. מוצע יח"ד מס' 8 מוצעות מרפסות בשטח כולל של – 12.00 מ"ר. קומה ד' במפלס +12.48 : מוצע חדר מדרגות משותף ומעלית .		

מוצע יח"ד מס' 9 מוצעות מרפסות מקורות בשטח כולל של – 12.00 מ"ר. מוצע יח"ד מס' 10 מוצעות מרפסות בשטח כולל של – 12.00 מ"ר. קומה ה' במפלס +15.60 : מוצע יח"ד מס' 11 מרספת זיו מקורה בשטח – 6.68 מ"ר. מוצעות מרפסות גג בשטח כולל של – 134.83 מ"ר. סה"כ שטחי מרפסות זיו המקורות חורגים מהשטחים המותרים עפ"י התב"ע סעיף 1.2.4 ד (ג) אשר מעוגן בסעיף סטייה ניכרת, ע"כ לא ניתן לאשרם. -יש לצמצם לשטח המותר עפ"י התב"ע. תימוכין קניינים : במעמד פתיחת התיק התקבל אישור וועדת בעלויות בתאריך 01/09/2024 כי ישנו שלוש בעלים בחלקה הנדונה. בחינה מחודשת של נושא הבעלויות ע"י הדסק. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : התקבלה דחייה יש להשלים תנאי זה בתאריך 10.02.25- "לדחות את הבקשה בגין חוסר במסמכים נדרשים". אישור הסדרי תנועה : ניתן אישור בתאריך 02.02.25- "לאשר את הבקשה". הבקשה אינה תואמת אישור הסדרי תנועה שהתקבל, יש להתאים או לחילופין להגיד אישור מח' הסדרי תנועה מעודכן. אישור מחלקת דרכים : התקבלה דחייה יש להשלים תנאי זה בתאריך 10.02.25- "לדחות את הבקשה בגין חוסר במסמכים נדרשים".		

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים- תוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 839175 תחילת תוקף : 28/03/2022 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : *839175- תחילת תוקף 28/03/2022, יעוד מגורים ג'. תוכנית כפופות : ב/5166 מק/5022/א סטייה ניכרת : ע"פ תבע 839175 - סעיף 4.1.2 ד- קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צימצום בין קו הבניין לגבול המגרש יחשב כסטייה ניכרת. מס' קומות כמצוין בטבלה 5 להוראות הינו מחייב. סטייה מהוראות למרפסות המפורטות בסעיף 4.1.2 א סעיף קטן 2. גובה הבינוי יהיה לפי המסומן בנספח הבינוי.	05/05/2025	חוות דעת תכנונית

הבקשה מהווה סטייה ניכרת- (ראה סעיף מרפסות) נספח בינוי : בת ו כנית - 839175 קיים נספח בינוי מחייב חלקית – "נספח הבינוי מחייב בנושא גובה ומס' קומות ומנחה בנושא החניה. הבינוי המוצע שונה מנספח הבינוי – לא פורסמה הקלה בנידון – יש לפרסם. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2022/6693.00 שהוגש מיום 25.10.2022 ע"י המח' למידע תכנוני. קו בניין מסומן באדום. קו בניין בכחול קו בניין תת קרקעי. המוצע בבקשה בתחום קווי בניין מאושרים. מס' קומות : ע"פ הוראות התבע סעיף 5- מספר הקומות מעל הקרקע לא יעלה על 6 קומות, בכל חתך + קומה תת קרקעית. מוצע בבקשה-שש קומות חדשות - המוצע עומד בהוראות התבע ע"כ אין מניעה לאשר. גובה המבנה – מבנה 22.2 + חדר יציאה לגג ומעקה טכני. מס' יח"ד : עפ"י תיק קווי בניין השטח 792 מ"ר. ע"פ הוראות התבע סעיף 5-מספר יח"ד : 11 יח"ד. מוצע בבקשה- 11 יח"ד. המוצע עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. שטח בניה :		

ע"פ הוראות התוכנית טבלה סעיף 5 - ש. עיקרי מעל הקרקע: 1279 מ"ר. ש. שירות מעל הקרקע: 132 מ"ר. ש. שירות מתחת לקרקע: 550 מ"ר. מוצע בבקשה: ש. עיקרי מוצע מעל הקרקע: 1281.73 מ"ר. ש. שירות מוצע מעל הקרקע: 246.68 מ"ר. ש. שירות מוצע מתחת לקרקע: 622.63 מ"ר. השטחים המוצעים חורגים מהשטחים המותרים ע"פ הוראות התב"ע יש לצמצם לשטחים המותרים כנדרש. השטח של קומת הגג אינו מחושב כנדרש, יש לחשבם. מחסן: לא מוצעים מחסנים בבקשה ו ע"כ לא רלוונטי. ניהול מי נגר: ע"פ תב"ע 839175 – סעיף 4.1 י - "יותר לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל " -יש להציג חישוב כנדרש. מרפסות: עפ"י הוראות התב"ע טבלה מס' 5 "יותר 100 מ"ר מרפסות בנוסף לשטח העיקרי". קומה א' במפלס +3.12: מוצע חדר מדרגות משותף ומעלית. מוצע יח"ד מס' 3 מוצעות מרפסות בשטח כולל של – 12.00 מ"ר. מוצע יח"ד מס' 4 מוצעות מרפסות בשטח כולל של – 12.00 מ"ר. קומה ב' במפלס +6.24:		

מוצע חדר מדרגות משותף ומעלית . מוצע יח"ד מס' 5 מוצעות מרפסות בשטח כולל של – 12.00 מ"ר. מוצע יח"ד מס' 6 מוצעות מרפסות בשטח כולל של – 12.00 מ"ר. קומה ג' במפלס +9.36 : מוצע חדר מדרגות משותף ומעלית . מוצע יח"ד מס' 7 מוצעות מרפסות בשטח כולל של – 12.00 מ"ר. מוצע יח"ד מס' 8 מוצעות מרפסות בשטח כולל של – 12.00 מ"ר. קומה ד' במפלס +12.48 : מוצע חדר מדרגות משותף ומעלית . מוצע יח"ד מס' 9 מוצעות מרפסות מקורות בשטח כולל של – 12.00 מ"ר. מוצע יח"ד מס' 10 מוצעות מרפסות בשטח כולל של – 12.00 מ"ר. קומה ה' במפלס +15.60 : מוצע יח"ד מס' 11 מרספת זיו מקורה בשטח – 6.68 מ"ר. מוצעות מרפסות גג בשטח כולל של – 134.83 מ"ר. סה"כ שטחי מרפסות זיו המקורות חורגים מהשטחים המותרים עפ"י התב"ע סעיף 4.1.2 ד (ג) אשר מעוגן בסעיף סטייה ניכרת, ע"כ לא ניתן לאשרם. -יש לצמצם לשטח המותר עפ"י התב"ע. שלביות ביצוע : ע"פ תבע 839175- "הבניה תבוצע בהינף 1" – המוצע עומד בדרישה. "היתר איכלוס – נטיעת עצים בתחום התכנית בפועל" – נוסף תנאי. ממ"ד : לכל יח"ד חדשה בבניין מוצע ממ"ד בשטח-9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קווי בניין. אין מניעה לאשר, בכפוף לאישור פקע"ר.		

תימוכין קניינים : במעמד פתיחת התיק התקבל אישור וועדת בעלויות בתאריך 01/09/2024 כי ישנו שלוש בעלים בחלקה הנדונה. בחינה מחודשת של נושא הבעלויות ע"י הדסק. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : התקבלה דחייה יש להשלים תנאי זה בתאריך 10.02.25- "לדחות את הבקשה בגין חוסר במסמכים נדרשים". אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 18.12.2024 - "לאשר את הבקשה". אישור תברואה : ניתן אישור בתאריך 25.12.24 - "לאשר את הבקשה". אישור אדריכל העיר : "לא נדרש" אישור הסדרי תנועה : ניתן אישור בתאריך 02.02.25 - "לאשר את הבקשה". הבקשה אינה תואמת אישור הסדרי תנועה שהתקבל, יש להתאים או לחילופין להגיד אישור מח' הסדרי תנועה מעודכן. אישור מחלקת דרכים :		

התקבלה דחייה יש להשלים תנאי זה בתאריך 10.02.25 - "לדחות את הבקשה בגין חוסר במסמכים נדרשים". אישור מחלקת המאור : ניתן אישור בתאריך 10.12.24 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית : לא נדרש מוצע הקמת בניין חדש. חוות דעת תכנונית : הבינוי המוצע אינו מקובל מבחינה תכנונית, יש להציג בניין בצורה רגולרית בהתאם למסומן ע"ג התכנית. נדרש תיקון ליקויים כמסומן ע"ג התכנית. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות לבקשה.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

	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
כן	13	בחינה מחודשת של נושא הבעלויות ע"י הדסק.
	14	מס רכוש ושרשור בעלות מאושר ע"י וועדת בעלויות
	15	דרכים - חתימת טופס 11 ע"י מנהל אגף הינו תנאי להוצאת היתר בניה
	16	אישור סופי דרכים
	17	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	18	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	19	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר בכפוף :

המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר.

תימוכין קניינים :

נושא הבעלויות נבדק שנית ע"י אני פירו, תנאי למתן היתר בניה – " מס רכוש ושרשור בעלות מאושר ע"י וועדת בעלויות"

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/01/2026 - י שבט תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/3
מספר בקשה	<u>2012/0752.10</u>
מספר סידורי	<u>22</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	פיצול היתר
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בקשה לפיצול היתר מס' 2012/0752.01 בין המבקשים דירה אחת מתוך 4 מבקשים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ויכלדר ישראל אריה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חורש מירי
מתכנן השלד	ליפשיץ יעקב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

אהרון אשכולי 112, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30714	8	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2625א	תחילת תוקף	09/07/1981			
4982	תחילת תוקף	27/06/2001	1	אזור מגורים מיוחד	
5/27/02	תחילת תוקף	05/11/1987			
8530	תחילת תוקף	15/11/2002			

תאור הבקשה

היתר בניה רלוונטי הופק בתאריך: 01/04/2024 תיק בניין מספר: 2012/752.1

השטח העיקרי שאושר במסגרת ההיתר המקורי הוא: 60.87 מ"ר שטח עיקרי.

ו-78.08 מ"ר שטחי שירות.

ההיתר עדיין בתוקף

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת בניה כמפורט להלן :

פיצול היתר- היתר לדירה אחת במקום 4 דירות בהיתר מקורי בתיק רישוי 2012/752.1

מבוקש לפצל את משפחת ויכלדר ולהציע להם בנפרד.

פרסום הקלות

האם במסגרת הבקשה פורסמו הקלות : לא

מידע קודם

מתאריך	
18/01/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים בהיתר המקורי 2012/752.10 אושרו תוספת מחסנים וממ"ד למבקש הנוכחי בתת הקרקע וכן תוספת מעלית ושטחים עיקריים בעמודה ליתר המבקשים. כעת מבקשים את פיצול ההיתר עבור דירה אחת מתוך 4 הדירות שאושרו דירה מס' 2 בקומת הקרקע משפחת ויכלדר הפיצול אינו מהווה תוספת שטחים, אלא רק הפרדת ההיתר לדירה מס' 2 מיח"ד מס' 4,6,8 . תכנון הדירה תואם להיתר. התקבל אישור פיקוח מיום 20/10/2025 כדלקמן : "טרם החלו בבניה, מאשר העברת התיק להמשך טיפול של אגף הרישוי" ניתן לאשר את הפיצול המבוקש לדירה מס' 2
08/01/2026	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 8530

תחילת תוקף : 15/11/2002 ייעוד הקרקע : מגורים מיוחד מהות הבקשה : בהיתר המקורי 2012/752.10 אושרו תוספת מחסנים וממ"ד למבקש הנוכחי בתת הקרקע וכן תוספת מעלית ושטחים עיקריים בעמודה ליתר המבקשים. כעת מבקשים את פיצול ההיתר עבור דירה אחת מתוך 4 הדירות שאושרו 0 דירה מס' 2 בקומת הקרקע משפחת ויכלדר הפיצול אינו מהווה תוספת שטחים, אלא רק הפרדת ההיתר לדירה מס' 2 מיח"ד מס' 4,6,8 . תכנון הדירה תואם להיתר. התקבל אישור פיקוח מיום 20/10/2025 כדלקמן : "טרם החלו בבניה, מאשר העברת התיק להמשך טיפול של אגף הרישוי" ניתן לאשר את הפיצול. התנגדויות : האם התקבלו התנגדויות : לא אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו : לא נדרשו אישורים טרם דיון. תכנית חיזוקים – יש לוודא שהשדות בלשונית 'פרטי בקשה' מולאו בהתאם האם התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף תמ"א 38 : לא		

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

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

בהיתר המקורי 2012/752.10 אושרו תוספת מחסנים וממ"ד למבקש הנוכחי בתת הקרקע וכן תוספת מעלית ושטחים עיקריים בעמודה ליתר המבקשים.

כעת מבקשים את פיצול ההיתר עבור דירה אחת מתוך 4 הדירות שאושרו דירה מס' 2 בקומת הקרקע משפחת ויכלדר

הפיצול אינו מהווה תוספת שטחים, אלא רק הפרדת ההיתר לדירה מס' 2 מיח"ד מס' 4,6,8 .

תכנון הדירה תואם להיתר.

התקבל אישור פיקוח מיום 20/10/2025 כדלקמן :

"טרם החלו בבניה, מאשר העברת התיק להמשך טיפול של אגף הרישוי"

ניתן לאשר את הפיצול המבוקש לדירה מס' 2

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/01/2026 - י שבט תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/3
מספר בקשה	<u>1993/0441.01</u>
מספר סידורי	<u>23</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, בנית מרפסת גג
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	סצ"רדוטי קלרת
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות זוננפלד נעמי
מתכנן השלד	סירוקה יצחק
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

הרב אליהו לופיאן 12, רמת שלמה

גוש	חלקה	בשלמות
30564	21	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1132786	תחילת תוקף	02/04/2024	4	יעוד עפ"י תכנית מאושרת קודמת	63780.7
14000 ג	תחילת תוקף	05/09/2015	23	מגורים	883

תאור הבקשה

מדובר בחלקה בשכונת רמת שלמה, הכוללת מבנה מגורים בעל 4 קומות

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת שטח עיקרי באמצעות תוספת קומה, לדירה מס' 5 תת חלקה 23 משפחת סצ'רדוטי,

להלן פירוט השטחים והתוספות:

קומה ג' מפלס +8.48 : מוצעת תוספת קומה חדשה לדירה מס' 5 בהיקף של 86.82 מ"ר שטח עיקרי, וכן מרפסת גג בהיקף של 11.80 מ"ר

86.82 מ"ר

במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד.

היתרים קודמים בחלקה : מעיון במערכת ייעודי קרקע לא קיימים היתרים בבניין זה למעט ההיתר המקורי
1993/441 שהופק בתאריך 10/07/1994

סוג בקשה : תוספת בנייה

שימוש עיקרי : מגורים

פרסום הקלות

בבקשה זו פורסמו הקלות בשלב פתיחת תיק ,

להלן נוסח ההקלות :

"ניוד שטחים"

במסגרת הבקשה בוצע הליך פרסום לפי סעיף 149

תום מועד להגשת התנגדויות 26/08/2025 התקבלה התנגדות אחת.

תנאים טרם דיון :

בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 29/07/2025

חוו"ד המחלקה לאיכה"ס- לא נדרש מאחר ושטח התוספת פחות מ200 מ"ר ואינו נוגע בקרקע.

בעלויות :

הבדיקה נעשתה באחריות דסק שירות לקוחות במסגרת פתיחת התיק, מעיון בארכיב אופטי, קיים נסח
טאבו ובו מופיע כנדרש בעל הנכס החתום על הבקשה.

מידע קודם

מתאריך	
18/01/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
מדובר בתוספת שטח עיקרי באמצעות תוספת קומה לדירה מס' 5	

הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת לתיקון הדברים הבאים : בינוי מוצע בקומה עליונה : התוספת המוצעת אינה תואמת בהיקפה ובקונטור שלה את נספח הבינוי, לדירה זו ישנה תוספת ע"פ נספח בקומה למטה במפלס הדירה הקיים ובמסגרת הבקשה מבוקש לנייד שטח זה לגג במסגרת הקלה. לא ניתן לאשר ניווד זה מאחר והבניין סימטרי והדבר יהווה פגיעה חזותית חמורה, מדובר בחזית לרחוב הראשי אשר תהרוס את המופע האדריכלי הסימטרי הקיים כעת. בנוסף מדובר בשטחים תואמי תב"ע וניווד שטחים אינו יכול להבטיח כי בעתיד לא יממשו בינוי באזור זה אשר תואם לכאורה את נספח הבינוי. בנוסף בקומת הגג השטח מאזור החזית הדרומית מבוקש לניווד לחזית הצפונית, ובחלק שנויד מבוקשת מרפסת גג כאמור לעיל, לא ניתן לנייד שטח זה מאחר וזה מהווה פגיעה בסימטריה הקיימת היום, יש להתאים את התוספת לנספח הבינוי במדויק, לרבות מרפסת הגג. התקבלה התנגדות אחת לתיק, לאחר תיקון הבקשה הבקשה תובא לדיון חוזר להכריע בעניין ההתנגדות. ליקויים גרפיים : יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא		

ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 14000ג תחילת תוקף : 05/09/2015 ייעוד הקרקע : מגורים מספר נספח רלוונטי תכניות כפופות : 1132786 תחילת תוקף 02/04/2024 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : תכנית זו מבטלת את תכנית מתאר 62 סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה זו כוללת סעיף סטייה ניכרת לנושאים הבאים : - מספר יח"ד- אין תוספת יח"ד בבקשה. - קווי בניין- אין חריגות מקווי הבניין. - מס' קומות- מוצעת תוספת קומה בהתאם לתב"ע. - אי סימון חריגות הבניה בהיתר תיאסר פתיחת דלתות חיצוניות בבינוי שיבוצע בקו בנין 0 בחזית הרחוב בניגוד לסעיף סטייה ניכרת בתכנית 14000ח , הנסיגות בבינוי	11/01/2026	חוות דעת תכנונית

ושלבי הביצוע יהיו מנחות בלבד ולא מחייבות. הבקשה אינה מהווה סטיה ניכרת. נספח בינוי בתכנית 14000 ג קיים נספח בינוי מפורט. נספח מספר 2 טיפוס ב' בתכנית הינו הרלוונטי לבקשה זאת. הבקשה תואמת חלקית לנספח הבינוי כמפורט : קומה ג' מפלס +8.48 : מוצעת תוספת קומה חדשה לדירה מס' 5 בהיקף של 86.82 מ"ר שטח עיקרי, וכן מרפסת גג בהיקף של 11.80 מ"ר התוספת המוצעת אינה תואמת בהיקפה ובקונטור שלה את נספח הבינוי, לדירה זו ישנה תוספת ע"פ נספח בקומה למטה במפלס הדירה הקיים ובמסגרת הבקשה מבוקש לנייד שטח זה לגג במסגרת הקלה. לא ניתן לאשר ניווד זה מאחר והבניין סימטרי והדבר יהווה פגיעה חזותית חמורה, מדובר בחזית לרחוב הראשי אשר תהרוס את המופע האדריכלי הסימטרי הקיים כעת. בנוסף מדובר בשטחים תואמי תב"ע וניוד שטחים אינו יכול להבטיח כי בעתיד לא יממשו בינוי באזור זה אשר תואם לכאורה את נספח הבינוי. בנוסף בקומת הגג שטח מאזור החזית הדרומית מבוקש לניוד לחזית הצפונית, ובחלק שנייד מבוקשת מרפסת גג כאמור לעיל, לא ניתן לנייד שטח זה מאחר וזה מהווה פגיעה בסימטריה הקיימת היום, יש להתאים את התוספת לנספח הבינוי במדויק, לרבות מרפסת הגג. קווי בניין		

הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2025/5603.00 שנמסר בתאריך: 24/04/2025 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבנייה סומנו ע"פ תכנית 14000 ג ותכנית 1132786 התוספת המבוקשת נמצאת בתחום קווי הבניין. מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית: 4, מוצעת תוספת קומה בהתאם לתב"ע גבהים אין חריגה בגבהים, עומד במותר מספר יחידות דיור מס' יח"ד מותר ע"פ תכנית- 10 יח"ד בבקשה זו אין תוספת יח"ד- בגין תוספת הקומה במידה ותאושר יידרש רישום הערת אזהרה בטאבו שטחי בניה שטחים עיקריים: שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מוצע בבקשה: 86.82 מ"ר		

שטח עיקרי מותר מכוח התכנית : בתקנון התב"ע שטחי הבנייה הינם כלליים, ע"ג הנספח מפורטים השטחים ע"פ חישוב ספציפי לכל קומה. עבור תוספת הבניה לדירה 5 במפלס הדירה ע"פ נספח ישנם 11.3 מ"ר עבור התוספת לקומה החדשה לדירה 5 ע"פ נספח ישנם 178 מ"ר אשר מתחלקים לשני דירות כאשר לכל דירה ישנם 89 מ"ר. בבקשה מוצעת תוספת שטח בהיקף של 86.82 מ"ר – עומד במותר אין חריגה בשטח מוצע אך כאמור לעיל יש להתאים לנספח הבינוי שטחי שרות : לא מבוקש ממדים בבקשה לא מוצע פתרון מייגוני לדירות. תנאי להיתר הינו קבלת אישור פיקוד העורף. חדרים מחוזקים בבקשה לא מוצע פתרון מייגוני לדירות. תנאי להיתר הינו קבלת אישור פיקוד העורף. השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע ל"ר		

ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה לי"ר מרפסות זיז לי"ר תימוכין קניינים בשטח משותף התקבלו חתימות של 3 דיירים מתוך 5 דירות תנאים טרם דיון בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 29/07/2025 חוו"ד המחלקה לאיכה"ס- לא נדרש מאחר ושטח התוספת פחות מ200 מ"ר ואינו נוגע בקרקע. התנגדויות התקבלה התנגדות אחת מאת גפרי פינסקי שהינו דייר הגר שני קומות מתחת למבקש		

טוען כי עשה הסכם הכולל סעיפים שונים לעניין הסכמה על התכנית והגנה על השטחים הפרטיים שלו והמשותפים לכלל הביניין. והמבקשים לא חתמו על הסכם זה. חוות דעת אדריכלית יש להתאים את התוספת לנספח הבינוי כמדויק		
ניוד שטחים	05/08/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

מדובר בתוספת שטח עיקרי באמצעות תוספת קומה לדירה מס' 5

הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת לתיקון הדברים הבאים :

בינוי מוצע בקומה עליונה :

התוספת המוצעת אינה תואמת בהיקפה ובקונטור שלה את נספח הבינוי,

לדירה זו ישנה תוספת ע"פ נספח בקומה למטה במפלס הדירה הקיים ובמסגרת הבקשה מבוקש לנייד שטח זה לגג במסגרת הקלה.

לא ניתן לאשר ניוד זה מאחר והבניין סימטרי והדבר יהווה פגיעה חזותית חמורה, מדובר בחזית לרחוב הראשי אשר תהרוס את המופע האדריכלי הסימטרי הקיים כעת.

בנוסף מדובר בשטחים תואמי תב"ע וניוד שטחים אינו יכול להבטיח כי בעתיד לא יממשו בינוי באזור זה אשר תואם לכאורה את נספח הבינוי.

בנוסף בקומת הגג השטח מאזור החזית הדרומית מבוקש לניוד לחזית הצפונית, ובחלק שנייד מבוקשת מרפסת גג

כאמור לעיל,

לא ניתן לנייד שטח זה מאחר וזה מהווה פגיעה בסימטריה הקיימת היום,

יש להתאים את התוספת לנספח הבינוי במדויק, לרבות מרפסת הגג.

התקבלה התנגדות אחת לתיק,

לאחר תיקון הבקשה הבקשה תובא לדיון חוזר להכריע בעניין ההתנגדות.

ליקויים גרפיים :

יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/01/2026 - י שבט תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/3
מספר בקשה	<u>2003/0438.12</u>
מספר סידורי	<u>24</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה על הגג תואמת לתב"ע 14011
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	לנדוי אליעזר
עורך הבקשה	אדריכל פלינק נפתלי
מתכנן השלד	מורסיאנו אליהו
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	37

כתובת האתר

טללים 21, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30717	23	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
14011	תחילת תוקף	03/05/2013	1	מגורים ג	1987

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' 15 באמצעות תוספת קומה

להלן פירוט השטחים והתוספות :

מפלס +8.70 קומה ג': מוצעות תוספת של מדרגות פנימיות לטובת תוספת קומה

מפלס + 11.60 קומה ד': מוצעת תוספת של קומה חדשה לדירה מס' 15 הכוללת שטח עיקרי בהיקף של 35.76 מ"ר ומרפסת גג בהיקף של 21.23 מ"ר.

במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד

רים קודמים בחלקה : מעיון במערכת ייעודי קרקע קיימים היתרים רבים בבניין לרבות תוספות על הגג, על

ע"ב לציין את כלל ההיתרים שהופקו בבניין.

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- 22/06/2023 , התקבלה התנגדות אחת..

תנאים טרם דיון :

חו"ד היחידה לאיכות סביבה- התקבל אישור בתאריך 19/07/2023

חו"ד שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 03/07/2023

בעלויות :

הבדיקה נעשתה באחריות דסק שירות לקוחות, מעיון בארכיב האופטי קיים נסח טאבו ובו מופיע כנדרש אליעזר לנדוי המבקש בבקשה והחתום עליה, כבעל נכס חוקי בחלקה.

מידע קודם

מתאריך	
21/01/2026	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים
	הבקשה מובאת להכרעת וועדה באם לזמן את המתנגדים. מדובר בבקשה תואמת תב"ע במדויק, התקבלה התנגדות אחת מדייר דירה 11 הטוען שלא נשאר חלק בגג במשותף לטיפול בדוודים ומערכות. יצויין כי מדובר בבקשה תואמת נספח והוצג סולם עלייה לגג משותף. ליקויים גרפים :

יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 14011 תחילת תוקף : 03/05/2013 ייעוד הקרקע : מגורים ג רקע לבקשה : התיק ירד מסדר הום בתאריך 19/09/2023 לצורך בדיקה של נושא החיזוקים מאחר והוצעו חיזוקים בגין הבניה המוצעת אשר אינם היו מקובלים תכנונית ומוקמו בשטחים משותפים, חסמו חלונות של דיירים ולא ניתן היה לאשר במתכונת זו, כעת, הוגשה תכנית חיזוקים מעודכנת, אשר מאשרת את הבינוי המוצע ללא עמודים באמצעות בניה קלה וחיפוי אבן כוורת אלומיניום בהתאם למדיניות מהנדס עיר. התקבל אישור מנהל האגף כי ניתן להמשיך טיפול בתיק חרף הזמן הרב שעבר, לפיכך ולאור הדברים לעיל, הבקשה מובאת לדיון נוסף בוועדה. להלן מה שמבוקש : מספר נספח רלוונטי בינוי מס' 1 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : תכנית זו מבטלת את תכנית מתאר 62 סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה	20/01/2026	חוות דעת תכנונית

התכנית החלה בחלקה זו כוללת סעיף סטייה ניכרת לנושאים הבאים : קווי הבניין גובה בנייה מירבי מס' יח"ד מירבי מס' קומות. הבקשה אינה מהווה סטייה ניכרת. נספח בינוי קיים נספח בינוי מנחה המחייב לעניין מס' יח"ד , גובה, שטחי בנייה וקווי בניין. הבקשה תואמת לנספח הבינוי כמפורט להלן : מפלס +8.70 קומה ג' : מוצעות תוספת של מדרגות פנימיות לטובת תוספת קומה מיקום המדרגות אינו תואם נספח אך הנספח אינו מחייב לעניין זה אין מניעה לאשר מפלס + 11.60 קומה ד' : מוצעת תוספת של קומה חדשה לדירה מס' 15 הכוללת שטח עיקרי בהיקף של 35.76 מ"ר ומרפסת גג בהיקף של 21.23 מ"ר. הקומה תואמת נספח במדויק למעט מיקום המדרגות שאינו תואם נספח אך כאמור אין מניעה לאשר. מוצעים חיזוקים שונים שנדרשו בעקבות נוהל בקרה הנדסית, החיזוקים המוצעים אינם מקובלים מבחינה תכנונית ועיצובית והם מפריעים לחלונות קיימים ו/או מרפסות של דיירים שונים בבניין, יש לקבל חתימות פוזיטיביות היות ומדובר בבניה בשטח משותף.		

קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2021/6046 שנמסר בתאריך: 12/07/2021 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו ע"פ תכנית 14011 אין חריגה מקווי הבניין המאושרים. מספר קומות מבוקשת קומה חמישית נוספת כמותר גבהים אין חריגות בגבהים, המוצע תואם למותר מספר יחידות דיור במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד, בגין תוספת הקומה במידה ותאושר יידרש רישום הערת אזהרה בטאבו. שטחי בניה שטחים עיקריים:		

המוצע תואם נספח במדויק ועומד בשטחים מותרים. ממדים לא מבוקש חדרים מחוזקים לא רלוונטי שלביות ביצוע: התכנית החלה בחלקה זו כוללת סעיף לעניין שלביות ביצוע : "הבניה תבוצע בהינף אחד לכל עמודה..." לא רלוונטי, מבוקשת בניה בגג. 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 תוספת השטח העיקרי תואמת נספח במדויק ואינה דורשת בגינה חתימות פוזיטיביות אך החיזוקים המוצעים הינם בניה בשטח משותף ויש לקבל חתימות שכנים כנדרש. תנאים טרם דיון חו"ד היחידה לאיכות סביבה- התקבל אישור בתאריך 19/07/2023 חו"ד שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 03/07/2023 תכנית חיזוקים תכנית זו כוללת סעיף לעניין חיזוק מבנים , התקבל אישור חיזוק מבנים המאשר את התוספת מבניה קלה וחיפוי אבן כוורת אלומיניום וביצוע תפרים תקינים. אין מניעה לאשר. התנגדויות : התקבלה התנגדות אחת מדייר דירה 11 הטוען שלא נשאר חלק בגג במשותף לטיפול בדוודים ומערכות. יצויין כי מדובר בבקשה תואמת נספח והוצג סולם עלייה לגג משותף.		

חוות דעת אדריכלית הבקשה מקובלת תכנונית, החיזוקים המוצעים מקובלים תכנונית ואין מניעה לאשר		
	27/02/2023	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

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

הבקשה מובאת להכרעת וועדה באם לזמן את המתנגדים.

מדובר בבקשה תואמת תב"ע במדויק,

התקבלה התנגדות אחת מדייר דירה 11 הטוען שלא נשאר חלק בגג במשותף לטיפול בדוודים ומערכות.

יצוין כי מדובר בבקשה תואמת נספח והוצג סולם עלייה לגג משותף.

ליקויים גרפים:

יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/01/2026 - י שבט תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/3
מספר בקשה	<u>2006/0611.02</u>
מספר סידורי	<u>25</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש, חפירה ומילוי
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניין חדש בן 4 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית, סה"כ 4 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר עליאן טאריק
עורך הבקשה	הנדסאי עלמי סאמי
מתכנן השלד	מהנדס עבאסי מוחמד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

אל בראעם , בית צפפה אלבראעם, בית צפפא

גוש	חלקה	בשלמות
30283	66	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
5834א	תחילת תוקף	18/11/2011			

תאור הבקשה

מהות הבקשה-

הבקשה מוצעת בבית צפפה, רחוב אל בראעם, גוש : 30283, חלקה : 66.

הבקשה מציעה בניין חדש בן 4 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית, סה"כ 4 יח"ד ע"ג מגרש ללא בינוי.

בעלויות-

בדיקת הבעלות בוצעה במעמד פתיחת תיק ע"י דסק שירות הלקוחות ובאחריותם.

הליך פרסום-

בוצע הליך פרסומי ומשלוח הודעות להקלות ע"פ המפורט להלן :

"הקלה במספר קומות"

"הקלה בגובה הבניה"

תאריך תום מועד הגשת התנגדויות" 01/04/2025.

לפי נתוני המערכת, לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
05/01/2026	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון יש להשלים תנאים טרם דיון נוסף, מאגף תברואה, מחלקת הסדרי תנועה ומחלקת הדרכים. להלן תיקונים נדרשים בהתאם לסעיפים : קווי בניין הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2024/5864.00 בתאריך 19/06/2024 ע"י המחלקה למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו לפי תכנית 5834 א' ועפ"י תכנית מתאר 62 לאזור מגורים 3. במפלס 2.44-, בחזית הדרומית, נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים, אשר אינן ניתנות לאישור. לפיכך, יש לצמצם את התכנון למותר. גבהים גובה הבנייה המותר אינו מוזכר בתכנית מס' 5834 א', לפיכך גובה הבנייה ייקבע עפ"י תכנית המתאר לאזור מגורים 3. גובה הבניה המותר הינו- 12.50 מ'. עפ"י הבקשה, גובה הבניה המוצע הינו- 12.08 מ'. אין חריגה מגובה הבנייה.

הוגשה בקשה להקלה בגין "הקלה בגובה הבניה", הקלה זו אינה רלוונטית מאחר והגובה המוצע נמוך מהמותר. לפיכך יש להסיר את ההקלה מהבקשה. תכסית עפ"י סעיף 10ד' "התכסית המירבית תהא 50% מעל הקרקע ו- 80% מתחת לקרקע"- על עורך הבקשה להציג חישוב תכסית ע"ג ההרמוניקה. שטחי בניה שטח עיקרי עפ"י תכנית המתאר, זכויות הבנייה בחלקה הן בשיעור של 90% משטח המגרש. שטח המגרש : 473 מ"ר. סה"כ שטח עיקרי מותר עפ"י תב"ע : $473 \times 90\% = 425.7$ מ"ר. עפ"י טבלת חישובי השטחים, שטח עיקרי מוצע- 429.42 מ"ר. יתרת שטח בחריגה- 3.72 מ"ר לפיכך, יש לצמצם את השטח העיקרי למותר. מדרגות עפ"י תכנית המתאר, חישוב שטחי מדרגות יהא עפ"י תב"ע 4213 : "בקומה של מפלס הקרקע.. מכלול השטחים של חדר המדרגות ייחשבו בזכויות הבניה.. בכל המפלסים בקומות האחרות בבנין, מכלול המשטחים של כל כניסה בבנין והמשטחים המשמשים מעבר אל כל דירה יחושבו במכלול זכויות הבניה..." לפיכך, על עורך הבקשה לחשב את שטח המדרגות בקומת הקרקע כשטח עיקרי (ביתר הקומות יש לבצע הורדות) שטחי כניסה/ מעבר לדירה ייחשבו אף הם כשטח עיקרי. (ראה בהרמוניקה) לבחינה סופית, יש לבצע תיקונים בהתאם.		

מחסן עפ"י תכנית המתאר, 4א(ב) "שטחו הכולל של מחסן.. לא יעלה על 8% משטח הרצפה הכללי המותר של הבית"- הבקשה שהוגשה כוללת שני מחסנים בשטח כולל של כ- 18.92 מ"ר. על עורך הבקשה לתכנן ארבע יחידות אחסנה עבור ארבע יחידות הדיר, כאשר שטחו של כל מחסן לא יעלה על 8% משטח הדירה. *יש להציג חישוב 8% לכל מחסן בהרמוניקה. מרפסות תכנית בסמכות מחוזית, שהופקדה עד ליום 01.01.2010- שטח מותר למרפסות מקורות: עד 14 מ"ר ובלבד שממוצע שטח המרפסות אינו עולה על 12 מ"ר- יש להציג ע"ג ההרמוניקה טבלה המפרטת את שטחי המפרסות המוצעות, לרבות הצגת חישוב ממוצע של כלל המרפסות. להלן פירוט המרפסות המוצעות: -דירה מס' 2, מפלס +3.02: חזית מזרחית- מוצעת מרפסת זיז מקורה אשר חושבה כשטח מרפסת זיז לא מקורה- יש לתקן בהתאם ולחשב כמרפסת זיז מקורה. הוראות בניה עפ"י סעיף 19א': "קירותיהם החיצוניים.. יהיו מצופים אבן טבעית מרובעת ומסותתת.. לא תותר בניה באבן נסורה..." על עורך הבקשה לציין ע"ג החזיתות בהרמוניקה סוג אבן בהתאם לדרישת התכנית. חניה- עפ"י סעיף 21ג': "החניה לבנייני המגורים תהא מקורה או תת קרקעית"		

מוצעים 5 מקומות חניה עבור 4 יח"ד במפלס 2.44-, כאשר אחת מהחניות אינה מקורה. לפיכך, יש לתכנן בהתאם. יש לציין כי טרם התקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה וכן היות ולא עומדים בהגדרה של חניה תת קרקעית אז קומת החניה נחשבת לקומה במניין הקומות. מי נגר עפ"י סעיף 30 : "לפחות 50% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית, או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך הקרקע" יש להציג חישוב מי נגר ע"ג ההרמוניקה המציג עמידה בהוראות התכנית. דודים וקולטי שמש : עפ"י סעיף 31 : "בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיוסתר משלושה צדדים ע"י מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון הגג ו/או המעקה ובכל מקרה יהיו מקבילים לחזיתות הבניין. דודים יוצבו כשהם שוכבים) מקביל למישור הגג) או בעמידה מאחורי הקולט" הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר. יש להציג את הדודים כולל המסתורים ע"פ דרישות התכנית. מעבר ציבורי "השטח הצבוע באלכסונים ירוקים מיועד למעבר להולכי רגל" - יש להגיש בקשה לרישום הערת אזהרה כתנאי להיתר. תנאים טרם דיון אגף תבואה- " לא התקבלה תשובה מהגורם " המחלקה להסדרי תנועה -" לא התקבלה תשובה מהגורם " מחלקת הדרכים -" לא התקבלה תשובה מהגורם "		

יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a. תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש/ לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים תוך תקופת זמן זה, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק מחדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : א5834 תחילת תוקף : 18/11/2011 ייעוד הקרקע: תכניות כפופות : תכנית המתאר, 4213 *תכנית מס' א5834 הופקדה לפני שנת 2023, וההגשה המקוונת הושלמה ביום 08/08/2024, לפיכך ניתן לאפשר הקלות. סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה : התכנית החלה על החלקה אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת.	05/01/2026	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי התכנית החלה על החלקה כוללת נספח בינוי בקנ"מ 500:1 אשר הינו מנחה, למעט מס' הקומות המירבי והגובה המירבי. מס' חלקה עפ"י מחלקת מידע תכנוני: חלקה 66 הייתה בעבר חלק מחלקה 43, ולכן עפ"י סעיף 10ז': "שטחי הבנייה המירביים, מס' הקומות המירבי וקווי הבניין בחלקות מס' 43.. יהיו עפ"י הוראות תכנית המתאר לגבי אזור מגורים 3." קווי בניין הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2024/5864.00 בתאריך 19/06/2024 ע"י המחלקה למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו לפי תכנית 5834א' ועפ"י תכנית מתאר 62 לאזור מגורים 3. במפלס 2.44-, בחזית הדרומית, נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים, אשר אינן ניתנות לאישור. לפיכך, יש לצמצם את התכנון למותר. מספר קומות עפ"י תכנית המתאר, מס' הקומות המירבי היא 3. הבקשה מציעה הקמת בניין בן 4 קומות, לפיכך הוגשה בקשה להקלה בנוסח: "הקלה במספר קומות" היות והחניה איננה תת קרקעית היות ונכנסים ממפלס הכביש ישירות ולכן נחשבת במניין הקומות כך שבפועל ההקלה הנה עבור 2 קומות נוספות מעל 3 המותרות אין מניעה לאשר את ההקלה בהתאם לתקנות סטיה ניכרת. גבהים גובה הבנייה המותר אינו מוזכר בתכנית מס' 5834א', לפיכך גובה הבנייה ייקבע עפ"י תכנית המתאר לאזור מגורים 3. גובה הבניה המותר הינו- 12.50 מ'. עפ"י הבקשה, גובה הבניה המוצע הינו- 14.52 מ' היות ומודדים		

מרצפת החניה היות ואיננה ת"ק. יש חריגה מגובה הבנייה. הוגשה בקשה להקלה בגין "הקלה בגובה הבניה", ניתן לאשר. מספר יחידות דיור עפ"י הוראות התכנית, סעיף 10ג' : "מס' יח"ד המירבי 589 יח"ד" עפ"י תשריט התכנית (חלק 1) טבלת יעודי קרקע לאזור מגורים 3 מיוחד, סה"כ שטח במ"ר - 77,275. להלן חישוב עפ"י החלק היחסי לחלקה : $0.0076\% = 589 / 77,275$ $4.47 = 589 \times 0.0076$ לפיכך מס' היחידות המותרות בחלקה, הינו 4 יח"ד. הבקשה מציעה 4 יח"ד. אין חריגה ממספר יח"ד. תכסית עפ"י סעיף 10ד' "התכסית המירבית תהא 50% מעל הקרקע ו- 80% מתחת לקרקע"- על עורך הבקשה להציג חישוב תכסית ע"ג ההרמוניקה. שטחי בניה שטח עיקרי עפ"י תכנית המתאר, זכויות הבנייה בחלקה הן בשיעור של 90% משטח המגרש. שטח המגרש : 473 מ"ר. סה"כ שטח עיקרי מותר עפ"י תב"ע :		

473x90% = 425.7 מ"ר. עפ"י טבלת חישובי השטחים, שטח עיקרי מוצע- 429.42 מ"ר. יתרת שטח בחריגה- 3.72 מ"ר לפיכך, יש לצמצם את השטח העיקרי למותר. שטח שירות חישוב שטחי השירות ייעשה בהתאם להוראות תקנות התכנון והבניה (חישובי שטחים ואחוזי בניה). עפ"י סעיף 9 לתקנות, לא נקבעו הנחיות לעניין שטחי השירות, אלא אך ורק לעניין ייעודם. בהתאם לכך, שטחי השירות כוללים : מערכות טכניות ומתקני שירות, מרחב מוגן, אחסנה, חניה, מבואות וחדרי מדרגות כמפורט להלן : מדרגות עפ"י תכנית המתאר, חישוב שטחי מדרגות יהא עפ"י תב"ע 4213 : "בקומה של מפלס הקרקע.. מכלול השטחים של חדר המדרגות ייחשבו בזכויות הבניה.. בכל המפלסים בקומות האחרות בבנין, מכלול המשטחים של כל כניסה בבנין והמשטחים המשמשים מעבר אל כל דירה יחושבו במכלול זכויות הבניה..." לפיכך, על עורך הבקשה לחשב את שטח המדרגות בקומת הקרקע כשטח עיקרי (ביתר הקומות יש לבצע הורדות) שטחי כניסה/ מעבר לדירה ייחשבו אף הם כשטח עיקרי. (ראה בהרמוניקה) לבחינה סופית, יש לבצע תיקונים בהתאם. מחסן עפ"י תכנית המתאר, 4א(ב) "שטחו הכולל של מחסן.. לא יעלה על 8% משטח הרצפה הכללי המותר של הבית"- הבקשה שהוגשה כוללת שני מחסנים בשטח כולל של כ- 18.92 מ"ר. על עורך הבקשה לתכנן ארבע יחידות אחסנה עבור ארבע יחידות הדיר, כאשר שטחו של כל מחסן לא יעלה על 8% משטח הדירה.		

*יש להציג חישוב 8% לכל מחסן בהרמוניקה. ממ"ד מוצעת הקמת עמודת ממ"דים בחזית הצפונית- מערבית, עבור 4 יח"ד, כאשר שטחו של כל ממ"ד הינו 15.48 מ"ר. השטח החורג מהמותר לפי התקנות מחושב במסגרת השטחים העיקריים, בהתאם לדרישות. מרפסות תכנית בסמכות מחוזית, שהופקדה עד ליום 01.01.2010- שטח מותר למרפסות מקורת: עד 14 מ"ר ובלבד שממוצע שטח המרפסות אינו עולה על 12 מ"ר- יש להציג ע"ג ההרמוניקה טבלה המפרטת את שטחי המפרסות המוצעות, לרבות הצגת חישוב ממוצע של כלל המרפסות. להלן פירוט המרפסות המוצעות: -דירה מס' 2, מפלס +3.02 : חזית מזרחית- מוצעת מרפסת זיז מקורה אשר חושבה כשטח מרפסת זיז לא מקורה- יש לתקן בהתאם ולחשב כמרפסת זיז מקורה. שטח המרפסת- 5.50 מ"ר, עומק- 1.50 מ'. חזית דרומית- מוצעת מרפסת גג בשטח של כ- 6.96 מ"ר. חזית מערבית- מוצעת מרפסת זיז מקורה בשטח של כ- 9.3 מ"ר ובעומק של 1.50 מ'. -דירה מס' 3, מפלס +6.04 : חזית מזרחית- מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בשטח של כ- 5.50 מ"ר ובעומק של 1.50 מ'. חזית מערבית- מוצעת מרפסת זיז מקורה בשטח של כ- 9.3 מ"ר ובעומק של 1.50 מ'.		

-דירה מס' 4, מפלס +9.06 : חזית דרומית- מוצעת מרפסת גג בשטח של כ- 21.03 מ"ר. חזית מערבית- מוצעת מרפסת זיז מקורה בשטח של כ- 9.3 מ"ר ובעומק של 1.50 מ'. הוראות בניה עפ"י סעיף 19א': "קירותיהם החיצוניים.. יהיו מצופים אבן טבעית מרובעת ומסותתת.. לא תותר בניה באבן נסורה.." על עורך הבקשה לציין ע"ג החזיתות בהרמוניקה סוג אבן בהתאם לדרישת התכנית. חניה- עפ"י סעיף 21ג': "החניה לבנייני המגורים תהא מקורה או תת קרקעית" מוצעים 5 מקומות חניה עבור 4 יח"ד במפלס -2.44, כאשר אחת מהחניות אינה מקורה. לפיכך, יש לתכנן בהתאם. יש לציין כי טרם התקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה. וכן היות ולא עומדים בהגדרה של חניה תת קרקעית אז קומת החניה נחשבת לקומה במניין הקומות מי נגר עפ"י סעיף 30 : "לפחות 50% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית, או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך הקרקע" יש להציג חישוב מי נגר ע"ג ההרמוניקה המציג עמידה בהוראות התכנית. דודים וקולטי שמש : עפ"י סעיף 31 : "בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיוסותרו משלושה צדדים ע"י מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון הגג ו/או המעקה ובכל מקרה יהיו מקבילים לחזיתות הבניין. דודים יוצבו כשהם שוכבים)מקביל למישור		

הגג) או בעמידה מאחורי הקולט" הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר. יש להציג את הדודים כולל המסתורים ע"פ דרישות התכנית. מעבר ציבורי "השטח הצבוע באלכסונים ירוקים מיועד למעבר להולכי רגל" - יש להגיש בקשה לרישום הערת אזהרה כתנאי להיתר. תנאים טרם דיון מחלקת איכות הסביבה - התקבל אישור בתאריך 13/07/2025 ע"י אלגרבל טליה . " התיק נבדק ע"י ההרמוניקה שהוגשה בארכיב הרישוי מתאריך 07/07/2024 . " אגף שפ"ע - התקבל אישור בתאריך 06/03/2025 ע"י ענבל כהנה. אגף תברואה- " לא התקבלה תשובה מהגורם " המחלקה להסדרי תנועה -" לא התקבלה תשובה מהגורם " מחלקת הדרכים -" לא התקבלה תשובה מהגורם " מחלקת המאור - התקבל אישור בתאריך 10/04/2025 ע"י שניר קהת. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.		
	11/03/2025	השלמת פרסום

לפי סעיף 149 לחוק	הקלה במספר קומות
	הקלה בגובה הבניה

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
	תיאום עם מחלקת איכות הסביבה לגבי פינוי עודפי עפר.	14
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	15
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	16
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	17

המלצת האגף

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

יש להשלים תנאים טרם דיון נוסף, מאגף תברואה, מחלקת הסדרי תנועה ומחלקת הדרכים.

להלן תיקונים נדרשים בהתאם לסעיפים :

קווי בניין

הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2024/5864.00 בתאריך 19/06/2024 ע"י המחלקה למידע תכנוני.

קווי הבניין סומנו לפי תכנית 5834'א' ועפ"י תכנית מתאר 62 לאזור מגורים 3.

במפלס 2.44-, בחזית הדרומית, נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים, אשר אינן ניתנות לאישור.

לפיכך, יש לצמצם את התכנון למותר.

גבהים

גובה הבנייה המותר אינו מוזכר בתכנית מס' 5834 א', לפיכך גובה הבנייה ייקבע עפ"י תכנית המתאר לאזור מגורים 3.

גובה הבניה המותר הינו- 12.50 מ'.

עפ"י הבקשה, גובה הבניה המוצע הינו- 12.08 מ'.

אין חריגה מגובה הבניה.

הוגשה בקשה להקלה בגין "הקלה בגובה הבניה", הקלה זו אינה רלוונטית מאחר והגובה המוצע נמוך מהמותר.

לפיכך יש להסיר את ההקלה מהבקשה.

תכסית

עפ"י סעיף 10ד' "התכסית המירבית תהא 50% מעל הקרקע ו-80% מתחת לקרקע"-

על עורך הבקשה להציג חישוב תכסית ע"ג ההרמוניקה.

שטחי בניה

שטח עיקרי

עפ"י תכנית המתאר, זכויות הבניה בחלקה הן בשיעור של 90% משטח המגרש.

שטח המגרש : 473 מ"ר.

סה"כ שטח עיקרי מותר עפ"י תב"ע:

$$473 \times 90\% = 425.7 \text{ מ"ר.}$$

עפ"י טבלת חישובי השטחים, שטח עיקרי מוצע- 429.42 מ"ר.

יתרת שטח בחריגה- 3.72 מ"ר

לפיכך, יש לצמצם את השטח העיקרי למותר.

מדרגות

עפ"י תכנית המתאר, חישוב שטחי מדרגות יהא עפ"י תב"ע 4213 : "בקומה של מפלס הקרקע.. מכלול השטחים של חדר המדרגות ייחשבו בזכויות הבניה.. בכל המפלסים בקומות האחרות בבנין, מכלול המשטחים של כל כניסה בבנין והמשטחים המשמשים מעבר אל כל דירה יחושבו במכלול זכויות הבניה..."

לפיכך, על עורך הבקשה לחשב את שטח המדרגות בקומת הקרקע כשטח עיקרי (ביתר הקומות יש לבצע הורדות)

שטחי כניסה/ מעבר לדירה ייחשבו אף הם כשטח עיקרי. (ראה בהרמוניקה)
לבחינה סופית, יש לבצע תיקונים בהתאם.

מחסן

עפ"י תכנית המתאר, 4א(ב) "שטחו הכולל של מחסן.. לא יעלה על 8% משטח הרצפה הכללי המותר של הבית"-

הבקשה שהוגשה כוללת שני מחסנים בשטח כולל של כ- 18.92 מ"ר.

על עורך הבקשה לתכנן ארבע יחידות אחסנה עבור ארבע יחידות הדיר, כאשר שטחו של כל מחסן לא יעלה על 8% משטח הדירה.

*יש להציג חישוב 8% לכל מחסן בהרמוניקה.

מרפסות

תכנית בסמכות מחוזית, שהופקדה עד ליום 01.01.2010- שטח מותר למרפסות מקורת: עד 14 מ"ר ובלבד שממוצע שטח המרפסות

אינו עולה על 12 מ"ר-

יש להציג ע"ג ההרמוניקה טבלה המפרטת את שטחי המרפסות המוצעות, לרבות הצגת חישוב ממוצע של כלל המרפסות.

להלן פירוט המרפסות המוצעות:

-דירה מס' 2, מפלס +3.02:

חזית מזרחית- מוצעת מרפסת זיז מקורה אשר חושבה כשטח מרפסת זיז לא מקורה- יש לתקן בהתאם ולחשב כמרפסת זיז מקורה.

הוראות בניה

עפ"י סעיף 19א': "קירותיהם החיצוניים.. יהיו מצופים אבן טבעית מרובעת ומסותתת.. לא תותר בניה באבן נסורה.."

על עורך הבקשה לציין ע"ג החזיתות בהרמוניקה סוג אבן בהתאם לדרישת התכנית.

חניה

עפ"י סעיף 21ג': "החניה לבנייני המגורים תהא מקורה או תת קרקעית"

מוצעים 5 מקומות חניה עבור 4 יח"ד במפלס 2.44-, כאשר אחת מהחניות אינה מקורה.

לפיכך, יש לתכנן בהתאם.

יש לציין כי טרם התקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה וכן היות ולא עומדים בהגדרה של חניה תת קרקעית אז קומת החניה נחשבת לקומה במניין הקומות.

מי נגר

עפ"י סעיף 30: "לפחות 50% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית, או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך הקרקע"

יש להציג חישוב מי נגר ע"ג ההרמוניקה המציג עמידה בהוראות התכנית.

דודים וקולטי שמש:

עפ"י סעיף 31: "בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שיוסותרו

משלושה צדדים ע"י מסתור שיהווה חלק אינטגרלי מתכנון הגג ו/או המעקה ובכל מקרה יהיו מקבילים

לחזיתות הבניין. דודים יוצבו כשהם שוכבים) מקביל למישור הגג) או בעמידה מאחורי הקולט"

הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס העיר.

יש להציג את הדודים כולל המסתורים ע"פ דרישות התכנית.

מעבר ציבורי

"השטח הצבוע באלכסונים ירוקים מיועד למעבר להולכי רגל"

- יש להגיש בקשה לרישום הערת אזהרה כתנאי להיתר.

תנאים טרם דיון

אגף תבואה- " לא התקבלה תשובה מהגורם "

המחלקה להסדרי תנועה- " לא התקבלה תשובה מהגורם "

מחלקת הדרכים- " לא התקבלה תשובה מהגורם "

יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.

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

יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש/ לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים תוך תקופת זמן זה, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק מחדש.

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/01/2026 - י שבט תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/3
מספר בקשה	<u>1972/1320.02</u>
מספר סידורי	<u>26</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, עבודות הריסה, סגירת מרפסת, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה/הרחבת דירה, מרפסת, חדר מחוזק ומדרגות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	אסולין שלומי
עורך הבקשה	מר אסולין שלומי
מתכנן השלד	גולן יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	6

כתובת האתר

אנטיגנוס 34, גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30143	139	לא
30143	18	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
0989ב	תחילת תוקף	10/08/1967			
1086ב	תחילת תוקף	13/03/1976			
2734	תחילת תוקף	11/10/1981			

תאור הבקשה

מהות הבקשה :

מצב קיים :

בניין מגורים בן 2 קומות, לבניין 3 כניסות. סה"כ 8 יח"ד.

ברחוב אנטיגנוס 34, גוננים, גוש : 30143, חלקה : 18+139

מצב מוצע :

עבור דירה מס' 8 :

מפלס +2.88

מוצעת הרחבת הקומה הקיימת, מרפסת לא מקורה, סגירת מרפסת קיימת ושימוש כבינוי, והגדלת מרפסת זיז. כמו כן הפתח הקיים לדירה מחדר המדרגות מוצע לאטימה עבור כניסה חדשה מהקומה החדשה.

עבור הקומה החדשה מוצע להריסה קיר קיים בחדר המדרגות עבור הגבהת חדר המדרגות לקומה נוספת.

מפלס +6.20

מוצעת תוספת קומה הכוללת חדר מחוץ, מרפסת גג ופרגולה.

פרסום הקלות :

להלן ההקלות שפורסמו :

תוספת קומה - 3 במקום 2

ניוד שטח מקומה ראשונה לקומה שניה

הקלה תוספת 6% יחסי לדירה 8 בגין שיפור נגישות

הקלה תוספת 2.5% יחסי לדירה 8 בגין תוספת קומה

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

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 18+139.

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	
06/01/2026	בדיקת המלצה תכנונית : משלוח הודעות לפי תקנה

הבקשה נדרשת בידוע דיירים תקנה 36 אודות תכנית צל בהתאם לנדרש במדניות מהנדס עיר לתבעות נפחיות. כאשר יש לתקן את כלל סעיפי ההחלטה טרם הפניה למשלוח הודעות בדגש על תיקון קוי הבניין וצמצום השטח המוצע בהתאם. קווי בניין : ע"פ הוראות התכנית בסעיף 8 ו (1) : המרווח המזערי של הבניה מבוקשת עד לבניין הסמוך לא יפחתו מ – 6 מ'. קו הבניין לעבר חזית דרך לא יפחת מ – 6 מ'. קו בניין לעבר רח' יוחנן בן זכאי יהיה לא פחות מ- 8 מ' מקום שהבניה הבוקשת גובל עם שצ"פ או מבנה ציבורי קו הבניין יקבע ע"פ מדניות מהנדס עיר (2 מ' משצ"פ) על אף האמור בפסקאות ו (1-4) בבניין שקיימת בו באחת הקומות תוספת בניה החורגת מהמרווחים בקוי הבניין שצוינו לעיל רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספות דומות בקומות האחרות של הבניין... התקבלה הרמוניקה הכוללת סימון קוי בניין להלן פירוט והנחיות לקווי הבנין / מרווח ע"פ חזיתות : קו בניין דרומי קדמי – 6 מ', סומן ע"י מחלקת מידע וע"פ היתר קודם 72/132 קו בניין זה סומן 5.5 מ', יש לתקן כנדרש 6 מ'. קו בניין מערבי צידי – פונה לחלקה למגורים, ע"פ המדניות המרווח המזערי של הבניה מבוקשת עד לבניין הסמוך לא יפחתו מ – 6 מ'. בחלקה הסמוכה מס' 17 קיים בינוי אשר לא נמצא אודותיו היתר ואשר חורג לחלקה נשואת הבקשה כאשר המרחק הנותר בינו לבין המוצע כעת הוא כ- 5.4 מ'. לענין חישוב זכויות הבניה, היות ולא נמצא היתר אודות הבינוי החורג לתוך חלקה נשואת הבקשה יש לסמן קו בניין 5 מ' בהתאם להיתר קודם שהופק בחלקה / בדירה נשואת הבקשה בתיק רישוי מס' 72/132. לענין חריגות מקו בניין- המוצע בחזית זו מוצע ע"ג תוספת	36

מאושרת בהיתר בהתאם לסעיף 8 ו בהוראות התכנית. קו בניין זה סומן 3 מ', יש לתקן כנדרש 5 מ'. קו בניין צפוני אחורי – פונה לשצ"פ + שטח ציבורי חום - ע"פ מדניות מהנדס עיר יש לסמן 2 מ'. קו בניין זה סומן 0 מ', יש לתקן כנדרש 2 מ'. קו בניין מזרחי צידי – פונה לחלקה למגורים , ע"פ המדניות המרווח המזערי של הבניה מבוקשת עד לבניין הסמוך לא יפחתו מ – 6 מ'. ע"פ בחינה מול הבינוי הקיים בחלקה 19 הסמוכה נראה כי קיים מרחק העולה על 6 מ', אך היות ולא הוכח כי בחלקה זו מיצו את אפשרויות הבניה ושטחי הבניה יש לשמור על אופציה עתידית ולכן יש לשמור על 3 מ' מגבול חלקה כנדרש במדניות. קו בניין זה סומן 0 מ', יש לתקן כנדרש 3 מ'. ככל ותתקבל הוכחה למיצוי השטחים בחלקה 19 ניתן יהי הלבחון אפשרות לקו בנין 0 בחזית זו. לסיכום : יש לתקן את קווי הבניין כדרש ע"מ שניתן יהיה לחשב את השטח המותר. יצויין כי החריגות מוצעות ע"ג בינוי קיים בהיתר כאשר ע"פ סעיף 8 ו שהורחב לעיל ניתן לאשרן, למעט תוספת מוצעת במפלס +2.88 החורגת לכיוון חזית קידמית כאשר ע"פ התקנות ניתן לחרוג לחזית קידמית בהתאם לקו לפיו בנויים רב הבנינים באותו קטע רחוב בין שני צמתים בכפוף לפרסום הקלה. ע"פ התבוננות במערכת ה gis נראה כי קיימת עמידה בנדרש אך יש להוסיף את ההקלה לטבלת ההקלות והנושא יובא להכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בפרסום שבוצע כרלוונטי. 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 התיחסות לקו שוויון עבור תוספות עתידיות בתת הקרקע. יש להוסיף את קו השוויון – בצורה שיוונית ובהתאם לטמיע בחתכים את תכנית הצל ע"מ שניתן יהיה לראות כי התכנון המוצע שומר על 3 קומות בכל חתך. יש לשים לב ליתרה הקיימת לדייר בקומת הכניסה ולאפשרות עתידית לממשה תוך עמידה בסעיף זה. גובה בניה : גובה מותר לבניה ע"פ תכנית מתאר לאזור מגורים 5 : 9 מ' מוצע תוספת אשר מפלס הגג הינו +9.40 נדרש לצמצם או להוסיף לטבלת ההקלות כאשר הנושא יובא להכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בפרסום שהתקיים כרלוונטי לחריגה זו. ש. עיקרי : ע"פ הוראות תכנית סעיף 8 : "זכויות הבניה יהיו פועל יוצא של אפשרויות הבניה ובכפוף להוראות והתנאים..." ע"פ מדניות האגף לתבע"יות נפחיות יש להציג סכמה המשקפת את כלל השטח המתקבל בין קווי הבניין 2 x קומות , תחסיר את הבניין הקיים בהיתר / ע"פ תשריט 2 x קומות קיימות ותחלק את היתרה המתקבלת בין תתי החלקות ע"פ החלק בנכס המשותף. כאמור בסעיף קווי בניין הסכמה שהתקבלה ע"י ע"ב גם איננה תואמת חישוב זה, וגם לא תואמת את מפת המדידה וע"כ יש לתקנה. להלן חישוב השטח המותר בהתאם לתיקון הנדרש, יצויין כי החישוב הינו בצורה עקרונית וגסה בלבד וזאת ע"מ ליעל את התיקון בתיק : סה"כ שטח בתחום קווי הבניין כ : $2 \times 550.88 = 1,101.76$ מ"ר סה"כ שטח ע"פ תשריט ודברי הסבר ע"ב : 289.52 מ"ר סה"כ יתרה מהתב"ע : $1,101.76 - 289.52 = 812.24$ מ"ר משטח זה ניתן להוריד שטח מדרגות בהתאם לחישוב שטחי מדרגות בתכנית שאושרה טרם שנת 1992		

דהיינו יש לחשב בשטח עיקרי בקומת הקרקע וביתר הקומות רק את הפודסטים המובילים לדירות, במהלכים ופודסט ביניים ניתן לבצע הורדה. סה"כ מהלכים ופודסים להורדה : $12.4 = 2 * 6.2$ $812.24 - 12.4 = 799.84$ מ"ר יתרה מכח התב"ע אותה יש לחלק בהתאם לחלק היחסי בנכס המשותף ע"פ נסח הטאבו. במקרה הנוכחי החלק היחסי זהה בכל תתי החלקות. $799.84 / 8 = 99.98$ מ"ר – תוספת מותרת מכח התב"ע לכל תת חלקה מעבר לקיים בהיתר . סה"כ שטח חלקות לאחר איחוד : 986 מ"ר מכח 6% : $986 * 6\% = 7.4$ מ"ר מכח 2.5% : $986 * 2.5\% = 3.10$ מ"ר סה"כ מותר לכל תת חלקה מעבר לקיים : $99.84 + 7.4 + 3.10 = 110.48$ מ"ר סה"כ שטח מקורי קיים ע"פ דברי הסבר ע"ב : 36.5 מ"ר דהיינו : $110.48 + 36.5 = 146.98$ סה"כ שטח מותר לדירה סה"כ מוצע + קיים : 193.20 מ"ר < 146.98 יש לצמצם תוך התיחסות ליתר סעיפי ההחלטה. מעבר לכך יש להציג חישוב של כלל השטח הקיים בחלקה בהיתר ע"מ שניתן יהיה לוודא כי לא חורגים בסה"כ השטחים בחלקה. מרפסות גג : קומה ב' מפלס +6.20 מוצעת מרפסת גג כאשר רובה הגדול הינו בתחום קוי הבנין והחלק החורג הינו ע"ג בינוי קיים. ניתן לאשר ע"פ המפורט : "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..." יש לחשב את ריצוף הגג בקוד הרלוונטי למרפסות גג.		

מרפסת מקורה : כחלק מהרחבת הדירה במפלס +2.88 מוצעת מרפסת לא מקורה כאשר המרפסת כלואה בין 3 קירות. ע"פ הנחיה אגפית מתאריך 07/05/2025 : ניתן להתיר את בנייתן של מרפסות לא מקורות המוקפות בשלושה קירות, ללא חישוב שטחן ובכפוף לעמידה בכל יתר הוראות התכנית וההנחיות החלות. מרפסת שכזו, לא מקורה, אינה בגדר שטח בניה לעניין תקנות חישוב שטחים ואף אינה באה על חשבון מכסת שטחי הבניה לגזוזטורות כפי שנקבע בתיקון 2008. יודגש כי "מרפסת כלואה" משמעותה מרפסת אשר גבולותיה מצויות בקונטור הבניין. כלומר, מרפסת שאינה בולטת מקירותיו החיצוניים של הבניין ואשר רצפתה מתחברת ב-3 פאות אל קירות / רצפת המבנה. ככל והמרפסת הכלואה מקורה – היא תיחשב כשטח עיקרי לכל דבר ועניין. לאור הנחיה זו ניתן לאשר את המרפסת המוצעת ויש לחשבה במנין שטחי מרפסות גג. סגירת מרפסת זיז קיימת : ע"פ תשריט בית משותף קיימת מרפסת זיז בבניה המקורית של הבניין. המרפסת המוצעת כעת לסגירה איננה תואמת את התשריט ולכן ראשית יש להציג כנדרש, דהיינו : מרפסת קיימת תואמת תשריט, והגדלה מוצעת תוך עמידה בתקנות לעומק שטח ומרווח מרפסת זיז ללא פרסום הקלה, היות ולא פורסמה. ככל ותוג מרפסת חדשה / הגדלה לקיים תבחן המרפסת בהתאם ע"פ התקנות. מעבר לכך הסגירה ע"פ סעיף 8 ט בהוראות התב"ע : "לא תותר סגירתן של מרפסות אלא בזכוית על מעקה בנוי מאבן פראית" דהיינו שטח המרפסת הינו מרפסת זיז מקורה ולא שטח עיקרי, יש לתקן חישוב כנדרש. יצוין עוד כי גם אם קיימת יתרת שטח עיקרי עבור הכשרת המרפסת כבינוי, לא ניתן היות ומדובר בבינוי זיזי אשר לא ניתן לאשרו וזאת בהתאם לנוהל אגפי.		

הגדלת מרפסת זיז : מוצעת הגדלת מרפסת אשר כאמור לעיל יש להגיש כנדרש. מבחינה חזותית לא ניתן לאשר הגדלה בצורה זו, יש להגיש כנדרש והמוצע יבחן מול התקנות. תכנית צל לתב"ע נפחית : ע"פ מדניות אגף הרישוי : "מאחר ומבוקשת תוספת קומה שלישית בהקלה, בבנינים של 4 או 8 יח"ד קיימת חשיבות רבה בתכנון כולל אשר יתחשב בסביבה ובאפשרויות הבניה . על כן יש להגיש תכנית צל לקומה שלישית עליונה ותחתונה המציגה שיוויוניות באפשרות הקומה השלישית בין הדירה בקומת קרקע לדירה בקומה א'. לאחר הוספת קו שוויון כפי שהורחב בסעיף קומות יש להציג תכנית צל לקומת הקרקע עבור תוספת עתידית בתת הקרקע ולבצע יידוע השכנים. יצויין כי בהתאם לחישוב כלל השטחים הקיימים בהיתר בחלקה ישוקף באם אכן קיימת יתרת שטח עבור תוספת עתידית. 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. צורך תשריט בית משותף ע"ג ההרמוניקה, להגיש תשריט מלא כתנאי לקבלת היתר. נוהל בקרה הנדסית / תמ"א 38 : התכנית החלה בחלקה אינה כוללת בהוראותיה התיחסות		

אודות נוהל בקרה הנדסית. כמו כן ע"פ הצהרת המהנדס המבנה אינו נדרש לחיזוקים. 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" החיפוי מוצג כנדרש למעט חזית מזרחית, לבחינת ע"ב ותיקון בהתאם. יש לתקן ע"פ הערות הרמוניקה a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2734 תחילת תוקף : 11/10/1981 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד 5 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	07/12/2025	חוות דעת תכנונית

ניכרת. נספח בינוי : לא קיים נספח בינוי בתכנית קיים תשריט בקנ"מ 1: 1250 שלביות ביצוע : התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיפים לעניין שלביות ביצוע. בדיקת התאמת המבוקש לתב"ע ולתקנות התכנון והבנייה כדלהלן : קווי בניין : ע"פ הוראות התכנית בסעיף 8 ו (1) : המרווח המזערי של הבניה מבוקשת עד לבניין הסמוך לא יפחתו מ – 6 מ'. קו הבניין לעבר חזית דרך לא יפחת מ – 6 מ'. קו בניין לעבר רח' יוחנן בן זכאי יהיה לא פחות מ- 8 מ' מקום שהבניה הבוקשת גובל עם שצ"פ או מבנה ציבורי קו הבניין יקבע ע"פ מדניות מהנדס עיר (2 מ' משצ"פ) על אף האמור בפסקאות ו (4-1) בבניין שקיימת בו באחת הקומות תוספת בניה החורגת מהמרווחים בקוי הבניין שצוינו לעיל רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספות דומות בקומות האחרות של הבניין... התקבלה הרמוניקה הכוללת סימון קוי בניין להלן פירוט והנחיות לקווי הבנין / מרווח ע"פ חזיתות : קו בניין דרומי קדמי – 6 מ', סומן ע"י מחלקת מידע וע"פ היתר קודם 72/132 קו בניין זה סומן 5.5 מ', יש לתקן כנדרש 6 מ'. קו בניין מערבי צידי – פונה לחלקה למגורים, ע"פ המדניות		

המרווח המזערי של הבניה מבוקשת עד לבניין הסמוך לא יפחתו מ – 6 מ'. בחלקה הסמוכה מס' 17 קיים בינוי אשר לא נמצא אודותיו היתר ואשר חורג לחלקה נשואת הבקשה כאשר המרחק הנותר בינו לבין המוצע כעת הוא כ- 5.4 מ'. לענין חישוב זכויות הבניה, היות ולא נמצא היתר אודות הבינוי החורג לתוך חלקה נשואת הבקשה יש לסמן קו בניין 5 מ' בהתאם להיתר קודם שהופק בחלקה / בדירה נשואת הבקשה בתיק רישוי מס' 72/132. לענין חריגות מקו בניין- המוצע בחזית זו מוצע ע"ג תוספת מאושרת בהיתר בהתאם לסעיף 8 ו בהוראות התכנית. קו בניין זה סומן 3 מ', יש לתקן כנדרש 5 מ'. קו בניין צפוני אחורי – פונה לשצ"פ + שטח ציבורי חום - ע"פ מדניות מהנדס עיר יש לסמן 2 מ'. קו בניין זה סומן 0 מ', יש לתקן כנדרש 2 מ'. קו בניין מזרחי צידי – פונה לחלקה למגורים , ע"פ המדניות המרווח המזערי של הבניה מבוקשת עד לבניין הסמוך לא יפחתו מ – 6 מ'. ע"פ בחינה מול הבינוי הקיים בחלקה 19 הסמוכה נראה כי קיים מרחק העולה על 6 מ', אך היות ולא הוכח כי בחלקה זו מיצו את אפשרויות הבניה ושטחי הבניה יש לשמור על אופציה עתידית ולכן יש לשמור על 3 מ' מגבול חלקה כנדרש במדניות. קו בניין זה סומן 0 מ', יש לתקן כנדרש 3 מ'. ככל ותתקבל הוכחה למיצוי השטחים בחלקה 19 ניתן יהי הלבחון אפשרות לקו בנין 0 בחזית זו. לסיכום : יש לתקן את קווי הבניין כדרש ע"מ שניתן יהיה לחשב את השטח המותר. יצויין כי החריגות מוצעות ע"ג בינוי קיים בהיתר כאשר ע"פ סעיף 8 ו שהורחב לעיל ניתן לאשרן, למעט תוספת מוצעת במפלס +2.88 החורגת לכיוון חזית קידמית כאשר ע"פ התקנות ניתן לחרוג לחזית קידמית בהתאם לקו לפיו בנויים רב הבנינים באותו קטע רחוב בין שני צמתים בכפוף לפרסום הקלה. ע"פ התבוננות במערכת ה gis נראה כי קיימת עמידה בנדרש אך יש להוסיף את ההקלה לטבלת ההקלות והנושא יובא להכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בפרסום שבוצע כרלוונטי.		

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 התיחסות לקו שוויון עבור תוספות עתידיות בתת הקרקע. יש להוסיף את קו השוויון – בצורה שיוינית ובהתאם לטמיע בחתכים את תכנית הצל ע"מ שניתן יהיה לראות כי התכנון המוצע שומר על 3 קומות בכל חתך. יש לשים לב ליתרה הקיימת לדייר בקומת הכניסה ולאפשרות עתידית לממשה תוך עמידה בסעיף זה. מס' יח"ד : ע"פ הוראו תכנית סעיף 8 ב) "לא תותר בניה שיש בה תוספת יח"ד בגין תוספת בניה". בבקשה מבוקש תוספות בניה לדירה קיימת ללא הגדלה של מס' יח"ד. גובה בניה : גובה מותר לבניה ע"פ תכנית מתאר לאזור מגורים 5 : 9 מ' מוצע תוספת אשר מפלס הגג הינו +9.40 נדרש לצמצם או להוסיף לטבלת ההקלות כאשר הנושא יובא להכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בפרסום שהתקיים כרלוונטי לחריגה זו. שטחי בניה : ש. עיקרי : ע"פ הוראות תכנית סעיף 8 : "זכויות הבניה יהיו פועל יוצא של		

אפשרויות הבניה ובכפוף להוראות והתנאים..." ע"פ מדניות האגף לתבע"יות נפחיות יש להציג סכמה המשקפת את כלל השטח המתקבל בין קווי הבניין $2 \times$ קומות , תחסיר את הבניין הקיים בהיתר / ע"פ תשריט $2 \times$ קומות קיימות ותחלק את היתרה המתקבלת בין תתי החלקות ע"פ החלק בנכס המשותף. כאמור בסעיף קווי בניין הסכמה שהתקבלה ע"י ע"ב גם איננה תואמת חישוב זה, וגם לא תואמת את מפת המדידה וע"כ יש לתקנה. להלן חישוב השטח המותר בהתאם לתיקון הנדרש, יצוין כי החישוב הינו בצורה עקרונית וגסה בלבד וזאת ע"מ ליעל את התיקון בתיק: סה"כ שטח בתחום קווי הבניין כ: $2 \times 550.88 = 1,101.76$ מ"ר סה"כ שטח ע"פ תשריט ודברי הסבר ע"ב: 289.52 מ"ר סה"כ יתרה מהתב"ע: $1101.76 - 289.52 = 812.24$ מ"ר משטח זה ניתן להוריד שטח מדרגות בהתאם לחישוב שטחי מדרגות בתכנית שאושרה טרם שנת 1992 דהיינו יש לחשב בשטח עיקרי בקומת הקרקע וביתר הקומות רק את הפודסטים המובילים לדירות, במהלכים ופודסט ביניים ניתן לבצע הורדה. סה"כ מהלכים ופודסים להורדה: $2 \times 6.2 = 12.4$ $812.24 - 12.4 = 799.84$ מ"ר יתרה מכח התב"ע אותה יש לחלק בהתאם לחלק היחסי בנכס המשותף ע"פ נסח הטאבו. במקרה הנוכחי החלק היחסי זהה בכל תתי החלקות. $799.84 / 8 = 99.98$ מ"ר – תוספת מותרת מכח התב"ע לכל תת חלקה מעבר לקיים בהיתר . סה"כ שטח חלקות לאחר איחוד: 986 מ"ר מכח 6% : $986 \times 6\% = 7.4$ מ"ר מכח 2.5% : $986 \times 2.5\% = 3.10$ מ"ר סה"כ מותר לכל תת חלקה מעבר לקיים : $99.84 + 7.4 + 3.10 = 110.48$ מ"ר סה"כ שטח מקורי קיים ע"פ דברי הסבר ע"ב: 36.5 מ"ר דהיינו : $110.48 + 36.5 = 146.98$ סה"כ שטח מותר לדירה סה"כ מוצע + קיים : $146.98 < 193.20$ מ"ר		

יש לצמצם תוך התיחסות ליתר סעיפי ההחלטה. מעבר לכך יש להציג חישוב של כלל השטח הקיים בחלקה בהיתר ע"מ שניתן יהיה לוודא כי לא חורגים בסה"כ השטחים בחלקה. ש. שירות: מוצע ח. מחוזק, ומרפסת לא מקורה, יפורט מטה ע"פ סעיפים. מרפסות גג: קומה ב' מפלס +6.20 מוצעת מרפסת גג כאשר רובה הגדול הינו בתחום קוי הבנין והחלק החורג הינו ע"ג בינוי קיים. ניתן לאשר ע"פ המפורט: "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..." יש לחשב את ריצוף הגג בקוד הרלוונטי למרפסות גג. ח. מחוזק: ע"פ מדניות האגף יש לתת העדפה לממ"ד ע"פ ח. מחוזק, היכן שניתן, כפתרון מיגוני עדיף, על אף ששניהם תקינים. הבקשה הנוכחית הינה עבור דירה במפלס +2.88, כאשר בדירה בקומת הקרקע לא מוצג ממ"ד. היות וכך מוצע ח. מחוזק. ע"פ חוק ההסדרים מתאריך 01/06/2023 תוספת של ח. מחוזק לא יחשב כסטיה ניכרת והשטח הינו מעבר לסל הזכויות, ומחושב כשטח שירות למרחבים מוגנים. כאמור הח. המחוזק מוצע ע"ג בינוי קיים בהיתר ומחושב כנדרש. תנאי לקבלת היתר הינו אישור הג"א למוצע. מרפסת מקורה:		

כחלק מהרחבת הדירה במפלס 2.88+ מוצעת מרפסת לא מקורה כאשר המרפסת כלואה בין 3 קירות. ע"פ הנחיה אגפית מתאריך 07/05/2025 : ניתן להתיר את בנייתן של מרפסות לא מקורות המוקפות בשלושה קירות, ללא חישוב שטחן ובכפוף לעמידה בכל יתר הוראות התכנית וההנחיות החלות. מרפסת שכזו, לא מקורה, אינה בגדר שטח בניה לעניין תקנות חישוב שטחים ואף אינה באה על חשבון מכסת שטחי הבניה לגזוזטרות כפי שנקבע בתיקון 2008. יודגש כי "מרפסת כלואה" משמעותה מרפסת אשר גבולותיה מצויות בקונטור הבניין. כלומר, מרפסת שאינה בולטת מקירותיו החיצוניים של הבניין ואשר רצפתה מתחברת ב-3 פאות אל קירות / רצפת המבנה. ככל והמרפסת הכלואה מקורה – היא תיחשב כשטח עיקרי לכל דבר ועניין. לאור הנחיה זו ניתן לאשר את המרפסת המוצעת ויש לחשבה במנין שטחי מרפסות גג. סגירת מרפסת זיז קיימת : ע"פ תשריט בית משותף קיימת מרפסת זיז בבניה המקורית של הבניין. המרפסת המוצעת כעת לסגירה איננה תואמת את התשריט ולכן ראשית יש להציג כנדרש, דהיינו : מרפסת קיימת תואמת תשריט, והגדלה מוצעת תוך עמידה בתקנות לעומק שטח ומרווח מרפסת זיז ללא פרסום הקלה, היות ולא פורסמה. ככל ותוג מרפסת חדשה / הגדלה לקיים תבחן המרפסת בהתאם ע"פ התקנות. מעבר לכך הסגירה ע"פ סעיף 8 ט בהוראות התב"ע : "לא תותר סגירתן של מרפסות אלא בזכויות על מעקה בנוי מאבן פראית" דהיינו שטח המרפסת הינו מרפסת זיז מקורה ולא שטח עיקרי, יש לתקן חישוב כנדרש. יצוין עוד כי גם אם קיימת יתרת שטח עיקרי עבור הכשרת המרפסת כבינוי, לא ניתן היות ומדובר בבינוי זיזי אשר לא ניתן לאשרו וזאת בהתאם לנוהל אגפי.		

הגדלת מרפסת זיי : מוצעת הגדלת מרפסת אשר כאמור לעיל יש להגישה כנדרש. מבחינה חזותית לא ניתן לאשר הגדלה בצורה זו, יש להגיש כנדרש והמוצע יבחן מול התקנות. תכנית צל לתב"ע נפחית : ע"פ מדניות אגף הרישוי : "מאחר ומבוקשת תוספת קומה שלישית בהקלה, בבנינים של 4 או 8 יח"ד קיימת חשיבות רבה בתכנון כולל אשר יתחשב בסביבה ובאפשרויות הבניה . על כן יש להגיש תכנית צל לקומה שלישית עליונה ותחתונה המציגה שיויוניות באפשרות הקומה השלישית בין הדירה בקומת קרקע לדירה בקומה א'. לאחר הוספת קו שוויון כפי שהורחב בסעיף קומות יש להציג תכנית צל לקומת הקרקע עבור תוספת עתידית בתת הקרקע ולבצע יידוע השכנים. יצויין כי בהתאם לחישוב כלל השטחים הקיימים בהיתר בחלקה ישוקף באם אכן קיימת יתרת שטח עבור תוספת עתידית. ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה - תימוכין קניינים : כחלק מהבקשה מוצע הגבהת ח. המדרגות הקיים ע"מ לאפשר כניסה חדשה לדירה נושאת הבקשה. הבקשה נבחנה לענין התימוכין הקניינים הנדרשים 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.		

צורף תשריט בית משותף ע"ג ההרמוניקה, להגיש תשריט מלא כתנאי לקבלת היתר. נוהל בקרה הנדסית / תמ"א 38 : התכנית החלה בחלקה אינה כוללת בהוראותיה התיחסות אודות נוהל בקרה הנדסית. כמו כן ע"פ הצהרת המהנדס המבנה אינו נדרש לחיזוקים. 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" החיפוי מוצג כנדרש למעט חזית מזרחית, לבחינת ע"ב ותיקון בהתאם. תנאים לדיון : איכות הסביבה – בוטל ע"י המערכת שפ"ע -התקבל אישור מתאריך 07/09/2025 ע"י כהנא ענבל סבי. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a		
תוספת קומה - 3 במקום 2 ניוד שטח מקומה ראשונה לקומה שניה הקלה תוספת 6% יחסי לדירה 8 בגין שיפור נגישות	16/09/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

הקלה תוספת 2.5% יחסי לדירה 8 בגין תוספת קומה		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	9
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	10
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	11

המלצת האגף

משלוח הודעות לפי תקנה 36

הבקשה נדרשת בידוע דיירים תקנה 36 אודות תכנית צל בהתאם לנדרש במדניות מהנדס עיר לתבועות נפחיות.

כאשר יש לתקן את כלל סעיפי ההחלטה טרם הפניה למשלוח הודעות בדגש על תיקון קוי הבניין וצמצום השטח המוצע בהתאם.

קווי בניין :

ע"פ הוראות התכנית בסעיף 8 ו (1) :

המרווח המזערי של הבניה מבוקשת עד לבניין הסמוך לא יפחתו מ – 6 מ'.

קו הבניין לעבר חזית דרך לא יפחת מ – 6 מ'.

קו בניין לעבר רח' יוחנן בן זכאי יהיה לא פחות מ- 8 מ'

מקום שהבניה הבוקשת גובל עם שצ"פ או מבנה ציבורי קו הבניין יקבע ע"פ מדניות מהנדס עיר 2) מ' משצ"פ)

על אף האמור בפסקאות ו (4-1) בבניין שקיימת בו באחת הקומות תוספת בניה החורגת מהמרווחים בקוי הבניין שצוינו לעיל רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספות דומות בקומות האחרות של הבניין...

התקבלה הרמוניקה הכוללת סימון קוי בניין

להלן פירוט והנחיות לקווי הבנין / מרווח ע"פ חזיתות :

קו בניין דרומי קדמי – 6 מ', סומן ע"י מחלקת מידע וע"פ היתר קודם 72/132

קו בניין זה סומן 5.5 מ', יש לתקן כנדרש 6 מ'.

קו בניין מערבי צידי – פונה לחלקה למגורים, ע"פ המדניות המרווח המזערי של הבניה מבוקשת עד לבניין הסמוך לא יפחתו מ – 6 מ'.

בחלקה הסמוכה מס' 17 קיים בינוי אשר לא נמצא אודותיו היתר ואשר חורג לחלקה נשואת הבקשה כאשר המרחק הנותר בינו לבין המוצע כעת הוא כ- 5.4 מ'.

לענין חישוב זכויות הבניה, היות ולא נמצא היתר אודות הבינוי החורג לתוך חלקה נשואת הבקשה יש לסמן קו בניין 5 מ' בהתאם להיתר קודם שהופק בחלקה / בדירה נשואת הבקשה בתיק רישוי מס' 72/132.

לענין חריגות מקו בניין- המוצע בחזית זו מוצע ע"ג תוספת מאושרת בהיתר בהתאם לסעיף 8 ו בהוראות התכנית.

קו בניין זה סומן 3 מ', יש לתקן כנדרש 5 מ'.

קו בניין צפוני אחורי – פונה לשצ"פ + שטח ציבורי חום - ע"פ מדניות מהנדס עיר יש לסמן 2 מ'.

קו בניין זה סומן 0 מ', יש לתקן כנדרש 2 מ'.

קו בניין מזרחי צידי – פונה לחלקה למגורים, ע"פ המדניות המרווח המזערי של הבניה מבוקשת עד לבניין הסמוך לא יפחתו מ – 6 מ'.

ע"פ בחינה מול הבינוי הקיים בחלקה 19 הסמוכה נראה כי קיים מרחק העולה על 6 מ', אך היות ולא הוכח כי בחלקה זו מיצו את אפשרויות הבניה ושטחי הבניה יש לשמור על אופציה עתידית ולכן יש לשמור על 3 מ' מגבול חלקה כנדרש במדניות.

קו בניין זה סומן 0 מ', יש לתקן כנדרש 3 מ'.

ככל ותתקבל הוכחה למיצוי השטחים בחלקה 19 ניתן יהי הלבחון אפשרות לקו בנין 0 בחזית זו.

לסיכום :

יש לתקן את קווי הבניין כדרש ע"מ שניתן יהיה לחשב את השטח המותר.

יצויין כי החריגות מוצעות ע"ג בינוי קיים בהיתר כאשר ע"פ סעיף 8 ו שהורחב לעיל ניתן לאשר, למעט תוספת מוצעת במפלס +2.88 החורגת לכיוון חזית קידמית כאשר ע"פ התקנות ניתן לחרוג לחזית קידמית בהתאם לקו לפיו בנויים רב הבנינים באותו קטע רחוב בין שני צמתים בכפוף לפרסום הקלה.

ע"פ התבוננות במערכת ה gis נראה כי קיימת עמידה בנדרש אך יש להוסיף את ההקלה לטבלת ההקלות

והנושא יובא להכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בפרסום שבוצע כרלוונטי.

מס' קומות :

ע"פ אזור מגורים 5 בתכנית המתאר מותרות 2 קומות בבנין.

קיים בניין בן 2 קומות.

ע"פ תקנות סטייה 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 – בצורה שיוניית ובהתאם לטמיע בחתכים את תכנית הצל ע"מ שניתן יהיה לראות כי התכנון המוצע שומר על 3 קומות בכל חתך.

יש לשים לב ליתרה הקיימת לדייר בקומת הכניסה ולאפשרות עתידית לממשה תוך עמידה בסעיף זה.

גובה בניה :

גובה מותר לבניה ע"פ תכנית מתאר לאזור מגורים 5 : 9 מ'

מוצע תוספת אשר מפלס הגג הינו +9.40

נדרש לצמצם או להוסיף לטבלת ההקלות כאשר הנושא יובא להכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בפרסום שהתקיים כרלוונטי לחריגה זו.

ש. עיקרי :

ע"פ הוראות תכנית סעיף 8 : "זכויות הבניה יהיו פועל יוצא של אפשרויות הבניה ובכפוף להוראות והתנאים..."

ע"פ מדניות האגף לתב"ע 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.

כאמור בסעיף קווי בניין הסכמה שהתקבלה ע"י ע"ב גם איננה תואמת חישוב זה, וגם לא תואמת את מפת המדידה וע"כ יש לתקנה.

להלן חישוב השטח המותר בהתאם לתיקון הנדרש, יצויין כי החישוב הינו בצורה עקרונית וגסה בלבד וזאת ע"מ ליעל את התיקון בתיק :

סה"כ שטח בתחום קווי הבניין כ : $2 \times 550.88 = 1,101.76$ מ"ר

סה"כ שטח ע"פ תשריט ודברי הסבר ע"ב : 289.52 מ"ר

סה"כ יתרה מהתב"ע : $1101.76 - 289.52 = 812.24$ מ"ר

משטח זה ניתן להוריד שטח מדרגות בהתאם לחישוב שטחי מדרגות בתכנית שאושרה טרם שנת 1992

דהיינו יש לחשב בשטח עיקרי בקומת הקרקע וביתר הקומות רק את הפודסטים המובילים לדירות, במהלכים ופודסט ביניים ניתן לבצע הורדה.

סה"כ מהלכים ופודסים להורדה : $12.4 = 2 * 6.2$

$799.84 = 812.24 - 12.4$ מ"ר יתרה מכח התב"ע אותה יש לחלק בהתאם לחלק היחסי בנכס המשותף ע"פ נסח הטאבו.

במקרה הנוכחי החלק היחסי זהה בכל תתי החלקות.

$799.84 / 8 = 99.98$ מ"ר – תוספת מותרת מכח התב"ע לכל תת חלקה מעבר לקיים בהיתר .

סה"כ שטח חלקות לאחר איחוד : 986 מ"ר

מכח 6% : $8/6\% * 986 = 7.4$ מ"ר

מכח 2.5% : $8/2.5\% * 986 = 3.10$ מ"ר

סה"כ מותר לכל תת חלקה מעבר לקיים :

$110.48 = 99.84 + 7.4 + 3.10$ מ"ר

סה"כ שטח מקורי קיים ע"פ דברי הסבר ע"ב : 36.5 מ"ר

דהיינו : $110.48 + 36.5 = 146.98$ סה"כ שטח מותר לדירה

סה"כ מוצע + קיים : $193.20 > 146.98$ מ"ר

יש לצמצם תוך התייחסות ליתר סעיפי ההחלטה.

מעבר לכך יש להציג חישוב של כלל השטח הקיים בחלקה בהיתר ע"מ שניתן יהיה לוודא כי לא חורגים בסה"כ השטחים בחלקה.

מרפסות גג :

קומה ב' מפלס +6.20

מוצעת מרפסת גג כאשר רובה הגדול הינו בתחום קוי הבנין והחלק החורג הינו ע"ג בינוי קיים.

ניתן לאשר ע"פ המפורט :

"על אף האמור בפסקאות ו (4-1) בבניין שקיימת בו באחת הקומות תוספת בניה החורגת מהמרווחים בקוי הבניין שצוינו לעיל רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספות דומות בקומות האחרות של הבניין..."

יש לחשב את ריצוף הגג בקוד הרלוונטי למרפסות גג.

מרפסת מקורה :

כחלק מהרחבת הדירה במפלס +2.88 מוצעת מרפסת לא מקורה כאשר המרפסת כלואה בין 3 קירות.

ע"פ הנחיה אגפית מתאריך 07/05/2025 :

ניתן להתיר את בנייתן של מרפסות לא מקורות המוקפות בשלושה קירות, ללא חישוב שטחן ובכפוף לעמידה בכל יתר הוראות התכנית וההנחיות החלות.

מרפסת שכזו, לא מקורה, אינה בגדר שטח בניה לעניין תקנות חישוב שטחים ואף אינה באה על חשבון מכסת שטחי הבניה לגזוזטרות כפי שנקבע בתיקון 2008.

יודגש כי "מרפסת כלואה" משמעותה מרפסת אשר גבולותיה מצויות בקונטור הבניין. כלומר, מרפסת שאינה בולטת מקירותיו החיצוניים של הבניין ואשר רצפתה מתחברת ב-3 פאות אל קירות / רצפת המבנה.

ככל והמרפסת הכלואה מקורה – היא תיחשב כשטח עיקרי לכל דבר ועניין.

לאור הנחיה זו ניתן לאשר את המרפסת המוצעת ויש לחשבה במנין שטחי מרפסות גג.

סגירת מרפסת זיז קיימת :

ע"פ תשריט בית משותף קיימת מרפסת זיז בבניה המקורית של הבניין.

המרפסת המוצעת כעת לסגירה איננה תואמת את התשריט ולכן ראשית יש להציג כנדרש, דהיינו :

מרפסת קיימת תואמת תשריט, והגדלה מוצעת תוך עמידה בתקנות לעומק שטח ומרווח מרפסת זיז ללא פרסום הקלה, היות ולא פורסמה.

ככל ותוג מרפסת חדשה / הגדלה לקיים תבחן המרפסת בהתאם ע"פ התקנות.

מעבר לכך הסגירה ע"פ סעיף 8 ט בהוראות התב"ע :

"לא תותר סגירתן של מרפסות אלא בזכוכית על מעקה בנוי מאבן פראית"

דהיינו שטח המרפסת הינו מרפסת זיז מקורה ולא שטח עיקרי, יש לתקן חישוב כנדרש.

יצוין עוד כי גם אם קיימת יתרת שטח עיקרי עבור הכשרת המרפסת כבינוי, לא ניתן היות ומדובר בבינוי זיזי אשר לא ניתן לאשרו וזאת בהתאם לנוהל אגפי.

הגדלת מרפסת זיז :

מוצעת הגדלת מרפסת אשר כאמור לעיל יש להגישה כנדרש.

מבחינה חזותית לא ניתן לאשר הגדלה בצורה זו, יש להגיש כנדרש והמוצע יבחן מול התקנות.

תכנית צל לתב"ע נפחית :

ע"פ מדניות אגף הרישוי : "מאחר ומבוקשת תוספת קומה שלישית בהקלה, בבנינים של 4 או 8

יח"ד קיימת חשיבות רבה בתכנון כולל אשר יתחשב בסביבה ובאפשרויות הבניה . על כן יש להגיש תכנית צל לקומה שלישית עליונה ותחתונה המציגה שיויוניות באפשרות הקומה השלישית בין הדירה בקומת קרקע לדירה בקומה א'.

לאחר הוספת קו שוויון כפי שהורחב בסעיף קומות יש להציג תכנית צל לקומת הקרקע עבור תוספת עתידית בתת הקרקע ולבצע יידוע השכנים.

יצוין כי בהתאם לחישוב כלל השטחים הקיימים בהיתר בחלקה ישוקף באם אכן קיימת יתרת שטח עבור תוספת עתידית.

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 .

חוות דעת תכנונית :

לא נמצא היתר מקורי לבניין.

צורף תשריט בית משותף ע"ג ההרמוניקה, להגיש תשריט מלא כתנאי לקבלת היתר.

נוהל בקרה הנדסית / תמ"א 38 :

התכנית החלה בחלקה אינה כוללת בהוראותיה התיחסות אודות נוהל בקרה הנדסית.

כמו כן ע"פ הצהרת המהנדס המבנה אינו נדרש לחיזוקים.

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"

החפוי מוצג כנדרש למעט חזית מזרחית, לבחינת ע"ב ותיקון בהתאם.

יש לתקן ע"פ הערות הרמוניקה a

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/01/2026 - י שבט תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/3
מספר בקשה	<u>2018/0575.01</u>
מספר סידורי	<u>27</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 3 יח"ד חדשות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גברת שניאטה פארס
עורך הבקשה	אדריכל חמאדה עבאדה
מתכנן השלד	אדריכל חמאדה ראדי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

קיסאן סמטה 1 , צור באהר קיסאן סמטה 1 ,
גוש 30792 חלקה 1

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2302א	תחילת תוקף	08/10/1999			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

קיים היתר מס 2018/575 לבניין בן 3 קומות.

מהות הבקשה :

מוצב מוצע :

מוצע בניין נוסף ע"ג החלקה, חדש בן 3 קומות מעל קומת מחסנים, 3 יח"ד וגרם מדרגות ע"ג שטח ללא בינוי .

פרסום :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות הבאות :

"הקלה בהבלטת מרפסת בחזית קידמית"

"הקלה בבניית מחסן עד 20 מ"ר"

לא ברור מדוע פורסמו הקלות אלו כיוון שאין בבקשה חריגות מקו הבניין וגודל המחסן הינו בכוח התכנית החלה ראה הסבר בסעיף מחסנים- אין להוסיף הקלות אלו לטבלת ההקלות.

בוצע פרסום עפ"י תקנה 149 ולפי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלה התנגדויות .

עפ"י נתוני המערכת תום מועד התנגדויות נכון ליום 11/07/2025.

בעלויות :

הבדיקה בוצעה באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה.

מידע קודם

מתאריך	
06/01/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	להלן פירוט הסעיפים הנדרשים לתיקון :
	פרסום :
	במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות הבאות :
	"הקלה בהבלטת מרפסת בחזית קידמית"
	"הקלה בבניית מחסן עד 20 מ"ר"
	לא ברור מדוע פורסמו הקלות אלו כיוון שאין בבקשה חריגות מקו הבניין וגודל המחסן הינו בכוח התכנית החלה ראה הסבר בסעיף מחסנים- אין להוסיף הקלות אלו לטבלת ההקלות.
	בוצע פרסום עפ"י תקנה 149 ולפי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלה התנגדויות .
	עפ"י נתוני המערכת תום מועד התנגדויות נכון ליום 11/07/2025.
	מרפסות :
	סך שטחי המרפסות המקורות יכללו בסך השטחים העיקריים עפ"י סעיף 10א'- מוצעות בבקשה מרפסות לא מקורות לכן לא

נכללות בסך השטחים העיקרים. עפ"י סעיף 13(12) "תותר בניית מרפסת זיז בעומק מירבי של 1.2 מ' אורך המרפסת לא יעלה על 50% מאורך החזית. מעקה המרפסת יהיה מעקה סורג" להלן הסבר באם עומד בסעיפים אלו : במפלס +3.10 מוצעת מרפסת בחזית הצפונית אורך החזית הינה 9.95 מ' $\times 50\% = 4.98$ מ'. המרפסת המוצעת באורך של כ- 3.90 מ', עומק המרפסת 1.20 מ' - ניתן לאשר במפלס +3.10 מוצעת מרפסת בחזית הדרומית אורך החזית הינה 8.40 מ' $\times 50\% = 4.2$ מ'. המרפסת המוצעת באורך של כ- 4.50 מ', עומק המרפסת 1.20 מ' - יש לצמצם את עורך המרפסת ב- 30 ס"מ, עומק המרפסת המוצעת הינה 1.2 מ' עומד במותר. במפלס +6.20 מוצעת מרפסת בחזית הצפונית אורך החזית הינה 9.95 מ' $\times 50\% = 4.98$ מ'. המרפסת המוצעת באורך של כ- 3.55 מ', עומק המרפסת 1.20 מ' - ניתן לאשר במפלס +6.20 מוצעת מרפסת בחזית מערבית אורך החזית הינה 10.27 מ' $\times 50\% = 5.14$ מ'. המרפסת המוצעת באורך של כ- 3.65 מ', עומק המרפסת 1.20 מ' - ניתן לאשר מרפסות בצמד : כלל המרפסות המוצעות אינם עומדות במדיניות לעניין מרפסות במצד במפלס +3.10 מוצעת מרפסת בודדת בחזית דרומית, במפלס +6.10 מוצעת מרפסת בודדת בחזית מערבית. על עורך הבקשה להציג צמד מרפסות לשיפור מראה החזית ולא כפי שמוצע בבקשה זו, יש לקבוע פגישה מול בוחנת הרישוי לבחינת שינוי מיקום המרפסות או הוספת מרפסת נוספת עפ"י המדיניות. לאחר שינוי המרפסות או הוספת מרפסות נוספות יש לבצע משלוח הודעות. גדרות וקירות תמך : עפ"י התכנית החלה סעיף 10ט' "גובה המירבי 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 הסופיים" - בהתאם לבחינה שנערכה נראה כי חלק מקירות התמך המוצעים בבקשה עוברים את המותר שהינו 1.60 מ' ואינם עומדים בסעיף זה באם שיפוע המגרש מעל 15% כפי שמצוין מעלה יש להציג חישוב המראה זאת ולתכנן עפ"י המותר בסעיף זה. תנאי למתן היתר :		

-תנאי למתן היתר יהא רישומה של תצ"ר. הוראות בניה סעיף 13 : יש לציין את סוג האבן בכל החזיתות "אבן טבעית מרובעת ומסותתת כדוג' הקיים"- יש להציג אותה האבן כפי שקיים בבניין מס 1. יש להציג את הפתחים עפ"י התכנית החלה סעיף 13 4,5,6,7) ראה צילום מסך של סעיפים אלו בהרמוניקה a (נראה כי המוצע אינו עומד בסעיפים אלו יש לציין ע"ג החזיתות עפ"י הוראות אלו. גגות הבניין יהיו שטוחים, לא יותר שימוש בגגות משופעים ובגגות רעפים- מוצע גג שטוח עומד בסעיף זה. התנאים לדיון : "נשלחה תכנית מתוקנת.יש להטמיעה בהרמוניקה הסופית.קיימים 2עצים לשימור"- יש להציג תכנית זו ולהוסיף להרמוניקה. תברואה- התקבל אישור בתאריך 05/08/2025 ע"י מזרחי שני- יש לתכנן פח 1 בנפח 350 ליטר- יש לציין ע"ג תכנית הפיתוח הסדרי תנועה- התקבל אישור בתאריך 28/08/2025 ע"י רוטלוי שלומי- הערת המחלקה " אין גישה סטטוטורית לחלקה לא ניתן לאשר מק"ח". עפ"י התכנית החלה סעיף 23 "הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדורשים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין או לבנינים שיוקמו בשטח. מקומות החניה כאמור יהיו בתחום מגרשי הבניה. למגרשים שאין אליהם גישה מוטורית תהיה החניה הנדרשת בתחום הכבישים הציבוריים". דרכים- התקבל אישור בתאריך 26/06/2025 ע"י חמארשה דאנא- עפ"י תיק המידע "הגדר תיבנה לאחר תיאום מיקומה עם אגף הדרכים וקבלת הסכמתו בכתב. חברת חשמל- לא התקבל חו"ד מחברת חשמל- יש להשלים כנדרש. על עורך הבקשה לתקן את הליקויים המסומנים ע"ג תכנית a.		

	06/01/2026	חוות דעת תכנונית
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : א2302 תחילת תוקף : 08/10/1999 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : א2302 תחילת תוקף 08/10/1999 (אזור מגורים 5 מיוחד). תקנות התכנון והבניה. סעיף הקלות / סטייה ניכרת תוכנית זו אינה כוללת הוראות סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי לא קיים נספח בינוי מפורט בתוכנית זו המציג את הבניה באופן מפורט אלא רק נספחים כלליים 1:1250 לגבי אזורי עתיקות, דרכים, שטחים ציבוריים ומוסדות וכדו'. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2024/6722 מיום : 1/12/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו עפ"י תכנית מס א2302 ותוכנית מתאר 62 לאזור מגורים 5 מיוחד. הבינוי המוצע אינו חורג מקווי הבניין. מספר קומות		

מס' קומות לא יעלה על 3 קומות מעל קומת המרתף המיועדת לשטחי שירות כפי המצוין בהוראות התוכנית- מוצע בבקשה 3 קומות מגורים וגרם מדרגות לעליית הגג מעל קומת מרתף לצורכי אחסנה. המוצע עומד במותר. שלביות ביצוע: סעיף 14ג(1)- "תותר בניה של יותר מבניין אחד כשהבקשה להיתר בניה לא כוללת את כל הבניינים. על מגיש הבקשה להגיש תכנית העמדה עקרונית המרפסות את מיקום כל הבניינים, שבילים הגישה והחניות- עומד בסעיף זה כיוון שכבר קיים בנין ע"ג החלקה. גובה הגובה המותר לבניין עפ"י הוראות התוכנית אינו מפורט, עפ"י תוכנית מתאר ניתן לאשר עד 12.50 מ'- הגובה מוצע בבקשה פני רצפת הגג הינו 9.30 +ניתן לאשר מס' יח"ד התוכנית לא כוללת הגבלה לגבי מס' יח"ד שניתן לאשר. מוצע בבקשה- 3 יח"ד- ניתן לאשר. מס בניינים בחלקה: עפ"י התכנית החלה, סעיף 10'2- "מגרשים ששטחם 700 מ"ר ומעלה תותר בנית יותר מבניין אחד"- הבקשה מוצעת ע"ג חלקה ששטחה 1000 מ"ר לכן מתאפשר לבנות 2 בניין ע"ג המגרש, במגרש זה קיים בניין מס 1 (ראה בהרמוניקה) אשר אושר בהיתר. כעת מוצע בניין נוסף, בניין מס 2 בחזית הצפונית של המגרש- ניתן לאשר. פ"י התכנית החלה, סעיף 10'3- מרחק מזערי בין שני בנינים במגרש יהיה 6 מ'- המרחק המינימלי בין הבניין אשר מוצע בבקשה הינו 9.08 מ' – ניתן לאשר. שטח מירבי לבניין שטח מירבי לבניין יהיה 50% משטח המגרש נטו חישוב : 1000 x 50% = 500 מ"ר		

אחוזי הבניה כוללים את כל השטחים בתחום מעטפת הבניה לרבות שטח מרפסות מקורות ולמעט שטחי שירות כגון : מחסנים, חדר הסקה, חדר מכונות וכיוצ"ב. שטחי המדרגות בהתאם לתקון תכנון ובניה- מוצע בבקשה גרם מדרגות כחלק מהבינוי. חניה תת קרקעית מקורה בהתאם לתקן- לא מוצעות חניות בבקשה זו ראה הסבר מטה בסעיף החלקת הסדרי תנועה . מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א- ראה המשך הסבר בסעיף ממ"ד שטחים עיקרים: (מותר 500 מ"ר) מוצע- 203.39 מ"ר קיים עפ"י היתר מס 18/575 – 296.16 מ"ר. סה"כ- $296.16 + 203.39 = 499.55$ מ"ר – ניתן לאשר. מחסנים: עפ"י התכנית החלה סעיף 10א'1 מחסנים, חדר הסקה, חדר מכונות וכיוצ"ב עד 8% משטח הבניה המירבי. שטח הבניה המירבי הינו $500 \text{ מ"ר} \times 8\% = 40 \text{ מ"ר}$. מוצעים 3 מחסן, במפלס -2.50, סך המחסנים בגודל של כ- 16.79 מ"ר- ניתן לאשר. קיים- 23.16 מ"ר סה"כ- $23.16 + 16.79 = 39.95$ מ"ר- ניתן לאשר ממ"ד : עפ"י התכנית החלה סעיף 10א'4 "מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א- מוצעת עמודת ממ"דים החזית המערבית. מוצע במפלס +0.00 ממ"ד בחזית מערבית בגודל של כ- 12.01 מ"ר ברוטו- עומד במותר. מוצע במפלס +3.10 ממ"ד בחזית מערבית בגודל של כ- 12.04 מ"ר ברוטו- עומד במותר. מוצע במפלס +6.20 ממ"ד בחזית מערבית בגודל של כ- 12.08 מ"ר ברוטו- עומד במותר.		

מרפסות : סך שטחי המרפסות המקורות יכללו בסך השטחים העיקריים עפ"י סעיף 10א'- מוצעות בבקשה מרפסות לא מקורות לכן לא נכללות בסך השטחים העיקריים. עפ"י סעיף 13(12) " תותר בנית מרפסת זיז בעומק מירבי של 1.2 מ' אורך המרפסת לא יעלה על 50% מאורך החזית. מעקה המרפסת יהיה מעקה סורג" להלן הסבר באם עומד בסעיפים אלו : במפלס +3.10 מוצעת מרפסת בחזית הצפונית אורך החזית הינה 9.95 מ' $\times 50\% = 4.98$ מ'. המרפסת המוצעת באורך של כ- 3.90 מ', עומק המרפסת 1.20 מ'- ניתן לאשר במפלס +3.10 מוצעת מרפסת בחזית הדרומית אורך החזית הינה 8.40 מ' $\times 50\% = 4.2$ מ'. המרפסת המוצעת באורך של כ- 4.50 מ', עומק המרפסת 1.20 מ' - יש לצמצם את עורך המרפסת ב- 30 ס"מ, עומק המרפסת המוצעת הינה 1.2 מ' עומד במותר. במפלס +6.20 מוצעת מרפסת בחזית הצפונית אורך החזית הינה 9.95 מ' $\times 50\% = 4.98$ מ'. המרפסת המוצעת באורך של כ- 3.55 מ', עומק המרפסת 1.20 מ'- ניתן לאשר במפלס +6.20 מוצעת מרפסת בחזית מערבית אורך החזית הינה 10.27 מ' $\times 50\% = 5.14$ מ'. המרפסת המוצעת באורך של כ- 3.65 מ', עומק המרפסת 1.20 מ'- ניתן לאשר מרפסות בצמד : כלל המרפסות המוצעות אינם עומדות במדיניות לעניין מרפסות במצד במפלס +3.10 מוצעת מרפסת בודדת בחזית דרומית, במפלס +6.10 מוצעת מרפסת בודדת בחזית מערבית. על עורך הבקשה להציג צמד מרפסות לשיפור מראה החזית ולא כפי שמוצע בבקשה זו, יש לקבוע פגישה מול בוחנת הרישוי לבחינת שינוי מיקום המרפסות או הוספת מרפסת נוספת עפ"י המדיניות. לאחר שינוי המרפסות או הוספת מרפסות נוספות יש לבצע משלוח הודעות. גדרות וקירות תמך : עפ"י התכנית החלה סעיף 10ט' "גובה המירבי 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 הסופיים"- בהתאם לבחינה שנערכה נראה כי חלק מקירות התמך המוצעים בבקשה עוברים את המותר שהינו 1.60 מ' ואינם עומדים בסעיף זה באם שיפוע המגרש מעל 15% כפי		

שמצוין מעלה יש להציג חישוב המראה זאת ולתכנן עפ"י המותר בסעיף זה. תנאי למתן היתר -תנאי למתן היתר יהא רישומה של תצ"ר. הוראות בניה סעיף 13 יש לציין את סוג האבן בכל החזיתות "אבן טבעית מרובעת ומסותתת כדוג' הקיים"- יש להציג אותה האבן כפי שקיים בבניין מס 1. יש להציג את הפתחים עפ"י התכנית החלה סעיף 13, 4, 5, 6, 7) ראה צילום מסך של סעיפים אלו בהרמוניקה a) נראה כי המוצע אינו עומד בסעיפים אלו יש לציין ע"ג החזיתות עפ"י הוראות אלו. גגות הבניין יהיו שטוחים, לא יותר שימוש בגגות משופעים ובגגות רעפים- מוצע גג שטוח עומד בסעיף זה. התנאים לדיון : איכות הסביבה- התקבל אישור בתאריך 18/09/2025 ע"י כהן איתמר. שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 10/09/2025 ע"י כהנה ענבל סבי "נשלחה תכנית מתוקנת. יש להטמיעה בהרמוניקה הסופית. קיימים 2 עצים לשימור"- יש להציג תכנית זו ולהוסיף להרמוניקה. תברואה- התקבל אישור בתאריך 05/08/2025 ע"י מזרחי שני- יש לתכנן פח 1 בנפח 350 ליטר- יש לציין ע"ג תכנית הפיתוח אדריכל העיר- סומן לא שייך בתאריך 27/09/2025 ע"י המערכת. הסדרי תנועה- התקבל אישור בתאריך 28/08/2025 ע"י רוטלוי שלומי- הערת המחלקה " אין גישה סטטוטורית לחלקה לא ניתן לאשר מק"ח". עפ"י התכנית החלה סעיף 23 "הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדורשים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין או לבנינים שיוקמו בשטח. מקומות החניה כאמור יהיו בתחום מגרשי הבניה. למגרשים שאין אליהם גישה מוטורית תהיה החניה הנדרשת בתחום הכבישים הציבוריים". דרכים- התקבל אישור בתאריך 26/06/2025 ע"י חמארשה דאנא- עפ"י תיק המידע "הגדר תיבנה לאחר תיאום מיקומה עם אגף הדרכים וקבלת הסכמתו בכתב.		

מחלקת מאור- התקבל אישור בתאריך 19/08/2025 ע"י עזרא יועז. חברת חשמל- לא התקבל חו"ד מחברת חשמל- יש להשלים כנדרש. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה a.		
הקלה בהבלטת מרפסת בחזית קידמית הקלה בבניית מחסן עד 20 מ"ר	16/06/2025	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	5
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	6
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	7
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	8
	תשלום אגרת בניה	9
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	10
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	11
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	12
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	13
	רישום תצ"ר	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

להלן פירוט הסעיפים הנדרשים לתיקון :

פרסום :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות הבאות :

"הקלה בהבלטת מרפסת בחזית קידמית"

"הקלה בבניית מחסן עד 20 מ"ר"

לא ברור מדוע פורסמו הקלות אלו כיוון שאין בבקשה חריגות מקו הבניין וגודל המחסן הינו בכוח התכנית החלה ראה הסבר בסעיף מחסנים- אין להוסיף הקלות אלו לטבלת ההקלות.

בוצע פרסום עפ"י תקנה 149 ולפי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלה התנגדויות .

עפ"י נתוני המערכת תום מועד התנגדויות נכון ליום 11/07/2025.

מרפסות :

סך שטחי המרפסות המקורות יכללו בסך השטחים העיקריים עפ"י סעיף 10א'- מוצעות בבקשה מרפסות לא מקורות לכן לא נכללות בסך השטחים העיקריים.

עפ"י סעיף 13(12) " תותר בנית מרפסת זיז בעומק מירבי של 1.2 מ' אורך המרפסת לא יעלה על 50% מאורך החזית. מעקה המרפסת יהיה מעקה סורג"

להלן הסבר באם עומד בסעיפים אלו :

במפלס 3.10 + מוצעת מרפסת בחזית הצפונית אורך החזית הינה 9.95 מ' x 50% = 4.98 מ'.
המרפסת המוצעת באורך של כ- 3.90 מ', עומק המרפסת 1.20 מ'- ניתן לאשר

במפלס 3.10 + מוצעת מרפסת בחזית הדרומית אורך החזית הינה 8.40 מ' x 50% = 4.2 מ'.
המרפסת המוצעת באורך של כ- 4.50 מ', עומק המרפסת 1.20 מ' - יש לצמצם את עורך המרפסת ב- 30 ס"מ, עומק המרפסת המוצעת הינה 1.2 מ' עומד במותר.

במפלס 6.20 + מוצעת מרפסת בחזית הצפונית אורך החזית הינה 9.95 מ' x 50% = 4.98 מ'.
המרפסת המוצעת באורך של כ- 3.55 מ', עומק המרפסת 1.20 מ'- ניתן לאשר

במפלס 6.20 + מוצעת מרפסת בחזית מערבית אורך החזית הינה 10.27 מ' x 50% = 5.14 מ'.
המרפסת המוצעת באורך של כ- 3.65 מ', עומק המרפסת 1.20 מ'- ניתן לאשר

מרפסות בצמד :

כלל המרפסות המוצעות אינם עומדות במדיניות לעניין מרפסות במצד במפלס 3.10 + מוצעת מרפסת בודדת בחזית דרומית, במפלס 6.10 + מוצעת מרפסת בודדת בחזית מערבית.

על עורך הבקשה להציג צמד מרפסות לשיפור מראה החזית ולא כפי שמוצע בבקשה זו, יש לקבוע

פגישה מול בוחנת הרישוי לבחינת שינוי מיקום המרפסות או הוספת מרפסת נוספת עפ"י המדיניות.

לאחר שינוי המרפסות או הוספת מרפסות נוספות יש לבצע משלוח הודעות.

גדרות וקירות תמך :

עפ"י התכנית החלה סעיף 10ט' "גובה המירבי 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 הסופיים"- בהתאם לבחינה שנערכה נראה כי חלק מקירות התמך המוצעים בבקשה עוברים את המותר שהינו 1.60 מ' ואינם עומדים בסעיף זה באם שיפוע המגרש מעל 15% כפי שמצוין מעלה יש להציג חישוב המראה זאת ולתכנן עפ"י המותר בסעיף זה.

תנאי למתן היתר :

-תנאי למתן היתר יהא רישומה של תצ"ר.

הוראות בניה סעיף 13 :

יש לציין את סוג האבן בכל החזיתות "אבן טבעית מרובעת ומסותתת כדוג' הקיים"- יש להציג את אותה האבן כפי שקיים בבניין מס 1.

יש להציג את הפתחים עפ"י התכנית החלה סעיף 13 4,5,6,7) ראה צילום מסך של סעיפים אלו בהרמוניקה a) נראה כי המוצע אינו עומד בסעיפים אלו יש לציין ע"ג החזיתות עפ"י הוראות אלו.

גגות הבניין יהיו שטוחים, לא יותר שימוש בגגות משופעים ובגגות רעפים- מוצע גג שטוח עומד בסעיף זה.

התנאים לדיון :

"נשלחה תכנית מתוקנת.יש להטמיעה בהרמוניקה הסופית.קיימים 2עצים לשימור"- יש להציג תכנית זו ולהוסיף להרמוניקה.

תברואה- התקבל אישור בתאריך 05/08/2025 ע"י מזרחי שני- יש לתכנן פח 1 בנפח 350 ליטר- יש לציין ע"ג תכנית הפיתוח

הסדרי תנועה- התקבל אישור בתאריך 28/08/2025 ע"י רוטלוי שלומי- הערת המחלקה " אין גישה סטטוטורית לחלקה לא ניתן לאשר מק"ח".

עפ"י התכנית החלה סעיף 23 "הוועדה המקומית תהיה רשאית לעכב מתן היתר בניה בשטח, אלא אם תשוכנע כי קיימים מקומות חניה פרטית הדורשים לדעתה, בהתאם לתקן החניה לבנין או לבנינים שיוקמו בשטח. מקומות החניה כאמור יהיו בתחום מגרשי הבניה. למגרשים שאין אליהם גישה מוטורית תהיה החניה הנדרשת בתחום הכבישים הציבוריים".

דרכים- התקבל אישור בתאריך 26/06/2025 ע"י חמארשה דאנא- עפ"י תיק המידע "הגדר תיבנה לאחר תיאום מיקומה עם אגף הדרכים וקבלת הסכמתו בכתב.

חברת חשמל- לא התקבל חו"ד מחברת חשמל- יש להשלים כנדרש.

על עורך הבקשה לתקן את הליקויים המסומנים ע"ג תכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/01/2026 - י שבט תשפ"ו

סוג דיון	דיון נוסף בוועדה בהתאם להחלטת ועדת ערר
מספר ועדה	2026/3
מספר בקשה	<u>1999/0858.07</u>
מספר סידורי	<u>28</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מרפסות זיז
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גברת ברוש זהבה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות שקולניק אמיר
מתכנן השלד	מהנדס מובדלי ליאור
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	3

כתובת האתר

הפלמח 47, קטמון הישנה

גוש	חלקה	בשלמות
30007	27	כ

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2878	תחילת תוקף	27/08/1989			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

1999/858.03- היתר לבנין אשר אינו כלול בבקשה.

1999/858.15- היתר לבנין נשוא הבקשה.

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין למגורים בן 3 קומות וקומה רביעית מובלעת בחלל גג הרעפים מעל קומת מרתף הכוללת חניה ומחסנים . הבניין הינו לשימור ומסווג כבניין אופיני.

הבניין נימצא ברחוב הפלמח 27 גוש : 00073, חלקה : 27.

מצב מוצע :

במסגרת פתיחת הבקשה מוצעות 2 מרפסות זיו עבור דירה מס' 4 משפ' ברוש.
לאחר דיון ראשון וקבלת החלטת וועדה הוסרה אחת המרפסות אשר אינה עמדה בתקנות, ראה הרחבה מטה.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות :

- מרפסת זיו בחזית אחורית החורגת מקו בנין בשיעור של 1.60 מ' מ' 40%
- מרפסת זיו בחזית צידית החורגת מקו בנין בשיעור של 1.60 מ' מ' 40%

תאריך תום מועד הגשת התנגדויות : 09/03/2023

ולפי נתוני המערכת התקבלה התנגדות אחת בשם 2 דיירים.

לאחר דיון ראשון וקבלת החלטת וועדה הופנה התיק לתקנה 36 עבור תכנית צל חסרה.

תאריך הפנית התיק למשלוח הודעות : 23/05/2024

תאריך תום מועד התנגדויות : 23/06/2024

לפי נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות נוספות מעבר להתנגדויות שהתקבלה בפתיחת התיק.

בעלי העניין בנכס :

התוספת מוצעת ע"ג חלקה מס' 27.

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

לבקשה התקבלה התנגדות אחת אשר תפורט בסעיף התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
11/01/2026	הכנת המלצה

התיק נידון בועדת משנה מתאריך 26/02/2025 וקוד ההחלטה היה לאשר בכפוף. בתאריך 23/04/2025 הוגש ערר מס' 1079/25 על ההחלטה. טענות העוררים התיחסו לענין תימוכין הקנינים, פגיעה בחזות המבנה, סטיה ממסמך מדניות, פגיע בשימור, נזקי פרטיות וחסימת אור ואויר. תגובת הוועדה ההמלאה סרוקה בא.א של הבקשה. ע"פ החלטת ועדת ערר שהתקבלה בתאריך 02/09/2025 הוחלט כי הועדה המקומית תגיש השלמת טיעון ביחס לשאלות הוועדה אשר עיקרן, האם וכיצד עסקינן בבקשה להיתר תואמת תכנית 2878, וזאת בשים לב להוראותיה המפורשות של תכנית 2878 ובפרט סעיפים 1019- להוראותיה, ולהגדרת בניין אופייני. מהשלמת הטיעון שהוגש מתקבל כי בבחינה חוזרת של סעיפים 9(ד) ו-10 לתקנון 2878 ניראה כי אכן נדרשת "הקלה" מהוראות סעיף 9(ד) בתכנית 2878. בהליך פתיחת הבקשה כאמור פורסה הקלה לענין חריגת מרפסת, אשר כחלק מהתיקונים שנדרשו אף צומצמה, כך שנראה כי מי שעלול היה להיפגע מהבקשה לבנית המרפסת ידע ואף הגיש את התנגדותו. ולכן מנסיבות המיוחדות הנ"ל, עמדת הצוות המקצועי והמשפטי בוועדה המקומית היא, כי אין צורך בהליך פרסומי נוסף וניתן להכיר בהקלות שפורסמו, ככוללות גם בקלות מסעיף 9 (ד) בתכנית 2878. מעבר לכך בהתאם לתכנית 2878 המבנה מסווג כ"מבנה אופייני" ואולם, הלכה למעשה המבנה אינו "מבנה אופייני" ככזה שיש לשמר, מאחר ואושר בהיתר כבניה חדשה, שאינה בעלת ערכים אדריכליים ו/או הסטוריים יחודיים, שאותם בכוונת התכנית לשמר. כמו הוועדה המקומית מקנה חשיבות רבה לבניית מרפסות, בכלל, ובדירת מגורים שאין בה מרפסת, בפרט. השלמת הטיעון המלא סרוק בא.א של הבקשה. ע"פ החלטת ערר בתאריך 27/11/2025 הוחלט כי הדיון יושב בחוזר לשולחנה של הוועדה המקומית.		תכנונית : מובא להכרעת הועדה

לאור החלטה זו מובא התיק לדיון חוזר בוועדת משנה וזאת עבור הכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בהקלה שפורסמה לענין חריגת מרפסת כרלבנטית להקלה הנדרשת מסעיף 9(ד), דהיינו מרפסת זיז בחלקה אופינית.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2878 תחילת תוקף : 27/08/1989 ייעוד הקרקע : התיק נידון בוועדת משנה מתאריך 26/02/2025 וקוד ההחלטה היה לאשר בכפוף. בתאריך 23/04/2025 הוגש ערר מס' 1079/25 על ההחלטה. טענות העוררים התיחסו לענין תימוכין הקנינים, פגיעה בחזות המבנה, סטייה ממסמך מדניות, פגיע בשימור, נזקי פרטיות וחסידות אור ואויר. תגובת הוועדה ההמלאה סרוקה בא.א של הבקשה. ע"פ החלטת ועדת ערר שהתקבלה בתאריך 02/09/2025 הוחלט כי הועדה המקומית תגיש השלמת טיעון ביחס לשאלות הוועדה אשר עיקרן, האם וכיצד עסקינן בבקשה להיתר תואמת תכנית 2878, וזאת בשים לב להוראותיה המפורשות של תכנית 2878 ובפרט סעיפים 109-1 להוראותיה, ולהגדרת בניין אופייני. מהשלמת הטיעון שהוגש מתקבל כי בבחינה חוזרת של סעיפים 9(ד) ו-10 לתקנון 2878 ניראה כי אכן נדרשת "הקלה" מהוראות סעיף 9(ד) בתכנית 2878. בהליך פתיחת הבקשה כאמור פורסה הקלה לענין חריגת מרפסת, אשר כחלק מהתיקונים שנדרשו אף צומצמה, כך שנראה כי מי שעלול היה להיפגע מהבקשה לבנית המרפסת ידע ואף הגיש את התנגדותו. ולכן מנסיבות המיוחדות הנ"ל, עמדת הצוות המקצועי והמשפטי בוועדה המקומית היא, כי אין צורך בהליך פרסומי נוסף וניתן להכיר בהקלות שפורסמו, ככוללות גם בקלות מסעיף 9 (ד) בתכנית 2878.	11/01/2026	חוות דעת תכנונית

מעבר לכך בהתאם לתכנית 2878 המבנה מסווג כ"מבנה אופייני" ואולם, הלכה למעשה המבנה אינו "מבנה אופייני" ככזה שיש לשמר, מאחר ואושר בהיתר כבניה חדשה, שאינה בעלת ערכים אדריכליים ו/או הסטוריים יחודיים, שאותם בכוונת התכנית לשמר. כמו הוועדה המקומית מקנה חשיבות רבה לבניית מרפסות, בכלל, ובדירת מגורים שאין בה מרפסת, בפרט. השלמת הטיעון המלא סרוק בא.א של הבקשה. ע"פ החלטת ערר בתאריך 27/11/2025 הוחלט כי הדיון יושב בחוזר לשולחנה של הוועדה המקומית. לאור החלטה זו מובא התיק לדיון חוזר בוועדת משנה וזאת עבור הכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בהקלה שפורסמה לענין חריגת מרפסת כרלבנטית להקלה הנדרשת מסעיף 9(ד), דהיינו מרפסת זיז בחלקה אופיינית.		
1. בהינתן התנגדות העוריים, הדיון יושב בחוזר לשולחנה של הוועדה המקומית על החלטה חדשה של הוועדה המקומית קיימת זכות ערר כדין התיק בוועדת ערר נסגר	01/12/2025	החלטת ועדת ערר : להעביר לוועדת המשנה
בהמשך לדיון שהתקיים היום בוועדת הערר, הועדה המקומית תגיש השלמת טיעון ביחס לשאלות הוועדה, אשר עיקרן, האם וכיצד עסקין בבקשה להיתר תואמת תכנית , 2878 וזאת בשים לב להוראותיה המפורשות של תכנית 2878 ובפרט סעיפים 9 ו-10 - להוראותיה, ולהגדרת בניין אופייני (להלן: "השלמת טיעון") הוועדה המקומית תנמק את עמדתה. השלמת הטיעון תוגש למזכירות וועדת הערר בתוך 45 יום מהיום, והיא תומצא כאמור, בד בד גם לב"כ העוררים, עו"ד פיין, ולמשיבה 2. 2. העוררים והמשיבה 2) מבקשת הבקשה) יהיו רשאים להגיש התייחסותם להשלמת הטיעון, וזאת בתוך 30 ימים, מיום שתומצא להם השלמת הטיעון. מדינת ישראל מס' תיק: 1079-25 מספרנו: 1079/0425 (ועדת הערר לתכנון ובניה מס' ישיבה: 34/25 מחוז ירושלים תאריך ישיבה: 02/09/25 מס' בקשה: 16 1999/0858.07	02/09/2025	החלטת ועדת ערר : לדחות את ההכרעה

3. לאחר קבלת השלמת הטיעון וההתייחסויות כאמור, ייקבע דיון בערר, בהתאם ליומנה של וועדת הערר, במסגרתו יידונו כל טענות הצדדים לגופן ראה החלטת וועדת הערר בארכיב האופטי		
הבקשה המתוקנת היא לתוספת מרפסת זיז אחת בחזית משנית עבור דירה שאין לה מרפסת. המיקום המוצע הנו בתוך נישה בחזית שהנצפות שלה נמוכה יחסית וממוקמת מעל רמפת כניסה לחניה. לפי מחלקת שימור, בתחום החלקה מצוי בנין מגורים משותף בן 3 קומות וגג רעפים המהווה הרחבת בניה למבנה חד-קומתי היסטורי שנבנה במקור בחלק הדרומי בחלקה. לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים, מחליטה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. לטענה לאי עמידה בתנאי סף קנייניים- לפי מדיניות הוועדה, אין צורך בהסכמות פוזיטיביות של 2/3 מהכניסה בהתאם לטענת המתנגדים כאשר מרפסת זיז דינה אינו כדין הרחבת חדר. לטענה לחריגה מקו בנין המהווה סטיה ניכרת- הנושא נבדק באופן מדויק ע"י הצוות המקצועי והחריגה מוגבלת לעד 1.0 מ' מקו בנין צידי כמותר ע"פ מתאר. לטענה להחשכה - עומק המרפסת המוצעת צומצם מפתחת תיק וכיום הנו 1.35 מ' ומקובל כי מרפסת בעומק כזה אינה גורמת להחשכה. לטענה למצג שווא - החלון מוצג בבקשה כמוצע, כך שאין מצג שווא והדבר נבדק במעמד הוועדה. לטענה לפגיעה בשימור ובחזית - מחלקת השימור אינה מתנגדת לבקשה וכן ציינו בחוות דעתם שהמרפסת מבוקשת בתוך נישה בחזית צידית באופן יחסי ולא תפגע באופי השימור. יצוין כי המיקום המבוקש הוא המיקום היחיד האפשרי מבחינת דיני הרישוי כיוון שבחזית מזרחית, המיקום שבו התבקשה מרפסת בפתיחת התיק היווה סטיה ניכרת כולל מבחינה עיצובית ולא נמצאה כראויה תכנונית ולכן בוטלה מהבקשה. וכן אין אופציה למרפסת בחזית המערבית היום ושם ממוקם ממ"ד ומדרגות משותפות. הוועדה מורה כי יש לצרף לבקשה פרט חיבור מסודר לרבות הפרטים השימוריים, סוג האבן וכד' ואשר יאושר ע"י מחלקת השימור ובתיאום עימם כתנאי להיתר. הוועדה מייחסת חשיבות גדולה לבנות מרפסת לדירה שאין בה מרפסת כלל. הוועדה התרשמה מהמבקשת המבוגרת כי קיימת חשיבות גדולה מבחינתה לבניית המרפסת שתאפשר לה לנשום אויר.	26/02/2025	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

יש לציין שהדירה מעל למבקשים הנה האופציה היחידה לצמד מרפסות, והיות והבעלים מתנגדים לבקשה מצד אחד ומצד שני התקבלה חו"ד משלימה ממחלקת השימור כאשר קיימת מרפסת יחידה בחזית הראשית בבנין. לפי החו"ד המשלימה של מחלקת שימור, מדובר במרפסת הממוקמת בחזית פנימית באופן יחסי, בניה מעל שטח רמפת ירידה לחניה, ואין בבקשה שינו מהותי באופיו האדריכלי של הבנין הקיים למרות שמדובר במרפסת יחידה. יצוין שאין לדירה נושאת הבקשה מרפסת, להבדיל מיתר הדירות בבנין (צמודות קרקע/גג) וניתן כאמור שיקול דעת בהחרגה ממדיניות מהנדס העיר לנושא צמד מרפסות. הוועדה סבורה כי באיזון האינטרסים שבין הצדדים נכון לאשר את הבקשה המתוקנת המבוקשת אשר נידונה בוועדה. הוראות בניה : ע"פ הוראות תכנית 2878 סעיף י' : "לא תותר כל בניה באבן נסורה חלקה ובלתי מסותתת" – על ע"ב לציין את החיפוי ע"ג החזיתות בהתאם להוראות התכנית ובכפוף לאישור שימור. תיקונים ע"פ הרמוניקה שנידונה בוועדה והסרוקה בארכיב האופטי.		
התיק נידון בועדת משנה מתאריך 08/11/2023 וקוד ההחלטה היה "משלוח הודעות לפי תקנה 36" התיק הופנה למשלוח הודעות עבור תכנית צל שהייתה חסרה. טרם ביצע הליך הפרסום הנדרש התקבלה הרמוניקה מתוקנת ע"פ החלטת וועדה והרמוניקה a וכן התקבל אישור שימור כנדרש. אישור שימור - אישור מהנדס עיר לבנין אופייני : התקבל אישור שימור מתאריך 02/05/2024. האישור ניתן ע"ג הרמוניקה סרוקה בא.א של הבקשה מתאריך 01/05/2024. להלן חו"ד מחלקת השימור לבקשה : "אין התנגדות לתוספת מרפסת זיז בהקלה מקו בנין במפלס קומה א' חזית צפונית בנין מגורים...יובהר שקומת קרקע הבנין ההיסטורי המסומן כבנין אופייני בתכנית המתאר 2878	01/08/2024	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

ממוקם בחלק הדרומי ואינו נכלל בבקשה זו" הוראות בניה : ע"פ הוראות תכנית 2878 סעיף י' : "לא תותר כל בניה באבן נסורה חלקה ובלתי מסותתת" – על ע"ב לציין את החיפוי ע"ג החזיתות בהתאם להוראות התכנית. התנגדויות : לפי נתוני המערכת לבקשה התקבלו 2 התנגדויות המיוצגות ע"י עו"ד פיין. ההתנגדות קיימת בארכיב האופטי של התיק. להלן תמצית ההתנגדות : משפחות סלמדור ומשפ' עזרן בשם עו"ד צבי פיין אי עמידה בתנאי סף קנינים. בנית מרפסת מוגדרת "כהרחבת דירה" הכפופה לקבלת הסכמת הרוב הדרוש בבנין. בעיות תכנוניות בבקשה המוצעת : המרפסות מוצעות בחריגה מקווי בנין ומבוקשת הקלה בשיעור של 40% . הבניין הקיים נבנה אף הוא בסטיה ניכרת מקוי הבניין ווהתקבלה עבור חריגה זו הקלה בהיתר בניה 1999/858 לא יתכן לאשר הקלה נוספת בסטיה מקווי הבניין כאשר כבר ניתנה הקלה מסוג זה בזמן בניית הבניין המקורי לפני שנים מעטות. הבניין מוגדר כמבנה לשימור מחמיר (אופיני) ולא קיימות בו מרפסות זיז כל שהן. מוצעת מרפסת זיז בודדת התפגע במראה הנקי והישר של חזיתות הבניין וכן באופיו השימורי של המבנה. הבקשה מהווה היזק ראייה ופגיעה בפרטיות הבקשה מהווה החשכה, הצללה וחסידת אויר. המרפסת חורגת מהמותר ע"פ תכנית מתאר חוסר נקיון כפיים של מגישת הבקשה, למבקשת קימות מס' עבירות בניה בבנין.		

פרצת חלון מדירת המבקשת בקיר החיצוני של הבניין ללא הסכמת שכנים וללא היתר, פרצת פתחים מדירת המבקש לחדר המדרגות עבור צינורות אויר מתוך חדרי השירותים והכביסה. בשל חוסר נקיון כפיים קיים חשש כי מטרת התוספת הינה לסגירה בבניה קלה עבור הרחבת דירת המבקש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 30007ג תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 1.. התיק נידון בועדת משנה מתאריך 08/11/2023 וקוד ההחלטה היה "משלוח הודעות לפי תקנה 36" התיק הופנה למשלוח הודעות עבור תכנית צל שהייתה חסרה. טרם ביצוע הליך הפרסום הנדרש התקבלה הרמוניקה מתוקנת ע"פ החלטת וועדה והרמוניקה a, וכן התקבל אישור שימור כנדרש. רקע לבקשה : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 2878 תחילת תוקף 27/08/1989 אזור מגורים 1 מיוחד כפיפות לתכנית המתאר 62 אזור מגורים 1 תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת :	01/08/2024	חוות דעת תכנונית

ע"פ תכנית 2878 סעיף 8 : "נקבע בזאת לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שע"פ התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או הגדלת אחוזי הבניה שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטיה ניכרת כמשמעותה על פי סעיף 1(1) לתקנות התכנון והבניה." בפתיחת הבקשה מוצעות תוספת 2 מרפסות זיז מכח תקנות התכנון והבניה. המרפסת שהוצעה לכיוון חזית דרום מזרחית החורגת מקווי הבניין ומהווה סטיה ניכרת מתקנות, המרפסת הוסרה מהבקשה. הבקשה עומדת בסעיף סטיה ניכרת לעניין חריגת המרפסת המוצעת. נספח בינוי : לא קיים נספח בינוי. קיים תשריט בקנ"מ 1:1250 שלביות ביצוע : אין התייחסות בהוראות התכנית לעניין שלביות ביצוע, לא רלוונטי. להלן התיקונים שנדרשו ע"פ סעיפים : קווי בניין : ע"פ תיק המידע הנחיות לתיק נתנו ע"פ תכנית מספר 2878 ו- 62 לאזור מגורים 1. הבקשה נבחנה ע"פ תיק מידע מעודכן מס' 2022/6197 שהתקבל מיום 21/05/2023. מבחינת קווי הבניין התעוררה שאלה בהגדרת חזית קווי הבניין וכן מכח איזו תכנית סומנו קווי הבניין. השאלה הופנה לגבי רויטל טבדי מנהלת מערך מידע תיכנוני אשר השיבה במייל מפורט המתויק בארכיב האופטי של התיק. לאחר בחינת הבקשה ע"פ הנחיות אלו התקבל עידכון ממחלקת מידע בו קו הבניין הדרום מזרחי משתנה שוב וכעת הינו 4 מ' ומוגדר כחזית צידית. היות וכך הורד התיק מסדר היום ונבחן שוב בהתאם לעדכון זה.		

להלן סיכום הנחיות סופיות שתתנו ממחלקת מידע בתאריך 06/07/2023 וסרוקות בא.א של התיק : קו הבניין הצפון מזרחי הוא קו בניין צידי. קו הבניין הדרום מזרחי הוא צידי במרחק 4 מ'. כל קווי הבניין סומנו ע"פ תכנית מתאר 62. הבקשה נבחנה ע"פ הנחיות אלו ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. ראה הרחבה בסעיף מרפסת זיז. מרפסות זיז : בפתיחת הבקשה הוצעו 2 מרפסות זיז עבור דירה מס' 4 במפלס +2.97 מרפסת הפונה לחזית דרום מזרח ומרפסת הפונה לחזית צפון מזרח. מרפסת החורגת לכיוון דרום מזרח- הוצעה מרפסת בצורה טרפזית. – המרפסת לא עמדה בתקנות והוסרה מהבקשה. (הורחב בדיון ראשון) מרפסת החורגת לכיוון צפון מזרח - מוצעת מרפסת מרובעת קטומה. עומק המרפסת- ע"פ התקנות ניתן לאשר מרפסת בעומק של 1.5 מ' ללא פרסום הקלה בכפוף לנושא שטח ומרווח. (עומק העולה על 1.5 מ' מחייב פרסום הקלה) עומק מקסימלי מוצע- 1.70 מ', פורסמה הקלה בפתיחת התיק למרפסת העולה על 1.5 מ' המותרים. מרווח- ע"פ הנחיות מחלקת מידע קו הבניין בחזית צפון מזרחי נבחן כקו בנין צידי 4 מ' וניתן מכח תכנית מתאר 62. היות וכך ניתנת חריגה של 1 מ' מקו בניין ללא פרסום הקלה. (בפרסום הקלה ניתן לחזור למותר ע"פ התקנות 10% מהמרווח, קטן יותר מהמתאפשר מכח מתאר) בשלב דיון ראשון המרפסת המוצעת חורגת מ-2 חזיתות הבניין. חריגה לכיוון חזית דרום מזרחית –כ - 1.05 מ' , נדרש לצמצם ל 1 מ' המותר. חריגה לכיוון חזית דרום מזרחית –כ - 1.06 מ' , נדרש לצמצם ל 1 מ' המותר. לסיכום- מרפסת זו עומדת בתקנות בכפוף לצמצום ע"פ המפורט לעיל וקבלת חו"ד מחלקת שימור. לאחר דיון ראשון וקבלת החלטה הוועדה צומצמה מרפסת זו		

כנדרש וכעת עומדת בתקנות. תכנית צל: כנוהל מחלקתי נדרש לתכנן תכנית צל לשאר הדיירים ולקבל את חתימתם לתכנית הצל או לצאת לתקנה 36 ליידוע הדיירים. גם כאן נדרש אישור שימור, יפורט מטה. לאחר הדיון התקיימו דין ודברים מול המבקש ונושא המרפסת הבודדת נבחן בשנית והוחלט כי במידה ומחלקת שימור יאשר את המרפסת במתכונת המוצעת, דהיינו בודדת בחזית, ניתן יהיה לאשרה בכפוף להסכמתם הפוזיטיבית של הדיירים בעלי תכנית הצל או לחילופין ביצוע תקנה 36. כאמור התקבל אישור שימור ובוצע משלוח הודעות ע"פ תקנה 36, לא התקבלו התנגדויות נוספות מאלו שהתקבלו בפתיחת תיק, אך כאמור ככל הנראה הדייר עברו תוכנן תכנית הצל הינו מתנגד מפתיחת תיק ע"כ התיק יעלה לדיון בוועדת התנגדויות. חו"ד אדריכלית : המרפסת תוקנה כנדרש והתקבל אישור. התיק כאמור הופנה לתקנה 36. אישור שימור - אישור מהנדס עיר לבניין אופייני : התקבל אישור שימור מתאריך 02/05/2024. האישור ניתן ע"ג הרמוניקה סרוקה בא.א של הבקשה מתאריך 01/05/2024. להלן חו"ד מחלקת השימור לבקשה : "יובהר שקומת קרקע הבניין ההיסטורי המסומן כבניין אופייני בתכנית המתאר 2878 ממוקם בחלק הדרומי ואינו נכלל בבקשה זו" הוראות בניה : ע"פ הוראות תכנית 2878 סעיף י' : "לא תותר כל בניה באבן נסורה חלקה ובלתי מסותתת" – על ע"ב לציין את החיפוי ע"ג החזיתות בהתאם להוראות התכנית.		

תנאים לדיון : מחלקת שימור – התקבל אישור מתאריך 02/05/2024 ע"י קארין הלוי התנגדויות : לפי נתוני המערכת לבקשה התקבלו 2 התנגדויות המיוצגות ע"י עו"ד פיין. ההתנגדות קיימת בארכיב האופטי של התיק. להלן תמצית ההתנגדות : משפחות סלמדור ומשפ' עזרן בשם עו"ד צבי פיין אי עמידה בתנאי סף קנינים. בניית מרפסת מוגדרת "כהרחבת דירה" הכפופה לקבלת הסכמת הרוב הדרוש בבנין. בעיות תכנוניות בבקשה המוצעת : המרפסות מוצעות בחריגה מקווי בנין ומבוקשת הקלה בשיעור של 40% . הבניין הקיים נבנה אף הוא בסטיה ניכרת מקווי הבניין ווהתקבלה עבור חריגה זו הקלה בהיתר בניה 1999/858 לא יתכן לאשר הקלה נוספת בסטיה מקווי הבניין כאשר כבר ניתנה הקלה מסוג זה בזמן בניית הבניין המקורי לפני שנים מעטות. הבניין מוגדר כמבנה לשימור מחמיר (אופיני) ולא קיימות בו מרפסות זיז כל שהן. מוצעת מרפסת זיז בודדת התפגע במראה הנקי והישר של חזיתות הבניין וכן באופיו השימורי של המבנה. הבקשה מהווה היזק ראייה ופגיעה בפרטיות הבקשה מהווה החשכה, הצללה וחסידת אויר. המרפסת חורגת מהמותר ע"פ תכנית מתאר חוסר נקיון כפיים של מגישת הבקשה, למבקשת קימות מס' עבירות בניה בבנין. פרצת חלון מדירת המבקשת בקיר החיצוני של הבניין ללא הסכמת שכנים וללא היתר, פרצת פתחים מדירת המבקש לחדר המדרגות עבור צינורות אויר מתוך חדרי השירותים והכביסה. בשל חוסר נקיון כפיים קיים חשש כי מטרת התוספת הינה לסגירה בבניה קלה עבור הרחבת דירת המבקש.		

התיק מובא בקוד משלוח הודעות תקנה 36 עבור תכנית צל החסרה. כמו כן במידה ומיקום המרפסות המוצעות ישתנה משמעותית ידרש הליך הפרסום המתאים. טרם ביצוע הליך פרסומי יש להגיש תכנית מתוקנת ע"פ המפורט מטה והערות הרמוניקה a ולקבל את אישור מחלקת השימור לתכנית, רק לאחר מכן ניתן לצאת לפרסום. להלן הנדרש לתיקון ע"פ סעיפים: קווי בניין: ע"פ תיק המידע הנחיות לתיק נתנו ע"פ תכנית מספר 2878 ו- 62 לאזור מגורים 1. הבקשה נבחנה ע"פ תיק מידע מעודכן מס' 2022/6197 שהתקבל מיום 21/05/2023. מבחינת קווי הבניין התעוררה שאלה בהגדרת חזית קווי הבניין וכן מכח איזו תכנית סומנו קווי הבניין. השאלה הופנה לגבי רויטל טבדי מנהלת מערך מידע תיכנוני אשר השיבה במייל מפורט המתויק בארכיב האופטי של התיק. לאחר בחינת הבקשה ע"פ הנחיות אלו התקבל עידכון ממחלקת מידע בו קו הבניין הדרום מזרחי משתנה שוב וכעת הינו 4 מ' ומוגדר כחזית צידית. היות וכך הורד התיק מסדר היום ונבחן שוב בהתאם לעדכון זה. להלן סיכום הנחיות סופיות שתנתנו ממחלקת מידע בתאריך 06/07/2023 וסרוקות בא.א של התיק: קו הבניין הצפון מזרחי הוא קו בניין צידי. קו הבניין הדרום מזרחי הוא צידי במרחק 4 מ'. כל קוי הבניין סומנו ע"פ תכנית מתאר 62. הבקשה נבחנה ע"פ הנחיות אלו ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. ראה הרחבה בסעיף מרפסת זיז. מרפסות זיז:	08/11/2023	דיון בועדת משנה : משלוח הודעות לפי תקנה 36

מוצעות 2 מרפסות זיז עבור דירה מס' 4 במפלס +2.97 מרפסת הפונה לחזית דרום מזרח ומרפסת הפונה לחזית צפון מזרח. להלן בחינת המרפסת ע"פ תקנות התכנון והבניה : מרפסת החורגת לכיוון דרום מזרח- מוצעת מרפסת בצורה טרפזית. עומק המרפסת- ע"פ התקנות ניתן לאשר מרפסת בעומק של 1.0 מ' ללא פרסום הקלה בכפוף לנושא שטח ומרווח. (עומק העולה על 1.0 מ' מחייב פרסום הקלה) עומק מקסימלי מוצע- עומק נבחן מקו הבניין לקצה המרפסת, מוצע 1.60 מ' פורסמה הקלה בפתיחת התיק. שטח- 2.88 מ"ר. מרווח- ע"פ הנחיות מחלקת מידע קו הבניין בחזית דרום מזרח נבחן כקו בנין צידי 4 מ' וניתן מכח תכנית מתאר 62. היות וכך ניתנת חריגה של 1 מ' מקו בניין ללא פרסום הקלה. (בפרסום הקלה ניתן לחזור למותר ע"פ התקנות 10% מהמרווח, קטן יותר מהמתאפשר מכח מתאר) הבניין נושא הבקשה קיים בחלקו בחריגה מקו בניין בשיעור של כ-1 מ'. בקשת מרפסת זיז בשיעור המותר מקו הבנין הקיים תביא לתוצאה לא מקובל של מרפסת משולשת ולא ישימה לביצוע. לסיכום- מרפסת זו איננה עומדת בתקנות ומהווה סטיה ניכרת ולא ניתן לאשרה. יש להסירה מהבקשה. מרפסת החורגת לכיוון צפון מזרח - מוצעת מרפסת מרובעת קטומה. יצויין כי יש לקבל את חו"ד מחלקת שימור לקיטום המוצע ולצורת המרפסת בכלל. עומק המרפסת- ע"פ התקנות ניתן לאשר מרפסת בעומק של 1.5 מ' ללא פרסום הקלה בכפוף לנושא שטח ומרווח. (עומק העולה על 1.5 מ' מחייב פרסום הקלה) עומק מקסימלי מוצע- 1.70 מ' , פורסמה הקלה בפתיחת התיק למרפסת העולה על 1.5 מ' המותרים. מרווח- ע"פ הנחיות מחלקת מידע קו הבניין בחזית צפון מזרח נבחן כקו בנין צידי 4 מ' וניתן מכח תכנית מתאר 62. היות וכך ניתנת חריגה של 1 מ' מקו בניין ללא פרסום הקלה. (בפרסום הקלה ניתן לחזור למותר ע"פ התקנות 10% מהמרווח, קטן יותר מהמתאפשר מכח מתאר)		

המרפסת המוצעת חורגת מ-2 חזיתות הבניין. חריגה לכיוון חזית דרום מזרחית – כ - 1.05 מ', יש לצמצם ל 1 מ' המותר. חריגה לכיוון חזית דרום מזרחית – כ - 1.06 מ', יש לצמצם ל 1 מ' המותר. לסיכום- מרפסת זו עומדת בתקנות בכפוף לצימצום ע"פ המפורט לעיל וקבלת חו"ד מחלקת שימור. צמד מרפסות : מוצעות מרפסות בודדות ב-2 החזיתות. כנוהל מחלקתי לא ניתן לתכנן מרפסת בודדת בחזית. יש להציע מרפסת נוספת שתהווה צמד מרפסות ולצרף מבקש נוסף לבקשה או לחילופין לתכנן מרפסת דמה ולקבל הסכמה פוזטיבית לדייר אליו מתוכננת מרפסת הדמה. כמובן יש לקבל אישור שימור. תכנית צל: כנוהל מחלקתי נדרש לתכנן תכנית צל לשאר הדיירים ולקבל את חתימתם לתכנית הצל או לצאת לתקנה 36 ליידוע הדיירים. גם כאן נדרש אישור שימור, יפורט מטה. חו"ד אדריכלית : כהמשך לנאמר בסעיף שלעיל- שתי המרפסות אינן מתאימות לאופי האדריכלי של הבנין והנושא מחמיר יותר היות והמרפסת הצפון מזרחית הנה בודדת בחזית נצפית בבנין לשימור לכן אישור שימור הינו קריטי לבקשה . אישור שימור יכלול התיחסות למרפסות המוצעות וכן התיחסות ואישור לתכנית הצל העתידית שתוצע. יש לתקן את הבקשה בהתאם לכלל ההערות ורק אז ניתן לצאת לתקנה 36 לעניין תכנית הצל כאשר באם מיקום המרפסות המוצעות ישתנה משמעותית אזי יהיה צורך בהליך פרסומי מתאים. אישור שימור - אישור מהנדס עיר לבנין אופייני : ע"פ תיק המידע ותשריט התכנית החלקה נכללת במתחים לשימור והבנין הינו מסווג כבנין אופייני. תנאי לשיבוץ הבקשה לוועדה יהיה אישור וחוות דעת מחלקת		

שימור. ע"פ נתוני המערכת התיק לא הופנה לשימור בשלב פתיחת התיק ע"כ הוסף תנאי ידני. לאחר השלמת התיקונים הנדרשים יש לקבל את חוו"ד והנחיות מחלקת שימור לתכנית. הוראות בניה : ע"פ הוראות תכנית 2878 סעיף י' : "לא תותר כל בניה באבן נסורה חלקה ובלתי מסותתת" – על ע"ב לציין את החיפוי ע"ג החזיתות בהתאם להוראות התכנית. תנאים לדיון : מחלקת שימור – לא הופנה בשלב פתיחת התיק. התנגדויות : לפי נתוני המערכת לבקשה התקבלו 2 התנגדויות המיוצגות ע"י עו"ד פיין. ההתנגדות קיימת בארכיב האופטי של התיק. להלן תמצית ההתנגדות : משפחות סלמדור ומשפ' ועזרן בשם עו"ד צבי פיין אי עמידה בתנאי סף קנינים. בנית מרפסת מוגדרת "כהרחבת דירה" הכפופה לקבלת הסכמת הרוב הדרוש בבנין. בעיות תכנוניות בבקשה המוצעת : המרפסות מוצעות בחריגה מקווי בנין ומבוקשת הקלה בשיעור של 40% . הבניין הקיים נבנה אף הוא בסטיה ניכרת מקוי הבניין ווהתקבלה עבור חריגה זו הקלה בהיתר בניה 1999/858 לא יתכן לאשר הקלה נוספת בסטיה מקווי הבניין כאשר כבר ניתנה הקלה מסוג זה בזמן בניית הבניין המקורי לפני שנים מעטות. הבניין מוגדר כמבנה לשימור מחמיר (אופיני) ולא קיימות בו מרפסות זיז כל שהן. מוצעת מרפסת זיז בודדת התפגע במראה הנקי והישר של		

חזיתות הבניין וכן באופיו השימורי של המבנה. הבקשה מהווה היזק ראייה ופגיעה בפרטיות הבקשה מהווה החשכה, הצללה וחסידות אויר. המרפסת חורגת מהמותר ע"פ תכנית מתאר חוסר נקיון כפיים של מגישת הבקשה, למבקשת קימות מס' עבירות בניה בבנין. פרצת חלון מדירת המבקשת בקיר החיצוני של הבניין ללא הסכמת שכנים וללא היתר, פרצת פתחים מדירת המבקש לחדר המדרגות עבור צינורות אויר מתוך חדרי השירותים והכביסה. בשל חוסר נקיון כפיים קיים חשש כי מטרת התוספת הינה לסגירה בבניה קלה עבור הרחבת דירת המבקש. לאחר השלמת כל הנדרש יהיה ניתן לבחון את הבקשה לזימון מתנגדים ומבקשים. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 30007ג תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1.. התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 2878 תחילת תוקף 27/08/1989 אזור מגורים 1 מיוחד כפיפות לתכנית המתאר 62 אזור מגורים 1 תקנות התכנון והבניה.	19/10/2023	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת : ע"פ תכנית 2878 סעיף 8 : "נקבע בזאת לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שע"פ התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או הגדלת אחוזי הבניה שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטייה ניכרת כמשמעותה על פי סעיף 1(1) לתקנות התכנון והבניה." מוצעות תוספת 2 מרפסות זיז מכח תקנות התכנון והבניה. מוצעת מרפסת זיז לכיוון חזית דרום מזרחית החורגת מקוי הבניין ומהווה סטייה ניכרת מתקנות. ראה פירוט בסעיף מרפסת זיז. נספח בינוי : לא קיים נספח בינוי. קיים תשריט בקנ"מ 1: 1250 שלביות ביצוע : אין התייחסות בהוראות התכנית לענין שלביות ביצוע, לא רלוונטי. בדיקת התאמת המבוקש לתב"ע ולתקנות התכנון והבניה כדלהלן : קווי בניין : ע"פ תיק המידע הנחיות לתיק נתנו ע"פ תכנית מספר 2878 ו- 62 לאזור מגורים 1. הבקשה נבחנה ע"פ תיק מידע מעודכן מס' 2022/6197 שהתקבל מיום 21/05/2023. מבחינת קווי הבניין התעוררה שאלה בהגדרת חזית קווי הבניין וכן מכח איזו תכנית סומנו קווי הבניין.		

השאלה הופנה לגבי רויטל טבדי מנהלת מערך מידע תיכנוני אשר השיבה במייל מפורט המתויק בארכיב האופטי של התיק. לאחר בחינת הבקשה ע"פ הנחיות אלו התקבל עידכון ממחלקת מידע בו קו הבניין הדרום מזרחי משתנה שוב וכעת הינו 4 מ' ומוגדר כחזית צידית. היות וכך הורד התיק מסדר היום ונבחן שוב בהתאם לעדכון זה. להלן סיכום הנחיות סופיות שתנתנו ממחלקת מידע בתאריך 06/07/2023 וסרוקות בא.א של התיק : קו הבניין הצפון מזרחי הוא קו בנין צידי. קו הבניין הדרום מזרחי הוא צידי במרחק 4 מ'. כל קוי הבניין סומנו ע"פ תכנית מתאר 62. הבקשה נבחנה ע"פ הנחיות אלו ונמצאו חריגות מקווי הבנין המאושרים. ראה הרחבה בסעיף מרפסת זיז. שטחי בניה : ע"פ תיק המידע המצורף לבקשה אחוזי הבניה יהיו 75% משטח המגרש . מבוקשת מרפסת זיז ע"פ תקנות התכנון והבניה ואינה כלולה בשטחים העיקריים. ש.שירות : מוצעות מרפסות זיז בשטח של כ-9.13 מ"ר. ראה פירוט בסעיף מרפסות. מרפסות זיז : מוצעות 2 מרפסות זיז עבור דירה מס' 4 במפלס +2.97 מרפסת הפונה לחזית דרום מזרח ומרפסת הפונה לחזית צפון מזרח. המרפסות עומדות בהגדרת מרפסת זיז לענין גובה המרפסת לפחות 2.50 מ' מעל מפלס הקרקע ופורסמו הקלות עבור חריגות מקווי הבניין. ע"פ הנחיות המחלקה שטח מרפסת מקורה או לא מקורה לדירה יהיה עד 14 מ"ר ומלבד שממוצע מרפסות הזיז בבנין לא עולה על 12 מ"ר מעבר לכך יחושב כעיקרי, שטח מרפסות מוצע כ-		

9.13 מ"ר, עומד בתקנות. להלן בחינת המרפסת ע"פ תקנות התכנון והבניה : מרפסת החורגת לכיוון דרום מזרח- מוצעת מרפסת בצורה טרפזית. עומק המרפסת- ע"פ תכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק של 1.0 מ' ללא פרסום הקלה בכפוף לנושא שטח ומרווח. (עומק העולה על 1.0 מ' מחייב פרסום הקלה) עומק מקסימלי מוצע- עומק נבחן מקו הבניין לקצה המרפסת, מוצע 1.60 מ' פורסמה הקלה בפתיחת התיק. שטח- 2.88 מ"ר. מרווח- ע"פ הנחיות מחלקת מידע קו הבניין בחזית דרום מזרח נבחן כקו בנין צידי 4 מ' וניתן מכח תכנית מתאר 62. היות וכך ניתנת חריגה של 1 מ' מקו בניין ללא פרסום הקלה. (בפרסום הקלה ניתן לחזור למותר ע"פ התקנות 10% מהמרווח, קטן יותר מהמתאפשר מכח מתאר) הבניין נושא הבקשה קיים בחלקו בחריגה מקו בניין בשיעור של כ-1 מ'. בקשת מרפסת זיז בשיעור המותר מקו הבנין הקיים תביא לתוצאה לא מקובל של מרפסת משולשת ולא ישימה לביצוע. לסיכום- מרפסת זו איננה עומדת בתקנות ומהווה סטיה ניכרת ולא ניתן לאשרה. יש להסירה מהבקשה. מרפסת החורגת לכיוון צפון מזרח - מוצעת מרפסת מרובעת קטומה. יצויין כי יש לקבל את חו"ד מחלקת שימור לקיטום המוצע ולצורת המרפסת בכלל. עומק המרפסת- ע"פ התקנות ניתן לאשר מרפסת בעומק של 1.5 מ' ללא פרסום הקלה בכפוף לנושא שטח ומרווח. (עומק העולה על 1.5 מ' מחייב פרסום הקלה) עומק מקסימלי מוצע- 1.70 מ' , פורסמה הקלה בפתיחת התיק למרפסת העולה על 1.5 מ' המותרים. מרווח- ע"פ הנחיות מחלקת מידע קו הבניין בחזית צפון מזרחי נבחן כקו בנין צידי 4 מ' וניתן מכח תכנית מתאר 62. היות וכך ניתנת חריגה של 1 מ' מקו בניין ללא פרסום הקלה. (בפרסום הקלה ניתן לחזור למותר ע"פ התקנות 10% מהמרווח, קטן יותר מהמתאפשר מכח מתאר) המרפסת המוצעת חורגת מ-2 חזיתות הבניין. חריגה לכיוון חזית דרום מזרחית – כ - 1.05 מ' , יש לצמצם ל 1 מ' המותר.		

חריגה לכיוון חזית דרום מזרחית – כ - 1.06 מ' , יש לצמצם ל 1 מ' המותר. לסיכום- מרפסת זו עומדת בתקנות בכפוף לצימצום ע"פ המפורט לעיל וקבלת חו"ד מחלקת שימור. צמד מרפסות : מוצעות מרפסות בודדות ב-2 החזיתות. כנוהל מחלקתי לא ניתן לתכנן מרפסת בודדת בחזית. יש להציע מרפסת נוספת שתהווה צמד מרפסות ולצרף מבקש נוסף לבקשה או לחילופין לתכנן מרפסת דמה ולקבל הסכמה פוזטיבית לדייר אליו מתוכננת מרפסת הדמה. כמובן יש לקבל אישור שימור. תכנית צל : כנוהל מחלקתי נדרש לתכנן תכנית צל לשאר הדיירים ולקבל את חתימתם לתכנית הצל או לצאת לתקנה 36 לידוע הדיירים. גם כאן נדרש אישור שימור, יפורט מטה. חו"ד אדריכלית : כהמשך לנאמר בסעיף שלעיל- שתי המרפסות אינן מתאימות לאופי האדריכלי של הבנין והנושא מחמיר יותר היות והמרפסת הצפון מזרחית הנה בודדת בחזית נצפית בבנין לשימור לכן אישור שימור הינו קריטי לבקשה . אישור שימור יכלול התיחסות למרפסות המוצעות וכן התיחסות ואישור לתכנית הצל העתידית שתוצע. יש לתקן את הבקשה בהתאם לכלל ההערות ורק אז ניתן לצאת לתקנה 36 לעניין תכנית הצל כאשר באם מיקום המרפסות המוצעות ישתנה משמעותית אזי יהיה צורך בהליך פרסומי מתאים. תימוכין קנינים : היות ומדובר בתוספת מרפסת זיז סעיף זה אינו רלוונטי. נוהל בקרה הנדסית- חיזוק מבנים - תמ"א 38 : לא נדרש בהוראות התכנית, ולא נדרש בהצהרת המהנדס.		

היתר מקורי : קיימים 2 בנינים בחלקה אשר נמצאו היתרי בניה עבורם. 1999/858.03- היתר לבנין אשר אינו כלול בבקשה. 1999/858.15- היתר לבנין נשוא הבקשה. קיים היתר בניה מקורי לבניין. אישור שימור - אישור מהנדס עיר לבניין אופייני : ע"פ תיק המידע ותשריט התכנית החלקה נכללת במתחים לשימור והבניין הינו מסווג כבנין אופייני. תנאי לשיבוץ הבקשה לוועדה יהיה אישור וחוות דעת מחלקת שימור. ע"פ נתוני המערכת התיק לא הופנה לשימור בשלב פתיחת התיק ע"כ הוסף תנאי ידני. ע"פ סעיף 10.ג : "תוספת בניה לבניין אופייני תעשה בתאום מלא עם מהנדס העיר ומתוך מגמה לשמור על סגנונו של הבניין ולהתאים אליו את מסת הבניה חדשה, סוג האבן ופרטיה." לאחר השלמת התיקונים הנדרשים יש לקבל את חו"ד והנחיות מחלקת שימור לתכנית. הוראות בניה : ע"פ הוראות תכנית 2878 סעיף י' : "לא תותר כל בניה באבן נסורה חלקה ובלתי מסותתת" – על ע"ב לציין את החיפוי ע"ג החזיתות בהתאם להוראות התכנית. תנאים לדיון : מחלקת שימור – לא הופנה בשלב פתיחת התיק. התנגדויות :		

לפי נתוני המערכת לבקשה התקבלו 2 התנגדויות המיוצגות ע"י עו"ד פיינ. ההתנגדות קיימת בארכיב האופטי של התיק. להלן תמצית ההתנגדות : משפחות סלמדור ומשפ' ועזרן בשם עו"ד צבי פיינ אי עמידה בתנאי סף קנינים. בנית מרפסת מוגדרת "כהרחבת דירה" הכפופה לקבלת הסכמת הרוב הדרוש בבנין. בעיות תכנוניות בבקשה המוצעת : המרפסות מוצעות בחריגה מקווי בנין ומבוקשת הקלה בשיעור של 40% . הבניין הקיים נבנה אף הוא בסטיה ניכרת מקוי הבניין ווהתקבלה עבור חריגה זו הקלה בהיתר בניה 1999/858 לא יתכן לאשר הקלה נוספת בסטיה מקווי הבניין כאשר כבר ניתנה הקלה מסוג זה בזמן בניית הבניין המקורי לפני שנים מעטות. הבניין מוגדר כמבנה לשימור מחמיר (אופיני) ולא קיימות בו מרפסות זיז כל שהן. מוצעת מרפסת זיז בודדת התפגע במראה הנקי והישר של חזיתות הבניין וכן באופיו השימורי של המבנה. הבקשה מהווה היזק ראייה ופגיעה בפרטיות הבקשה מהווה החשכה, הצללה וחסידת אויר. המרפסת חורגת מהמותר ע"פ תכנית מתאר חוסר נקיון כפיים של מגישת הבקשה, למבקשת קימות מס' עבירות בניה בבנין. פרצת חלון מדירת המבקשת בקיר החיצוני של הבניין ללא הסכמת שכנים וללא היתר, פרצת פתחים מדירת המבקש לחדר המדרגות עבור צינורות אויר מתוך חדרי השירותים והכביסה. בשל חוסר נקיון כפיים קיים חשש כי מטרת התוספת הינה לסגירה בבניה קלה עבור הרחבת דירת המבקש. לאחר השלמת כל הנדרש יהיה ניתן לבחון את הבקשה לזימון מתנגדים ומבקשים. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.		
	19/10/2023	הכנת המלצה

התיק מובא בקוד משלוח הודעות תקנה 36 עבור תכנית צל החסרה. כמו כן במידה ומיקום המרפסות המוצעות ישתנה משמעותית ידרש הליך הפרסום המתאים. טרם ביצוע הליך פרסומי יש להגיש תכנית מתוקנת ע"פ המפורט מטה והערות הרמוניקה a ולקבל את אישור מחלקת השימור לתכנית, רק לאחר מכן ניתן לצאת לפרסום. להלן הנדרש לתיקון ע"פ סעיפים: קווי בניין: ע"פ תיק המידע הנחיות לתיק נתנו ע"פ תכנית מספר 2878 ו- 62 לאזור מגורים 1. הבקשה נבחנה ע"פ תיק מידע מעודכן מס' 2022/6197 שהתקבל מיום 21/05/2023. מבחינת קווי הבניין התעוררה שאלה בהגדרת חזית קווי הבניין וכן מכח איזו תכנית סומנו קווי הבניין. השאלה הופנה לגבי רויטל טבדי מנהלת מערך מידע תיכנוני אשר השיבה במייל מפורט המתויק בארכיב האופטי של התיק. לאחר בחינת הבקשה ע"פ הנחיות אלו התקבל עידכון ממחלקת מידע בו קו הבניין הדרום מזרחי משתנה שוב וכעת הינו 4 מ' ומוגדר כחזית צידית. היות וכך הורד התיק מסדר היום ונבחן שוב בהתאם לעדכון זה. להלן סיכום הנחיות סופיות שתנתנו ממחלקת מידע בתאריך 06/07/2023 וסרוקות בא.א של התיק: קו הבניין הצפון מזרחי הוא קו בניין צידי. קו הבניין הדרום מזרחי הוא צידי במרחק 4 מ'. כל קוי הבניין סומנו ע"פ תכנית מתאר 62. הבקשה נבחנה ע"פ הנחיות אלו ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. ראה הרחבה בסעיף מרפסת זיז. מרפסות זיז: מוצעות 2 מרפסות זיז עבור דירה מס' 4 במפלס +2.97 מרפסת הפונה לחזית דרום מזרח ומרפסת הפונה לחזית צפון מזרח.	תכנונית : משלוח הודעות לפי תקנה 36

להלן בחינת המרפסת ע"פ תקנות התכנון והבניה : מרפסת החורגת לכיוון דרום מזרח- מוצעת מרפסת בצורה טרפזית. עומק המרפסת- ע"פ התקנות ניתן לאשר מרפסת בעומק של 1.0 מ' ללא פרסום הקלה בכפוף לנושא שטח ומרווח. (עומק העולה על 1.0 מ' מחייב פרסום הקלה) עומק מקסימלי מוצע- עומק נבחן מקו הבניין לקצה המרפסת, מוצע 1.60 מ' פורסמה הקלה בפתיחת התיק. שטח- 2.88 מ"ר. מרווח- ע"פ הנחיות מחלקת מידע קו הבניין בחזית דרום מזרח נבחן כקו בנין צידי 4 מ' וניתן מכח תכנית מתאר 62. היות וכך ניתנת חריגה של 1 מ' מקו בניין ללא פרסום הקלה. (בפרסום הקלה ניתן לחזור למותר ע"פ התקנות 10% מהמרווח, קטן יותר מהמתאפשר מכח מתאר) הבניין נושא הבקשה קיים בחלקו בחריגה מקו בניין בשיעור של כ-1 מ'. בקשת מרפסת זיז בשיעור המותר מקו הבנין הקיים תביא לתוצאה לא מקובל של מרפסת משולשת ולא ישימה לביצוע. לסיכום- מרפסת זו איננה עומדת בתקנות ומהווה סטיה ניכרת ולא ניתן לאשרה. יש להסירה מהבקשה. מרפסת החורגת לכיוון צפון מזרח - מוצעת מרפסת מרובעת קטומה. יצויין כי יש לקבל את חו"ד מחלקת שימור לקיטום המוצע ולצורת המרפסת בכלל. עומק המרפסת- ע"פ התקנות ניתן לאשר מרפסת בעומק של 1.5 מ' ללא פרסום הקלה בכפוף לנושא שטח ומרווח. (עומק העולה על 1.5 מ' מחייב פרסום הקלה) עומק מקסימלי מוצע- 1.70 מ' , פורסמה הקלה בפתיחת התיק למרפסת העולה על 1.5 מ' המותרים. מרווח- ע"פ הנחיות מחלקת מידע קו הבניין בחזית צפון מזרחי נבחן כקו בנין צידי 4 מ' וניתן מכח תכנית מתאר 62. היות וכך ניתנת חריגה של 1 מ' מקו בניין ללא פרסום הקלה. (בפרסום הקלה ניתן לחזור למותר ע"פ התקנות 10% מהמרווח, קטן יותר מהמתאפשר מכח מתאר) המרפסת המוצעת חורגת מ-2 חזיתות הבניין. חריגה לכיוון חזית דרום מזרחית – כ - 1.05 מ' , יש לצמצם ל 1 מ' המותר. חריגה לכיוון חזית דרום מזרחית – כ - 1.06 מ' , יש לצמצם ל 1		

מ' המותר. לסיכום- מרפסת זו עומדת בתקנות בכפוף לצימצום ע"פ המפורט לעיל וקבלת חוו"ד מחלקת שימור. צמד מרפסות : מוצעות מרפסות בודדות ב-2 החזיתות. כנוהל מחלקתי לא ניתן לתכנן מרפסת בודדת בחזית. יש להציע מרפסת נוספת שתהווה צמד מרפסות ולצרף מבקש נוסף לבקשה או לחילופין לתכנן מרפסת דמה ולקבל הסכמה פוזטיבית לדייר אליו מתוכנת מרפסת הדמה. כמובן יש לקבל אישור שימור. תכנית צל: כנוהל מחלקתי נדרש לתכנן תכנית צל לשאר הדיירים ולקבל את חתימתם לתכנית הצל או לצאת לתקנה 36 ליידוע הדיירים. גם כאן נדרש אישור שימור, יפורט מטה. חוו"ד אדריכלית : כהמשך לנאמר בסעיף שלעיל- שתי המרפסות אינן מתאימות לאופי האדריכלי של הבנין והנושא מחמיר יותר היות והמרפסת הצפון מזרחית הנה בודדת בחזית נצפית בבנין לשימור לכן אישור שימור הינו קריטי לבקשה . אישור שימור יכלול התיחסות למרפסות המוצעות וכן התיחסות ואישור לתכנית הצל העתידית שתוצע. יש לתקן את הבקשה בהתאם לכלל ההערות ורק אז ניתן לצאת לתקנה 36 לעניין תכנית הצל כאשר באם מיקום המרפסות המוצעות ישתנה משמעותית אזי יהיה צורך בהליך פרסומי מתאים. אישור שימור - אישור מהנדס עיר לבניין אופייני : ע"פ תיק המידע ותשריט התכנית החלקה נכללת במתחים לשימור והבניין הינו מסווג כבנין אופייני. תנאי לשיבוץ הבקשה לוועדה יהיה אישור וחוות דעת מחלקת שימור. ע"פ נתוני המערכת התיק לא הופנה לשימור בשלב פתיחת התיק ע"כ הוסף תנאי ידני. לאחר השלמת התיקונים הנדרשים יש לקבל את חוו"ד והנחיות מחלקת שימור לתכנית.		

הוראות בניה : ע"פ הוראות תכנית 2878 סעיף י' : "לא תותר כל בניה באבן נסורה חלקה ובלתי מסותתת" – על ע"ב לציין את החיפוי ע"ג החזיתות בהתאם להוראות התכנית. תנאים לדיון : מחלקת שימור – לא הופנה בשלב פתיחת התיק. התנגדויות : לפי נתוני המערכת לבקשה התקבלו 2 התנגדויות המיוצגות ע"י עו"ד פיין. ההתנגדות קיימת בארכיב האופטי של התיק. להלן תמצית ההתנגדות : משפחות סלמדור ומשפ' ועזרן בשם עו"ד צבי פיין אי עמידה בתנאי סף קנינים. בנית מרפסת מוגדרת "כהרחבת דירה" הכפופה לקבלת הסכמת הרוב הדרוש בבנין. בעיות תכנוניות בבקשה המוצעת : המרפסות מוצעות בחריגה מקווי בנין ומבוקשת הקלה בשיעור של 40% . הבניין הקיים נבנה אף הוא בסטיה ניכרת מקווי הבניין ווהתקבלה עבור חריגה זו הקלה בהיתר בניה 1999/858 לא יתכן לאשר הקלה נוספת בסטיה מקווי הבניין כאשר כבר ניתנה הקלה מסוג זה בזמן בניית הבניין המקורי לפני שנים מעטות. הבניין מוגדר כמבנה לשימור מחמיר (אופיני) ולא קיימות בו מרפסות זיז כל שהן. מוצעת מרפסת זיז בודדת התפגע במראה הנקי והישר של חזיתות הבניין וכן באופיו השימורי של המבנה. הבקשה מהווה היזק ראייה ופגיעה בפרטיות הבקשה מהווה החשכה, הצללה וחסידת אויר. המרפסת חורגת מהמותר ע"פ תכנית מתאר		

חוסר נקיון כפיים של מגישת הבקשה, למבקשת קימות מס' עבירות בניה בבנין. פרצת חלון מדירת המבקשת בקיר החיצוני של הבניין ללא הסכמת שכנים וללא היתר, פרצת פתחים מדירת המבקש לחדר המדרגות עבור צינורות אויר מתוך חדרי השירותים והכביסה. בשל חוסר נקיון כפיים קיים חשש כי מטרת התוספת הינה לסגירה בבניה קלה עבור הרחבת דירת המבקש. לאחר השלמת כל הנדרש יהיה ניתן לבחון את הבקשה לזימון מתנגדים ומבקשים. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.		
היות ונודע לצוות המקצועי שיש שינוי בתיק המידע, לפיכך הבקשה יורדת מסדר היום לצורך עדכון המלצה בהתאם.	19/07/2023	דיון בועדת משנה : להוציא הסעיף מסדר היום
התיק מובא לדחיה היות וקיימת מרפסת לכיוון חזית דרום מזרח אשר מבוקשת בסטייה ניכרת מקווי הבניין. וכן מוצעת מרפסת נוספת לכיוון חזית קדמית צפון מזרחי אשר יש לצמצמה ע"מ שתעמוד בהנחיות אך לא הוצג עבורה תכנית צל וכן אין התייחסות לצמד מרפסות. כמו כן תיק המידע וקווי הבנין אינם נכונים, על ע"ב לפנות למחלקת מידע לקבלת תיק מידע ומפת מדידה מעודכנים. לא התקבל אישור שימור לבקשה. סטייה ניכרת : ע"פ תכנית 2878 סעיף 8 : "נקבע בזאת לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שע"פ התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או הגדלת אחוזי הבניה שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטייה ניכרת כמשמעותה על פי סעיף 1(1) לתקנות התכנון והבניה." מוצעות תוספת 2 מרפסות זיז מכח תקנות התכנון והבניה. מוצעת מרפסת זיז לכיוון חזית דרום מזרחית החורגת מקווי הבניין ומהווה סטייה ניכרת מתקנות. ראה פירוט בסעיף מרפסת	03/07/2023	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

ז"ז. קווי בניין : ע"פ תיק המידע הנחיות לתיק נתנו ע"פ תכנית מספר 2878 ו- 62 לאזור מגורים 1. מבחינת קווי הבניין התעוררה שאלה בהגדרת חזית קווי הבניין וכן מכח איזו תכנית סומנו קווי הבניין. השאלה הופנה לגב' רויטל טבדי מנהלת מערך מידע תיכנוני אשר השיבה במייל מפורט המתויק בארכיב האופטי של התיק. סיכום הנחיות שתנתנו ממחלקת מידע : קו הבניין הצפון מזרחי הוא קו בניין צידי. קו הבניין הדרום מזרחי הוא אחורי והוא צריך להיות מסומן במרחק של 5 מ'. כל קווי הבניין סומנו ע"פ תכנית מתאר 62. הבקשה נבחנה ע"פ הנחיות אלו ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. ראה הרחבה בסעיף מרפסת ז"ז. כאמור תיק קווי בניין 2022/6197 ומפת המדידה שהוגשו מיום 20/07/2022 ע"י המח' למידע תכנוני אינם נכונים, ואם כן על ע"ב לפנות למחלקת מידע לקבלת תיק מידע וקווי בניין מעודכנים. מרפסות ז"ז : מוצעות 2 מרפסות ז"ז עבור דירה מס' 4 במפלס +2.97 מרפסת הפונה לחזית דרום מזרח ומרפסת הפונה לחזית דרום מזרח וצפון מזרח. המרפסות עומדות בהגדרת מרפסת ז"ז לענין גובה המרפסת לפחות 2.50 מ' מעל מפלס הקרקע. ע"פ הנחיות המחלקה שטח מרפסת מקורה או לא מקורה לדירה יהיה עד 14 מ"ר ומלבד שממוצע מרפסות הזיז בבנין לא עולה על 12 מ"ר מעבר לכך יחושב כעיקרי, שטח מרפסות מוצע כ-		

9.13 מ"ר, עומד בתקנות. להלן בחינת המרפסת ע"פ תקנות התכנון והבניה : מרפסת החורגת לכיוון דרום מזרח- מוצעת מרפסת בצורה טרפזית. עומק המרפסת- 1.60 מ' - ניתן לאשר מרפסת בעומק של 1.5 מ' בכפוף לנושא שטח ומרווח. עומק העולה על 1.5 מ' מחייב פרסום הקלה. המרפסת מוצעת בעומק מקסימלי של 1.6 מ' . אמנם פורסמה הקלה אך נושא המרווח מהווה סטיה ניכרת ראה פירוט בהמשך. מרווח- ע"פ הנחיות מחלקת מידע קו הבניין בחזית דרום מזרח הינו קו בנין אחורי 5 מ' וניתן מכח תכנית מתאר 62. היות וכך ניתנת חריגה של 1.5 מ' מקו בניין ללא פרסום הקלה. מבקשים חריגה של כ- 2.60 מ' כאשר מותרת ע"פ תקנות סטיה ניכרת חריגה מירבית של 40% מהמרווח המהווה 2.0 מ' מקו הבנין. הבניין הקיים בחלקה חורג מקו הבניין בכ- 2 מ'. ממילא המרפסת המוצעת איננה עומדת בתקנות ומהווה סטיה ניכרת ויש להסירה מהבקשה. מרפסת החורגת לכיוון צפון מזרח ודרום מזרח- מוצעת מרפסת מרובעת קטומה. עומק המרפסת- 1.60 מ' - ניתן לאשר מרפסת בעומק של 1.5 מ' בכפוף לנושא שטח ומרווח. עומק העולה על 1.5 מ' מחייב פרסום הקלה. המרפסת מוצעת בעומק מקסימלי של 1.7 מ' . פורסמה הקלה אך יש לקבל את חו"ד מחלקת שימור לקיטום המוצע ולצורת המרפסת בכלל. מרווח- ע"פ הנחיות מחלקת מידע קו הבניין בחזית צפון מזרח הינו קו בנין צידי וניתן מכח תכנית מתאר 62. היות וכך ניתנת חריגה של 1 מ' מקו בניין. המרפסת חורגת לכיוון חזית זו בפחות מ- 1 מ'. עומד בתקנות. ע"פ הנחיות מחלקת מידע קו הבניין בחזית דרום מזרח הינו קו בנין אחורי 5 מ' וניתן מכח תכנית מתאר 62. היות וכך ניתנת חריגה של 1.5 מ' מקו בניין ללא הקלה וחריגה של 2.0 מ' או 40% הקטן מביניהם בכפוף הקלה. המרפסת חורגת לכיוון חזית זו יותר מ-2.0 מ' לפיכך יש לצמצם למותר תוך כדי התאמה ובכפוף לאישור שימור. לסיכום – מרפסת זו עומדת חלקית בתקנות סטיה ניכרת ע"פ הפירוט לעיל אך יש לקבל את חו"ד חיובית של מחלקת שימור לבקשה היות והמבנה הקיים הנו בנין בניין אופייני.		

צמד מרפסות : מוצעת מרפסת בודדת בחזית קדמית. כנוהל מחלקתי לא ניתן לתכנן מרפסת בודדת בחזית. יש להציע מרפסת נוספת שתהווה צמד מרפסות ולצרף מבקש נוסף לבקשה או לחילופין לתכנן מרפסת דמה ולקבל הסכמה פוזטיבית לדייר אליו מתוכנת מרפסת הדמה. וכמובן תוך אישור שימור. תכנית צל: כנוהל מחלקתי נדרש לתכנן תכנית צל לשאר הדיירים ולקבל את חתימתם לתכנית הצל או לצאת לתקנה 36 לידוע הדיירים. כמו כן גם כאן נדרש אישור שימור. אישור שימור - אישור מהנדס עיר לבניין אופייני : ע"פ תיק המידע ותשריט התכנית החלקה נכללת במתחים לשימור והבניין הינו מסווג כבנין אופייני. תנאי לשיבוץ הבקשה לוועדה יהיה אישור וחוות דעת מחלקת שימור. ע"פ נתוני המערכת התיק לא הופנה לשימור בשלב פתיחת התיק ע"כ הוסף תנאי ידני. ע"פ סעיף 10.ג תוספת בניה לבניין אופייני תעשה בתאום מלא עם מהנדס העיר ומתוך מגמה לשמור על סגנונו של הבניין ולהתאים אליו את מסת הבניה חדשה, סוג האבן ופרטיה. לאחר השלמת התיקונים הנדרשים יש לקבל את חו"ד והנחיות מחלקת שימור לתכנית. הוראות בניה : ע"פ הוראות תכנית 2878 סעיף י' : "לא תותר כל בניה באבן נסורה חלקה ובלתי מסותתת" – על ע"ב לציין את החיפוי ע"ג החזיתות בהתאם להוראות התכנית. "פתחי הבניה יהיו בבנית אבן מסורתית דהיינו שמוש באבני מזוזה משקופי פתחים באבן משקוף אחת או בקשת ממספר אבנים..." – יש לקבל את אישור וחוו"ד מחלקת שימור לתכנית. תנאים לדיון : מחלקת שימור – לא הופנה בשלב פתיחת התיק.		

התנגדויות : לפי נתוני המערכת לבקשה התקבלה התנגדות אחת. ההתנגדות קיימת בארכיב האופטי של התיק. להלן תמצית ההתנגדות : משפחות סלמדור ועזרן בשם עו"ד צבי פיין אי עמידה בתנאי סף קנינים. בנית מרפסת מוגדרת "כהרחבת דירה" הכפופה לקבלת הסכמת הרוב הדרוש בבנין. בעיות תכנוניות בבקשה המוצעת : המרפסות מוצעות בחריגה מקווי בנין ומבוקשת הקלה בשיעור של 40% . הבניין הקיים נבנה אף הוא בסטיה ניכרת מקווי הבניין ווהתקבלה עבור חריגה זו הקלה בהיתר בניה 1999/858 לא יתכן לאשר הקלה נוספת בסטיה מקווי הבניין כאשר כבר ניתנה הקלה מסוג זה בזמן בניית הבניין המקורי לפני שנים מעטות. הבניין מוגדר כמבנה לשימור מחמיר (אופיני) ולא קיימות בו מרפסות זיז כל שהן. מוצעת מרפסת זיז בודדת התפגע במראה הנקי והישר של חזיתות הבניין וכן באופיו השימורי של המבנה. הבקשה מהווה היזק ראייה ופגיעה בפרטיות הבקשה מהווה החשכה, הצללה וחסידת אויר. המרפסת חורגת מהמותר ע"פ תכנית מתאר חוסר נקיון כפיים של מגישת הבקשה, למבקשת קימות מס' עבירות בניה בבנין. פרצת חלון מדירת המבקשת בקיר החיצוני של הבניין ללא הסכמת שכנים וללא היתר, פרצת פתחים מדירת המבקש לחדר המדרגות עבור צינורות אויר מתוך חדרי השירותים והכביסה. בשל חוסר נקיון כפיים קיים חשש כי מטרת התוספת הינה לסגירה בבניה קלה עבור הרחבת דירת המבקש. לאחר השלמת כל הנדרש יהיה ניתן לבחון את הבקשה לזימון מתנגדים ומבקשים. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.		

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2878 תחילת תוקף : 27/08/1989 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1 מיוחד התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 2878 תחילת תוקף 27/08/1989 אזור מגורים 1 מיוחד כפיפות לתכנית המתאר 62 אזור מגורים 1 תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : ע"פ תכנית 2878 סעיף 8 : "נקבע בזאת לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שע"פ התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או הגדלת אחוזי הבניה שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטייה ניכרת כמשמעותה על פי סעיף 1(1) לתקנות התכנון והבניה." מוצעות תוספת 2 מרפסות זיז מכח תקנות התכנון והבניה. מוצעת מרפסת זיז לכיוון חזית דרום מזרחית החורגת מקוי הבניין ומהווה סטייה ניכרת מתקנות. ראה פירוט בסעיף מרפסת זיז. נספח בינוי : לא קיים נספח בינוי. קיים תשריט בקנ"מ 1:1250	03/07/2023	חוות דעת תכנונית

שלביות ביצוע: אין התיחסות בהוראות התכנית לענין שלביות ביצוע, לא רלוונטי. בדיקת התאמת המבוקש לתב"ע ולתקנות התכנון והבנייה כדלהלן: קווי בניין: ע"פ תיק המידע הנחיות לתיק נתנו ע"פ תכנית מספר 2878 ו- 62 לאזור מגורים 1. מבחינת קווי הבניין התעוררה שאלה בהגדרת חזית קווי הבניין וכן מכח איזו תכנית סומנו קווי הבניין. השאלה הופנה לגבי רויטל טבדי מנהלת מערך מידע תיכנוני אשר השיבה במייל מפורט המתויק בארכיב האופטי של התיק. סיכום הנחיות שתנתנו ממחלקת מידע: קו הבניין הצפון מזרחי הוא קו בניין צידי. קו הבניין הדרום מזרחי הוא אחורי והוא צריך להיות מסומן במרחק של 5 מ'. כל קווי הבניין סומנו ע"פ תכנית מתאר 62. הבקשה נבחנה ע"פ הנחיות אלו ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. ראה הרחבה בסעיף מרפסת זיז. כאמור תיק קווי בניין 2022/6197 ומפת המדידה שהוגשו מיום 20/07/2022 ע"י המח' למידע תכנוני אינם נכונים, ואם כן על ע"ב לפנות למחלקת מידע לקבלת תיק מידע וקווי בניין מעודכנים. שטחי בניה: ע"פ תיק המידע המצורף לבקשה אחוזי הבניה יהיו 75% משטח המגרש.		

מבוקשת מרפסת זיז ע"פ תקנות התכנון והבניה ואינה כלולה בשטחים העיקריים. ש.שירות : מוצעות מרפסות זיז בשטח של כ-9.13 מ"ר. ראה פירוט בסעיף מרפסות. מרפסות זיז : מוצעות 2 מרפסות זיז עבור דירה מס' 4 במפלס +2.97 מרפסת הפונה לחזית דרום מזרח ומרפסת הפונה לחזית דרום מזרח וצפון מזרח. המרפסות עומדות בהגדרת מרפסת זיז לענין גובה המרפסת לפחות 2.50 מ' מעל מפלס הקרקע. ע"פ הנחיות המחלקה שטח מרפסת מקורה או לא מקורה לדירה יהיה עד 14 מ"ר ומלבד שממוצע מרפסות הזיז בבנין לא עולה על 12 מ"ר מעבר לכך יחושב כעיקרי, שטח מרפסות מוצע כ-9.13 מ"ר, עומד בתקנות. להלן בחינת המרפסת ע"פ תקנות התכנון והבניה : מרפסת החורגת לכיוון דרום מזרח- מוצעת מרפסת בצורה טרפזית. עומק המרפסת- 1.60 מ' - ניתן לאשר מרפסת בעומק של 1.5 מ' בכפוף לנושא שטח ומרווח. עומק העולה על 1.5 מ' מחייב פרסום הקלה. המרפסת מוצעת בעומק מקסימלי של 1.6 מ' . אמנם פורסמה הקלה אך נושא המרווח מהווה סטיה ניכרת ראה פירוט בהמשך. מרווח- ע"פ הנחיות מחלקת מידע קו הבניין בחזית דרום מזרח הינו קו בנין אחורי 5 מ' וניתן מכח תכנית מתאר 62. היות וכך ניתנת חריגה של 1.5 מ' מקו בניין ללא פרסום הקלה. מבקשים חריגה של כ- 2.60 מ' כאשר מותרת ע"פ תקנות סטיה ניכרת חריגה מירבית של 40% מהמרווח המהווה 2.0 מ' מקו הבנין. הבניין הקיים בחלקה חורג מקו הבניין בכ- 2 מ'. ממילא המרפסת המוצעת איננה עומדת בתקנות ומהווה סטיה ניכרת ויש להסירה מהבקשה. מרפסת החורגת לכיוון צפון מזרח ודרום מזרח- מוצעת מרפסת מרובעת קטומה. עומק המרפסת- 1.60 מ' - ניתן לאשר מרפסת בעומק של 1.5 מ'		

בכפוף לנושא שטח ומרווח. עומק העולה על 1.5 מ' מחייב פרסום הקלה. המרפסת מוצעת בעומק מקסימלי של 1.7 מ' . פורסמה הקלה אך יש לקבל את חו"ד מחלקת שימור לקיטום המוצע ולצורת המרפסת בכלל. מרווח- ע"פ הנחיות מחלקת מידע קו הבניין בחזית צפון מזרח הינו קו בנין צידי וניתן מכח תכנית מתאר 62. היות וכך ניתנת חריגה של 1 מ' מקו בנין. המרפסת חורגת לכיוון חזית זו בפחות מ – 1 מ'. עומד בתקנות. ע"פ הנחיות מחלקת מידע קו הבניין בחזית דרום מזרח הינו קו בנין אחורי 5 מ' וניתן מכח תכנית מתאר 62. היות וכך ניתנת חריגה של 1.5 מ' מקו בנין ללא הקלה וחריגה של 2.0 מ' או 40% הקטן מביניהם בכפוף הקלה. המרפסת חורגת לכיוון חזית זו יותר מ-2.0 מ' לפיכך יש לצמצם למותר תוך כדי התאמה ובכפוף לאישור שימור. לסיכום – מרפסת זו עומדת חלקית בתקנות סטיה ניכרת ע"פ הפירוט לעיל אך יש לקבל את חו"ד חיובית של מחלקת שימור לבקשה היות והמבנה הקיים הנו בנין בנין אופייני. צמד מרפסות : מוצעת מרפסת בודדת בחזית קדמית. כנוהל מחלקתי לא ניתן לתכנן מרפסת בודדת בחזית. יש להציע מרפסת נוספת שתהווה צמד מרפסות ולצרף מבקש נוסף לבקשה או לחילופין לתכנן מרפסת דמה ולקבל הסכמה פוזטיבית לדייר אליו מתוכננת מרפסת הדמה. וכמובן תוך אישור שימור. תכנית צל : כנוהל מחלקתי נדרש לתכנן תכנית צל לשאר הדיירים ולקבל את חתימתם לתכנית הצל או לצאת לתקנה 36 לידוע הדיירים. כמו כן גם כאן נדרש אישור שימור. תימוכין קנינים : היות ומדובר בתוספת מרפסת זיז סעיף זה אינו רלוונטי. נוהל בקרה הנדסית- חיזוק מבנים - תמ"א 38 : לא נדרש בהוראות התכנית, ולא נדרש בהצהרת המהנדס. כך שלפי הצהרת המהנדס הבנין לא נדרש לחיזוק.		

היתר מקורי : קיימים 2 בנינים בחלקה אשר נמצאו היתרי בניה עבורם. 1999/858.03- היתר לבנין אשר אינו כלול בבקשה. 1999/858.15- היתר לבנין נשוא הבקשה. קיים היתר בניה מקורי לבניין. אישור שימור - אישור מהנדס עיר לבניין אופייני : ע"פ תיק המידע ותשריט התכנית החלקה נכללת במתחים לשימור והבניין הינו מסווג כבנין אופייני. תנאי לשיבוץ הבקשה לוועדה יהיה אישור וחוות דעת מחלקת שימור. ע"פ נתוני המערכת התיק לא הופנה לשימור בשלב פתיחת התיק ע"כ הוסף תנאי ידני. ע"פ סעיף 10.ג תוספת בניה לבניין אופייני תעשה בתאום מלא עם מהנדס העיר ומתוך מגמה לשמור על סגנונו של הבניין ולהתאים אליו את מסת הבניה חדשה, סוג האבן ופרטיה. לאחר השלמת התיקונים הנדרשים יש לקבל את חו"ד והנחיות מחלקת שימור לתכנית. הוראות בניה : ע"פ הוראות תכנית 2878 סעיף י' : "לא תותר כל בניה באבן נסורה חלקה ובלתי מסותתת" – על ע"ב לציין את החיפוי ע"ג החזיתות בהתאם להוראות התכנית. "פתחי הבניה יהיו בבנית אבן מסורתית דהיינו שמוש באבני מזוזה משקופי פתחים באבן משקוף אחת או בקשת ממספר אבנים..." – יש לקבל את אישור וחוו"ד מחלקת שימור לתכנית. תנאים לדיון : מחלקת שימור – לא הופנה בשלב פתיחת התיק.		

התנגדויות : לפי נתוני המערכת לבקשה התקבלה התנגדות אחת בשם 2 שכנים. ההתנגדות קיימת בארכיב האופטי של התיק. להלן תמצית ההתנגדות : משפחות סלמדור ועזרן בשם עו"ד צבי פיין אי עמידה בתנאי סף קנינים. בנית מרפסת מוגדרת "כהרחבת דירה" הכפופה לקבלת הסכמת הרוב הדרוש בבנין. בעיות תכנוניות בבקשה המוצעת : המרפסות מוצעות בחריגה מקווי בנין ומבוקשת הקלה בשיעור של 40% . הבניין הקיים נבנה אף הוא בסטיה ניכרת מקווי הבניין ווהתקבלה עבור חריגה זו הקלה בהיתר בניה 1999/858 לא יתכן לאשר הקלה נוספת בסטיה מקווי הבניין כאשר כבר ניתנה הקלה מסוג זה בזמן בניית הבניין המקורי לפני שנים מעטות. הבניין מוגדר כמבנה לשימור מחמיר (אופיני) ולא קיימות בו מרפסות זיז כל שהן. מוצעת מרפסת זיז בודדת התפגע במראה הנקי והישר של חזיתות הבניין וכן באופיו השימורי של המבנה. הבקשה מהווה היזק ראייה ופגיעה בפרטיות הבקשה מהווה החשכה, הצללה וחסידת אויר. המרפסת חורגת מהמותר ע"פ תכנית מתאר חוסר נקיון כפיים של מגישת הבקשה, למבקשת קימות מס' עבירות בניה בבנין. פרצת חלון מדירת המבקשת בקיר החיצוני של הבניין ללא הסכמת שכנים וללא היתר, פרצת פתחים מדירת המבקש לחדר המדרגות עבור צינורות אויר מתוך חדרי השירותים והכביסה. בשל חוסר נקיון כפיים קיים חשש כי מטרת התוספת הינה לסגירה בבניה קלה עבור הרחבת דירת המבקש. לאחר השלמת כל הנדרש יהיה ניתן לבחון את הבקשה לזימון מתנגדים ומבקשים. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.		
	05/12/2022	הכנת נוסח פרסום

מרפסת זיז בחזית אחורית החורגת מקו בניין בשיעור של 1.60 מ 40% - עבור ניצול מיקום למרפסת		
מרפסת זיז בחזית צידית החורגת מקו בניין בשיעור של 1.60 מ 40% - עבור ניצול מיקום למרפסת		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
כן	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
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	5
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	6
	הוועדה מורה כי יש לצרף לבקשה פרט חיבור מסודר לרבות הפרטים השימוריים, סוג האבן וכד' ואשר 'אושר ע"י מחלקת השימור ובתיאום עימם כתנאי להיתר.	7
	לתקן הרמוניקה להדפסה: מהות הבקשה מרפסת זיז (לא מרפסות) לתת מידות מלאות לתכנית הגגות	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

התיק נידון בוועדת משנה מתאריך 26/02/2025 וקוד ההחלטה היה לאשר בכפוף.

בתאריך 23/04/2025 הוגש ערר מס' 1079/25 על ההחלטה.

טענות העוררים התייחסו לענין תימוכין הקנינים, פגיעה בחזות המבנה, סטיה ממסמך מדניות, פגיע בשימור, נזקי פרטיות וחסימת אור ואויר.

תגובת הוועדה ההמלאה סרוקה בא.א של הבקשה.

ע"פ החלטת ועדת ערר שהתקבלה בתאריך 02/09/2025 הוחלט כי הועדה המקומית תגיש השלמת טיעון ביחס לשאלות הועדה אשר עיקרן, האם וכיצד עסקין בבקשה להיתר תואמת תכנית, 2878, וזאת בשים לב להוראותיה המפורשות של תכנית 2878 ובפרט סעיפים 1019- להוראותיה, ולהגדרת בניין אופייני.

מהשלמת הטיעון שהוגש מתקבל כי בבחינה חוזרת של סעיפים 9(ד) ו-10 לתקנון 2878 ניראה כי אכן נדרשת "הקלה" מהוראות סעיף 9(ד) בתכנית 2878.

בהליך פתיחת הבקשה כאמור פורסה הקלה לענין חריגת מרפסת, אשר כחלק מהתיקונים שנדרשו אף צומצמה, כך שנראה כי מי שעלול היה להיפגע מהבקשה לבנית המרפסת ידע ואף הגיש את התנגדותו.

ולכן מנסיבות המיוחדות הנ"ל, עמדת הצוות המקצועי והמשפטי בוועדה המקומית היא, כי אין צורך בהליך פרסומי נוסף וניתן להכיר בהקלות שפורסמו, ככוללות גם בקלות מסעיף 9 (ד)

בתכנית 2878.

מעבר לכך בהתאם לתכנית 2878 המבנה מסווג כ"מבנה אופיני" ואולם, הלכה למעשה המבנה אינו "מבנה אופיני" ככזה שיש לשמר, מאחר ואושר בהיתר כבניה חדשה, שאינה בעלת ערכים אדריכליים ו/או הסטוריים יחודיים, שאותם בכוונת התכנית לשמר.

כמו הוועדה המקומית מקנה חשיבות רבה לבניית מרפסות, בכלל, ובדירת מגורים שאין בה מרפסת, בפרט.

השלמת הטיעון המלא סרוק בא.א של הבקשה.

ע"פ החלטת ערר בתאריך 27/11/2025 הוחלט כי הדיון יושב בחוזר לשולחנה של הוועדה המקומית.

לאור החלטה זו מובא התיק לדיון חוזר בוועדת משנה וזאת עבור הכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בהקלה שפורסמה לענין חריגת מרפסת כרלבנטית להקלה הנדרשת מסעיף 9(ד), דהיינו מרפסת זיז בחלקה אופינית.

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/01/2026 - י שבט תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/3
מספר בקשה	<u>2024/0398.00</u>
מספר סידורי	<u>29</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניין חדש בן 3 קומות מעל קומת המרתף סה"כ 3 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר עטון מוחמד
עורך הבקשה	הנדסאי עפאנה בדר
מתכנן השלד	הנדסאי עפאנה בדר
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

אל מקפה 64 , צור באהר

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2302א	תחילת תוקף	08/10/1999			

תאור הבקשה

מהות הבקשה -

הבקשה מוצעת בשכונת אום טובא, רחוב אל מקפה 64.

הבקשה מציעה הכשרת בניין מגורים קיים בן 2 קומות מעל קומת מרתף, כולל הוספת קומה חדשה ושינויים במבנה הקיים.

בעלויות -

הוגש מס רכוש המעיד על כך שהחלקה בבעלות מבקש הבקשה. בדיקת הבעלות בוצעה במעמד פתיחת תיק ע"י

דסק שירות הלקוחות ובאחריותם.

הליך פרסום-

בוצע הליך פרסומי ומשלוח הודעות להקלות ע"פ המפורט להלן :

- "הקלה בקווי בניין 10% עם פתחים 30% ללא פתחים"

- "הקלה במעקה מרפסות אבן במקום סורג"

- "הקלה בגובה קירות תמך מעל המותר בתב "ע "

תאריך תום מועד הגשת התנגדויות : 28/01/2025

לפי נתוני המערכת, לא התקבלו התנגדויות

מידע קודם

מידע קודם	מתאריך	
בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים	11/01/2026	הבקשה נידונה בתאריך 28/05/2025 בוועדת משנה. החלטת הוועדה- "לדחות במתכונת המוצעת" לאחר דיון, הוגשה הרמוניקה מתוקנת כנדרש.
חוות דעת תכנונית	08/01/2026	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : א2302 תחילת תוקף : 08/10/1999 ייעוד הקרקע : הבקשה נידונה בתאריך 28/05/2025 בוועדת משנה. החלטת הוועדה- "לדחות במתכונת המוצעת" לאחר דיון, הוגשה הרמוניקה מתוקנת כנדרש. הבקשה נדחתה מהסיבות המפורטות להלן, בצירוף התייחסות לכל אחת מהן :

קווי בניין על עורך הבקשה להציג ע"ג ההרמוניקה (באזורים בהם יש חריגות מקו הבניין) הסבר מפורט במלל, קו מדידה המציג מרחק מקו הבניין לחריגה וכן הצגת חישובים לבחינה סופית. הוצג הסבר מילולי מפורט כנדרש, וע"כ ניתן לאשר את עניין החריגות. שטחי בניה טרם ניתן לאשר שטחי בניה, מאחר והמבנה המיועד להכשרת עבירה, אינו תואם את הקיים בשטח. (ראה סעיף חזיתות) בהתאם לכך, יש לבצע חישוב מחדש של השטחים על פי המצב הקיים בשטח, לצורך בחינה סופית. –לאחר התאמת חזיתות המבנה לפתחים הקיימים בשטח, כולל סימון הפתחים בהם חל שינוי ומיועדים להריסה, מוצע שטח עיקרי בסך 296.47 מ"ר – כנדרש. (לפי חו"ד הקודמת, השטח המותר בתב"ע- 297.5 מ"ר) מחסנים- ע"פ סעיף 10א'1: "מחסנים, חדר הסקה, חדר מכונות וכיוצ"ב עד 8% משטח הבניה המירבי... להלן חישוב שטח שירות מותר עבור מחסנים ע"פ 8% : $8\% \times 595 = 47.6$ מ"ר מותר לבניה. כל מחסן מוצע אמור להוות 8% מהדירה המשוך אליה (לא כולל מרפסות), מוצע במפלס 2.50-מחסן, סה"כ 23.63 מ"ר- כאשר שטח הדירה הגדולה ביותר הנו כ- 108 מ"ר כך ששטח המחסן לא יחרוג מ- 8.6 מ"ר, יש לתקן ולפצל את המחסן לכמה מחסנים לרבות טבלה המפרטת עמידה בשטח המותר ושיוך המחסנים ליח"ד רלוונטיות כאשר לכל מחסן מותר חלון אחד בלבד. בנוסף, הבקשה מציעה מחסן אחד בלבד לכלל הדיירים. על עורך הבקשה להציג תכנון מחסנים בקומת מרתף עבור 3 יח"ד ע"פ הוראות התכנית עד 8% משטח הבניה המירבי, כאשר ניתן שחלקם יהיה כתכנית צל עתידית. כעת מוצעים שלושה מחסנים עבור 3 יח"ד, בשטח כולל של 23.61 מ"ר. צורפה טבלה בהרמוניקה המפרטת את שטחי המחסנים לכל יחידה, בהתאם ל-8% משטח הדירה כנדרש. מדרגות המדרגות הפתוחות המוצעות מהקומה הקרקעית לקומה א' בחזית הציידית, מהווה חריגה מקווי הבניין, ואינו עומד בדרישות תקנות בניה במרווחים.		

מאחר וקיימת גישה לקומה א' באמצעות חדר המדרגות המשותף, לא נמצאה הצדקה תכנונית להקמת מדרגות חיצוניות, לפיכך יש לבטלן. - בוטלו המדרגות כנדרש. חניה- ע"פ סעיף 10א'3 : "חניה תת קרקעית/ מקורה בהתאם לתקן"- לא תוכננה חניה תת קרקעית/ מקורה. מוצעים 3 מקומות חניה עבור 3 יח"ד בקומת קרקע בתחום החלקה. התקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה בתאריך 14.01.25 ע"י שעיו גאולה. לא הוצגו מקומות חניה בבקשה כפי שאושרו במחלקת הסדרי תנועה, יש להציגם בהתאם לאישור המחלקה. - כעת הוצגו כנדרש ובהתאם למחלקת הסדרי תנועה. ממ"ד נמצאו חריגות מקו בניין בעמודת הממ"דים, (מפורט בסעיף קווי בנין). בקומות הקיימות, ככל ולא יוכח שהממ"ד קיים בפועל אזי יש להציג החדרים המיועדים להסבה לממ"ד כאלו להריסה ובניה מחדש כולל סימון צהוב. וכן תצהיר מתכנן שלד לכך שהפעולה אפשרית מבחינה קונסטרוקטיבית ולא אמורה לפגוע ביציבות הבנין הקיים. - התקבל אישור מתכנן שלד כי הפעולה אפשרית והממ"דים הוצגו להריסה כנדרש. קיר תמך ע"פ 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" - ע"פ הבקשה המוצעת, מתוכננים קירות תומכים גבוהים מהמותר בהוראות התכנית, ולכן הוגשה בקשה להקלה. להלן הנוסח: "הקלה בגובה קירות תמך מעל המותר בתב"ע". ע"פ הוראות התכנית, סעיף 13 8 : "גדרות וקירות תומכים יבנו מאבני לקט...או מאבן טבעית מרובעת ומסותתת כדוגמת בנית המבנה שבחלקה"- יש להציג ע"ג הבקשה פריסת גדרות וקירות תמך, לרבות סוג אבן, גבהים ומפלסים של גדרות וקירות ותומכים. בנוסף יש להציג חישוב אורך גדרות ושיפוע מגרש לבחינה סופית. - הוצג ע"ג ההרמוניקה כנדרש, אין מניעה לאשר את ההקלה. מרפסות ע"פ 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". - הוגשה בקשה להקלה בנוגע לסוג מעקה, להלן הנוסח: "הקלה במעקה מרפסות אבן במקום סורג"- ניתן לאשר, בתנאי שחיפוי מעקה המרפסת יהיה תואם לחיפוי המבנה. ע"פ הבקשה, מוצעות מרפסות בכל הקומות.. מפלס +3.00 דירה מס' 2- בחזית דרומית-מערבית מוצעת מרפסת זיז בגודל 20.38 מ"ר, עומק-1.80 מ', אורך המרפסת כאורך החזית- 13.10 מ'. – לא ניתן לאשר, המוצע אינו עומד במותר. ע"פ הוראות התכנית עומק מירבי יהא 1.2 מ', ואורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית. יש לעמוד בדרישות התכנית ולתכנן בהתאם או לחילופין לפרסם הקלה מתאימה. - מרפסת זו מרפסת גג ולכן אין מניעה לאשר את המוצע. מפלס +6.00 דירה מס' 3-מוצעות 2 מרפסות בחזית מזרחית-דרומית ובחזית צפונית- מערבית – לא ניתן לבחון, מאחר והמרפסות לא חושבו כראוי. יש לחשב את גודלן של המרפסות מחדש ולהוסיף קווי מידות לבחינה סופית וכן לתכנן אותן באופן סימטרי משני הצדדים. – המרפסות הוצגו וחושבו בהתאם לנדרש . **על עורך הבקשה להציג ע"ג החזיתות והחתכים סוג וגובה מעקה. כמו כן יש לפרט מידות מרפסות מפורטות בכל התכניות. - הוצג כנדרש. חזיתות מבנה זה מיועד להכשרת עבירה. ע"פ הבקשה המוצעת, חזיתות המבנה אינן תואמות למצב הקיים בשטח. (ראה תמונות מצורפות בהרמוניקה) על עורך הבקשה להתאים את התכניות והחזיתות בהתאם לקיים, כולל הצגת חישוב שטחים מחדש- בוצע כנדרש (ראה סעיף שטחי בניה) הוראות בניה ע"פ הוראות התכנית, סעיף 31 1-"הבניה תהא באבן טבעית מרובעת ומסותת"..." יש לציין ע"ג חזיתות המבנה סוג אבן. - בוצע כנדרש. תנאים טרם דיון מחלקת הדרכים- התקבל אישור בתאריך 07.01.25 ע"י חמארשה דאנא - " על סמך דיון אגפי מתאריך 01.09.24 אין מניעה לקידום את התיק כניסה למקומות חניה לפי מצב קיים על סמך תכנית סרוקה בארכיב אופטי של התיק מתאריך 07.01.2025 . תנאי לטופס 4- בניית גדרות לפי גבולות חלקה חוקית . ביצוע התחברות למצב קיים לפני תכנית חניה מאושרת "	

היות והבקשה מציעה הכשרת בניין מגורים קיים, אך התכנון והחזיתות אינן תואמות את המצב הקיים בשטח. בשל כך לא ניתן לבחון את הבקשה עד לביצוע ההתאמות הנדרשות, לרבות הצגת חישובי שטחים מעודכנים לבחינה סופית. להלן תיקונים נדרשים בהתאם לסעיפים: קווי בניין על עורך הבקשה להציג ע"ג ההרמוניקה (באזורים בהם יש חריגות מקו הבניין) הסבר מפורט במלל, קו מדידה המציג מרחק מקו הבניין לחריגה וכן הצגת חישובים לבחינה סופית. שטחי בניה טרם ניתן לאשר שטחי בניה, מאחר והמבנה המיועד להכשרת עבירה, אינו תואם את הקיים בשטח. (ראה סעיף חזיתות) בהתאם לכך, יש לבצע חישוב מחדש של השטחים על פי המצב הקיים בשטח, לצורך בחינה סופית. מחסנים- ע"פ סעיף 10א'1: "מחסנים, חדר הסקה, חדר מכונות וכיוצ"ב עד 8% משטח הבניה המירבי". להלן חישוב שטח שירות מותר עבור מחסנים ע"פ 8% : $8\% \times 595 = 47.6$ מ"ר מותר לבניה. כל מחסן מוצע אמור להוות 8% מהדירה המשוך אליה (לא כולל מרפסות), מוצע במפלס 2.50- מחסן, סה"כ 23.63 מ"ר- כאשר שטח הדירה הגדולה ביותר הנו כ- 108 מ"ר כך ששטח המחסן לא יחרוג מ- 8.6 מ"ר, יש לתקן ולפצל את המחסן לכמה מחסנים לרבות טבלה המפרטת עמידה בשטח המותר ושיוך המחסנים ליח"ד רלוונטיות כאשר לכל מחסן מותר חלון אחד בלבד.	28/05/2025	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

בנוסף, הבקשה מציעה מחסן אחד בלבד לכלל הדיירים. על עורך הבקשה להציג תכנון מחסנים בקומת מרתף עבור 3 יח"ד ע"פ הוראות התכנית עד 8% משטח הבניה המירבי, כאשר ניתן שחלקם יהיה כתכנית צל עתידית. מדרגות המדרגות הפתוחות המוצעות מהקומה הקרקעית לקומה א' בחזית הצידי, מהווה חריגה מקווי הבניין, ואינו עומד בדרישות תקנות בניה במרווחים. מאחר וקיימת גישה לקומה א' באמצעות חדר המדרגות המשותף, לא נמצאה הצדקה תכנונית להקמת מדרגות חיצוניות, לפיכך יש לבטלן. חניה- ע"פ סעיף 10א'3 : "חניה תת קרקעית/ מקורה בהתאם לתקן"- לא תוכננה חניה תת קרקעית/ מקורה. מוצעים 3 מקומות חניה עבור 3 יח"ד בקומת קרקע בתחום החלקה. התקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה בתאריך 14.01.25 ע"י שעזי גאולה. -לא הוצגו מקומות חניה בבקשה כפי שאושרו במחלקת הסדרי תנועה, יש להציגם בהתאם לאישור המחלקה. ממ"ד נמצאו חריגות מקו בניין בעמודת הממ"דים, (מפורט בסעיף קווי בנין). -בקומות הקיימות, ככל ולא יוכח שהממ"ד קיים בפועל אזי יש להציג החדרים המיועדים להסבה לממ"ד כאלו להריסה ובניה מחדש כולל סימון צהוב . וכן תצהיר מתכנן שלד לכך שהפעולה אפשרית מבחינה קונסטרוקטיבית ולא אמורה לפגוע ביציבות הבנין הקיים. קיר תמך		

ע"פ 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" - ע"פ הבקשה המוצעת, מתוכננים קירות תומכים גבוהים מהמותר בהוראות התכנית, ולכן הוגשה בקשה להקלה. להלן הנוסח: "הקלה בגובה קירות תומך מעל המותר בתב"ע". ע"פ הוראות התכנית, סעיף 13 8 : -גדרות וקירות תומכים יבנו מאבני לקט...או מאבן טבעית מרובעת ומסותתת כדוגמת בנית המבנה שבחלקה"- יש להציג ע"ג הבקשה פריסת גדרות וקירות תומך, לרבות סוג אבן, גבהים ומפלסים של גדרות וקירות ותומכים. בנוסף יש להציג חישוב אורך גדרות ושיפוע מגרש לבחינה סופית. מרפסות ע"פ 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".- הוגשה בקשה להקלה בנוגע לסוג מעקה, להלן הנוסח: "הקלה במעקה מרפסות אבן במקום סורג"- ניתן לאשר, בתנאי שחיפוי מעקה המרפסת יהיה תואם לחיפוי המבנה. ע"פ הבקשה, מוצעות מרפסות בכל הקומות.. מפלס +3.00 דירה מס' 2- בחזית דרומית-מערבית מוצעת מרפסת זיז בגודל 20.38 מ"ר, עומק-1.80 מ', אורך המרפסת כאורך החזית- 13.10 מ'. – לא ניתן לאשר, המוצע אינו עומד במותר. ע"פ הוראות התכנית עומק מירבי יהא 1.2 מ', ואורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית. יש לעמוד בדרישות התכנית ולתכנן בהתאם או לחילופין לפרסם הקלה מתאימה. מפלס +6.00 דירה מס' 3-מוצעות 2 מרפסות בחזית מזרחית-דרומית ובחזית צפונית- מערבית – לא ניתן לבחון, מאחר והמרפסות לא חושבו כראוי. יש לחשב את גודלן של המרפסות מחדש ולהוסיף קווי מידות לבחינה סופית וכן לתכנן אותן באופן סימטרי משני הצדדים. **על עורך הבקשה להציג ע"ג החזיתות והחיתכים סוג וגובה מעקה. כמו כן יש לפרט מידות מרפסות מפורטות בכל התכניות. חזיתות		

מבנה זה מיועד להכשרת עבירה. ע"פ הבקשה המוצעת, חזיתות המבנה אינן תואמות למצב הקיים בשטח. (ראה תמונות מצורפות בהרמוניקה) על עורך הבקשה להתאים את התכניות והחזיתות בהתאם לקיים, כולל הצגת חישוב שטחים מחדש. הוראות בניה ע"פ הוראות התכנית, סעיף 31 1- "הבניה תהא באבן טבעית מרובעת ומסותת" - יש לציין ע"ג חזיתות המבנה סוג אבן. תנאים טרם דיון מחלקת הדרכים- התקבל אישור בתאריך 07.01.25 ע"י חמארה דאנא - " על סמך דיון אגפי מתאריך 01.09.24 אין מניעה לקידום את התיק כניסה למקומות חניה לפי מצב קיים על סמך תכנית סרוקה בארכיב אופטי של התיק מתאריך 07.01.2025 . תנאי לטופס 4- בניית גדרות לפי גבולות חלקה חוקית . ביצוע התחברות למצב קיים ללפי תכנית חניה מאושרת " 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.		
היות והבקשה מציעה הכשרת בניין מגורים קיים, אך התכניות והחזיתות אינן תואמות את המצב הקיים בשטח. בשל כך לא ניתן לבחון את הבקשה עד לביצוע ההתאמות הנדרשות, לרבות הצגת חישובי שטחים מעודכנים לבחינה סופית. להלן תיקונים נדרשים בהתאם לסעיפים: קווי בניין על עורך הבקשה להציג ע"ג ההרמוניקה (באזורים בהם יש חריגות מקו הבניין) הסבר מפורט במלל, קו מדידה המציג מרחק מקו הבניין לחריגה וכן הצגת חישובים לבחינה סופית.	18/05/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

שטחי בניה טרם ניתן לאשר שטחי בניה, מאחר והמבנה המיועד להכשרת עבירה, אינו תואם את הקיים בשטח. (ראה סעיף חזיתות) בהתאם לכך, יש לבצע חישוב מחדש של השטחים על פי המצב הקיים בשטח, לצורך בחינה סופית. מחסנים- ע"פ סעיף 10א'1: "מחסנים, חדר הסקה, חדר מכוונות וכיוצ"ב עד 8% משטח הבניה המירבי". להלן חישוב שטח שירות מותר עבור מחסנים ע"פ 8% : $595 \times 8\% = 47.6$ מ"ר מותר לבניה. כל מחסן מוצע אמור להוות 8% מהדירה המשוך אליה (לא כולל מרפסות), מוצע במפלס 2.50-מחסן, סה"כ 23.63 מ"ר- כאשר שטח הדירה הגדולה ביותר הנו כ- 108 מ"ר כך ששטח המחסן לא יחרוג מ- 8.6 מ"ר, יש לתקן ולפצל את המחסן לכמה מחסנים לרבות טבלה המפרטת עמידה בשטח המותר ושיוך המחסנים ליח"ד רלוונטיות כאשר לכל מחסן מותר חלון אחד בלבד. בנוסף, הבקשה מציעה מחסן אחד בלבד לכלל הדיירים. על עורך הבקשה להציג תכנון מחסנים בקומת מרתף עבור 3 יח"ד ע"פ הוראות התכנית עד 8% משטח הבניה המירבי, כאשר ניתן שחלקם יהיה כתכנית צל עתידית. מדרגות המדרגות הפתוחות המוצעות מהקומה הקרקעית לקומה א' בחזית הציידית, מהווה חריגה מקווי הבניין, ואינו עומד בדרישות תקנות בניה במרווחים. מאחר וקיימת גישה לקומה א' באמצעות חדר המדרגות המשותף, לא נמצאה הצדקה תכנונית להקמת מדרגות חיצוניות, לפיכך יש לבטלן. חניה- ע"פ סעיף 10א'3: "חניה תת קרקעית/ מקורה בהתאם לתקן"- לא תוכננה חניה תת קרקעית/ מקורה.		

מוצעים 3 מקומות חניה עבור 3 יח"ד בקומת קרקע בתחום החלקה. התקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה בתאריך 14.01.25 ע"י שעזי גאולה. -לא הוצגו מקומות חניה בבקשה כפי שאושרו במחלקת הסדרי תנועה, יש להציגם בהתאם לאישור המחלקה. ממ"ד נמצאו חריגות מקו בניין בעמודת הממ"דים, (מפורט בסעיף קווי בנין). -בקומות הקיימות, ככל ולא יוכח שהממ"ד קיים בפועל אזי יש להציג החדרים המיועדים להסבה לממ"ד כאלו להריסה ובניה מחדש כולל סימון צהוב . וכן תצהיר מתכנן שלד לכך שהפעולה אפשרית מבחינה קונסטרוקטיבית ולא אמורה לפגוע ביציבות הבנין הקיים. קיר תמך ע"פ 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" - ע"פ הבקשה המוצעת, מתוכננים קירות תומכים גבוהים מהמותר בהוראות התכנית, ולכן הוגשה בקשה להקלה. להלן הנוסח: "הקלה בגובה קירות תמך מעל המותר בתב"ע". ע"פ הוראות התכנית, סעיף 13 8 : -גדרות וקירות תומכים יבנו מאבני לקט...או מאבן טבעית מרובעת ומסותתת כדוגמת בנית המבנה שבחלקה"- יש להציג ע"ג הבקשה פריסת גדרות וקירות תמך, לרבות סוג אבן, גבהים ומפלסים של גדרות וקירות ותומכים. בנוסף יש להציג חישוב אורך גדרות ושיפוע מגרש לבחינה סופית. מרפסות ע"פ 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". - הוגשה בקשה להקלה בנוגע לסוג מעקה, להלן הנוסח :		

"הקלה במעקה מרפסות אבן במקום סורג"- ניתן לאשר, בתנאי שחיפוי מעקה המרפסת יהיה תואם לחיפוי המבנה. ע"פ הבקשה, מוצעות מרפסות בכל הקומות.. מפלס +3.00 דירה מס' 2- בחזית דרומית-מערבית מוצעת מרפסת זיז בגודל 20.38 מ"ר, עומק-1.80 מ', אורך המרפסת כאורך החזית- 13.10 מ'. – לא ניתן לאשר, המוצע אינו עומד במותר. ע"פ הוראות התכנית עומק מירבי יהא 1.2 מ', ואורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית. יש לעמוד בדרישות התכנית ולתכנן בהתאם או לחילופין לפרסם הקלה מתאימה. מפלס +6.00 דירה מס' 3-מוצעות 2 מרפסות בחזית מזרחית-דרומית ובחזית צפונית- מערבית – לא ניתן לבחון, מאחר והמרפסות לא חושבו כראוי. יש לחשב את גודלן של המרפסות מחדש ולהוסיף קווי מידות לבחינה סופית וכן לתכנן אותן באופן סימטרי משני הצדדים. **על עורך הבקשה להציג ע"ג החזיתות והחתכים סוג וגובה מעקה. כמו כן יש לפרט מידות מרפסות מפורטות בכל התכניות. חזיתות מבנה זה מיועד להכשרת עבירה. ע"פ הבקשה המוצעת, חזיתות המבנה אינן תואמות למצב הקיים בשטח. (ראה תמונות מצורפות בהרמוניקה) על עורך הבקשה להתאים את התכניות והחזיתות בהתאם לקיים, כולל הצגת חישוב שטחים מחדש. הוראות בניה ע"פ הוראות התכנית, סעיף 31 1- "הבניה תהא באבן טבעית מרובעת ומסותתת" -.. יש לציין ע"ג חזיתות המבנה סוג אבן. תנאים טרם דיון מחלקת הדרכים- התקבל אישור בתאריך 07.01.25 ע"י חמארשה דאנא - " על סמך דיון אגפי מתאריך 01.09.24 אין מניעה לקידום את התיק כניסה למקומות חניה לפי מצב קיים על סמך תכנית סרוקה בארכיב אופטי של התיק מתאריך 07.01.2025 . תנאי לטופס 4- בניית גדרות לפי גבולות חלקה חוקית . ביצוע התחברות למצב קיים ללפי תכנית חניה מאושרת "		

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 : אזור מגורים ב' נספח רלוונטי : נספח בינוי ופיתוח מס' 1 תכניות כפופות : א2302, אזור מגורים 5 מיוחד. 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 1250: 1 לגבי אזורי עתידות, דרכים, שטחים ציבוריים ומוסדות וכו'. קווי בניין	21/04/2025	חוות דעת תכנונית

הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2024/6442.00 בתאריך 17/09/2024 ע"י המחלקה למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו עפ"י תכנית מס' 2302 ותכנית מתאר 62 לאזור מגורים 5 מיוחד. ע"פ הבקשה המוצעת נמצא כי יש חריגות מקווי הבניין המאושרים וע"כ הוגשה בקשה להקלה, להלן הנוסח: "הקלה בקווי בניין 10% עם פתחים 30% ללא פתחים". – פירוט החריגות מקו בניין: קומת קרקע, מפלס ± 0.00 – קומה א', מפלס $+3.00$ – קומה ב', מפלס $+6.00$ – קו בניין אחורי, חזית צפונית-מזרחית- - קיר עם פתחים, ע"פ חריגה של עד 10% ניתן לחרוג 0.50 ס"מ מקו בניין. $(0.50 = 10\% \times 5)$ -חלק הקיר עם פתחים עומד בדרישה. -קיר ללא פתחים, ע"פ חריגה של עד 30% ניתן לחרוג 1.50 מ' מקו בניין. $(1.50 = 30\% \times 5)$ -חורגים עד 70 ס"מ, עומד בדרישה. קו בניין קדמי, חזית דרומית-מערבית- - מרפסת- ניתנת חריגה מקו בניין קדמי 1/3 מהמרווח ע"פ הוראות מתאר 62. $(1/3 \text{ מ}-6 = 2)$ - מרווח מגבול מגרש- 6 מ', חריגה- 15 ס"מ. ניתן לאשר, המוצע עומד במותר. קומת גגות, מפלס $+9.00$ – יש לתקן חריגות בקומת גג בהתאם להערות שנכתבו מעלה. על עורך הבקשה להציג ע"ג ההרמוניקה (באזורים בהם יש חריגות מקו הבניין) הסבר מפורט במלל, קו מדידה המציג מרחק מקו הבניין לחריגה וכן הצגת חישובים לבחינה סופית.		

מספר קומות ע"פ הוראות התכנית, סעיף 10ב': "מספר הקומות המירבי לא יעלה על שלוש קומות מעל קומת מרתף המיועדת לשטחי שירות". הבקשה מציעה בניין מגורים בן 3 קומות מעל הקרקע + קומת מרתף. אין חריגה ממספר הקומות. גבהים לא קיימות הוראות בתכנית 2302א' בעניין גבהים. מאחר והתכנית כפופה לתכנית מתאר ארצית, יהא גובה מירבי מותר-9 מ'. ע"פ הבקשה המוצעת גובה רצפה עליונה בגג המבנה : 9.00 וע"כ המוצע עומד במותר, ניתן לאשר. מספר יחידות דיור לא קיימות הוראות בתכנית 2302א' בעניין מספר יחידות דיור. הבקשה מציעה סה"כ 3 יח"ד- ניתן 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 המגרש : 595 מ"ר. להלן חישוב שטח עיקרי מותר ע"פ $50\% = 297.5 \times 595$ מ"ר מותר לבניה בשטח המגרש, לרבות מרפסות מקורות. ע"פ טבלת חישובי שטחים, סה"כ שטח עיקרי מוצע, הכולל מרפסות מקורות : 295.69 מ"ר. יתרת שטח לניצול- 1.81 מ"ר. – טרם ניתן לאשר שטחי בניה, מאחר והמבנה המיועד להכשרת עבירה, אינו תואם את הקיים בשטח. (ראה סעיף חזיתות) בהתאם לכך, יש לבצע חישוב מחדש		

של השטחים על פי המצב הקיים בשטח, לצורך בחינה סופית. שטח שירות- ע"פ טבלת חישובי שטחים, סה"כ שטח שירות מוצע: 106.87. (פירוט שטחי שירות מפורטים מטה בסעיפים: מחסנים, מדרגות, חניה וממ"ד לפי הסדר המופיע בהוראות התכנית). מחסנים- ע"פ סעיף 10א'1: "מחסנים, חדר הסקה, חדר מכונות וכיוצ"ב עד 8% משטח הבניה המירבי... להלן חישוב שטח שירות מותר עבור מחסנים ע"פ 8% : $595 \times 8\% = 47.6$ מ"ר מותר לבניה. כל מחסן מוצע אמור להוות 8% מהדירה המשוך אליה (לא כולל מרפסות), מוצע במפלס 2.50-מחסן, סה"כ 23.63 מ"ר- כאשר שטח הדירה הגדולה ביותר הנו כ- 108 מ"ר כך ששטח המחסן לא יחרוג מ- 8.6 מ"ר, יש לתקן ולפצל את המחסן לכמה מחסנים לרבות טבלה המפרטת עמידה בשטח המותר ושיוך המחסנים ליח"ד רלוונטיות כאשר לכל מחסן מותר חלון אחד בלבד. בנוסף, הבקשה מציעה מחסן אחד בלבד לכלל הדיירים. על עורך הבקשה להציג תכנון מחסנים בקומת מרתף עבור 3 יח"ד ע"פ הוראות התכנית עד 8% משטח הבניה המירבי, כאשר ניתן שחלקם יהיה כתכנית צל עתידית. מדרגות המדרגות הפתוחות המוצעות מהקומה הקרקעית לקומה א' בחזית הציידית, מהווה חריגה מקווי הבניין, ואינו עומד בדרישות תקנות בניה במרווחים. מאחר וקיימת גישה לקומה א' באמצעות חדר המדרגות המשותף, לא נמצאה הצדקה תכנונית להקמתו, לפיכך יש לבטלן. חניה- ע"פ סעיף 10א'3: "חניה תת קרקעית/ מקורה בהתאם לתקן"- לא תוכננה חניה תת קרקעית/ מקורה.		

מוצעים 3 מקומות חניה עבור 3 יח"ד בקומת קרקע בתחום החלקה. התקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה בתאריך 14.01.25 ע"י שעיו גאולה. -לא הוצגו מקומות חניה בבקשה כפי שאושרו במחלקת הסדרי תנועה, יש להציגם בהתאם לאישור המחלקה. ממ"ד ע"פ סעיף 10א'4: "מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א"- ע"פ הבקשה, מוצע ממ"ד ב: -קומת קרקע במפלס $0.00 \pm$ בגודל של כ-12.45 מ"ר- המוצע עומד במותר. -קומה א', מפלס $+3.00$ בגודל של כ-12.45 מ"ר- המוצע עומד במותר. -קומה ב', מפלס $+6.00$ בגודל של כ-12.45 מ"ר- המוצע עומד במותר. נמצאו חריגות מקו בניין בעמודת הממ"דים, (מפורט בסעיף קווי בנין). בקומות הקיימות, ככל ולא יוכח שהממ"ד קיים בפועל אזי יש להציג החדרים המיועדים להסבה לממ"ד כאלו להריסה ובניה מחדש כולל סימון צהוב . וכן תצהיר מתכנן שלד לכך שהפעולה אפשרית מבחינה קונסטרוקטיבית ולא אמורה לפגוע ביציבות הבנין הקיים. קיר תמך ע"פ 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" - ע"פ הבקשה המוצעת, מתוכננים קירות תומכים גבוהים מהמותר בהוראות התכנית, ולכן הוגשה בקשה להקלה. להלן הנוסח: "הקלה בגובה קירות תמך מעל המותר בתב"ע". ע"פ הוראות התכנית, סעיף 13 8 : -גדרות וקירות תומכים יבנו מאבני לקט...או מאבן טבעית		

מרובעת ומסותתת כדוגמת בנית המבנה שבחלקה"- יש להציג ע"ג הבקשה פריסת גדרות וקירות תמך, לרבות סוג אבן, גבהים ומפלסים של גדרות וקירות ותומכים. בנוסף יש להציג חישוב אורך גדרות ושיפוע מגרש לבחינה סופית. מספר בניינים במגרש- ע"פ סעיף 2'10: "במגרשים ששטחם אינו עולה על 700 מ"ר לא יותר לבנות יותר מבנין אחד" בשטח הבקשה מוצע מבנה אחד בן 3 קומות. - המוצע עומד במותר. מרפסות ע"פ 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". - הוגשה בקשה להקלה בנוגע לסוג מעקה, להלן הנוסח: "הקלה במעקה מרפסות אבן במקום סורג"- ניתן לאשר, בתנאי שחיפוי מעקה המרפסת יהיה תואם לחיפוי המבנה. ע"פ הבקשה, מוצעות מרפסות בכל הקומות: מפלס ± 0.00 דירה מס' 1- בחזית דרומית-מערבית מוצעות 2 מרפסות מקורות בגודל של כ-4.25 מ"ר כל אחת, סה"כ 15.30 מ"ר. עומק- 1.80 -המוצע עומד במותר, ניתן לאשר. מפלס $+ 3.00$ דירה מס' 2- בחזית דרומית-מערבית מוצעת מרפסת זיז בגודל 20.38 מ"ר, עומק-1.80 מ', אורך המרפסת כאורך החזית- 13.10 מ'. – לא ניתן לאשר, המוצע אינו עומד במותר. ע"פ הוראות התכנית עומק מירבי יהא 1.2 מ', ואורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית. יש לעמוד בדרישות התכנית ולתכנן בהתאם או לחילופין לפרסם הקלה מתאימה. מפלס $+ 6.00$ דירה מס' 3-מוצעות 2 מרפסות בחזית מזרחית-דרומית ובחזית צפונית- מערבית – לא ניתן לבחון, מאחר והמרפסות לא חושבו כראוי. יש לחשב את גודלן של המרפסות מחדש ולהוסיף קווי מידות לבחינה סופית וכן לתכנן אותן באופן סימטרי משני הצדדים. **על עורך הבקשה להציג ע"ג החזיתות והחיתכים סוג וגובה מעקה. כמו כן יש לפרט מידות מרפסות מפורטות בכל התכניות.		

חזיתות מבנה זה מיועד להכשרת עבירה. ע"פ הבקשה המוצעת, חזיתות המבנה אינן תואמות למצב הקיים בשטח. (ראה תמונות מצורפות בהרמוניקה) על עורך הבקשה להתאים את התכניות והחזיתות בהתאם לקיים, כולל הצגת חישוב שטחים מחדש. הוראות בניה ע"פ הוראות התכנית, סעיף 31 1- "הבניה תהא באבן טבעית מרובעת ומסותת" - יש לציין ע"ג חזיתות המבנה סוג אבן. 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 20.02.25 ע"י שירה אדלר- " הבקשה מאושרת ע"י איכות סביבה , אין תנאים מיוחדים " אגף שפ"ע - התקבל אישור בתאריך 30.12.24 ע"י ענבל כהנה. אגף תברואה - התקבל אישור בתאריך 06.01.25 ע"י אהרן טל- "3 יח' דיור 1 x 350 לי " הסדרי תנועה - התקבל אישור בתאריך 14.01.25 ע"י שעיו גאולה - " אין התנגדות לתכנית עבור 3 יח"ד חדשות מוצע 3 מ"ח עפ"י התקן בתחום החלקה כניסה לחניה ממצב קיים " מחלקת הדרכים- התקבל אישור בתאריך 07.01.25 ע"י חמארשה דאנא - " על סמך דיון אגפי מתאריך 01.09.24 אין מניעה לקידום את התיק כניסה למקומות חניה לפי מצב קיים על סמך תכנית סרוקה בארכיב אופטי של התיק מתאריך 07.01.2025 . תנאי לטופס 4- בניית גדרות לפי גבולות חלקה חוקית . ביצוע התחברות למצב קיים ללפי תכנית חניה מאושרת " מחלקת מאור- התקבל אישור בתאריך 30.12.24 ע"י שניר קהת. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.		

הקלה בקווי בניין 10% עם פתחים 30% ללא פתחים הקלה במעקה מרפסות אבן במקום סורג הקלה בגובה קירות תמך מעל המותר בתבוע	07/01/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	5
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	6
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	7
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	8
	תשלום אגרת בניה	9
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	10
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	11
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	12
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	13
	רישום התצ"ר	14
	אישור התצ"ר ע"י המחלקה למידע ומדידות	15
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	16
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	17
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	18

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה נידונה בתאריך 28/05/2025 בוועדת משנה. החלטת הוועדה - "לדחות במתכונת המוצעת"

לאחר דיון, הוגשה הרמוניקה מתוקנת כנדרש.

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/01/2026 - י שבט תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/3
מספר בקשה	<u>2025/0282.00</u>
מספר סידורי	<u>30</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הקמת בניין חדש בן 4 קומות סה"כ 7 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר חמאדה מוחמד
עורך הבקשה	אדריכל סמיר משיל
מתכנן השלד	מהנדס הנדי שריפ
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

אבו עוביידה סמטה 12 , צור באהר גוש
30797 חלקה 1 לפי תצ"ר 1973/2024

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2302א	תחילת תוקף	08/10/1999			

תאור הבקשה

מהות הבקשה-

הבקשה מוצעת בשכונת צור בהאר, רחוב אבו עוביידה סמטה 12.

הבקשה מציעה הקמת בניין מגורים בן ארבע קומות מעל קומת מרתף ע"ג שטח ללא בינוי.

בעלויות-

בדיקת הבעלות בוצעה במעמד פתיחת תיק ע"י דסק שירות הלקוחות ובאחריותם.

הליך פרסום-

"חריגה מקו בניין צדי ואחורי 10 % עם פתחים"

"חריגה מקו בניין צדי ואחורי עד 30% ללא פתחים"

"חריגה מקו בניין קדמי תת קרקעי עד 30 % ללא פתחים"

תאריך תום מועד הגשת התנגדויות : 02/09/2025.

לפי נתוני המערכת, לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
11/01/2026	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת היות ונמצאו חריגות מקווי הבניין, ממס' הקומות ומהגובה המותר שלא ניתן לאשר. להלן תיקונים נדרשים בהתאם לסעיפים : קווי בניין הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2024/5504.00 בתאריך 16/02/2025 ע"י המחלקה למידע תכנוני. ע"פ מחלקת מידע תכנוני : "קו הבנין סומן באדום ע"פ תכנית המתאר" עפ"י הבקשה המוצעת, נמצאו חריגות מקווי הבניין, לפיכך פורסמו ההקלות הבאות : "חריגה מקו בניין צדי ואחורי 10 % עם פתחים חריגה מקו בניין צדי ואחורי עד 30% ללא פתחים חריגה מקו בניין קדמי תת קרקעי עד 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 19/06/2025 לא ניתן לאשר את ההקלות המבוקשות. לפיכך, על עורך הבקשה לתכנן בהתאם למותר. מספר קומות עפ"י הוראות התכנית, סעיף 10ב': "מספר הקומות המירבי לא יעלה על שלוש קומות מעל קומת מרתף המיועדת לשטחי שירות". הבקשה מציעה בניין מגורים בן ארבע קומות מעל קומת מרתף המיועדת למחסנים. קיימת חריגה ממס' הקומות, לפיכך על עורך הבקשה לצמצם למותר. גבהים לא קיימות הוראות בתכנית 2302א' בעניין גבהים. מאחר והתכנית כפופה לתכנית מתאר 62, יהא גובה מירבי מותר- 12.50 מ'. עפ"י הבקשה המוצעת גובה רצפה עליונה בגג המבנה : 12.80 מ'. המוצע אינו עומד בגובה המותר. לפיכך, יש להנמיך את הגובה למותר. 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 : 1331 מ"ר. להלן חישוב שטח עיקרי מותר עפ"י 50% : $50\% \times 1331 = 665.5$ מ"ר מותר לבניה בשטח המגרש, לרבות מרפסות מקורות. ע"פ טבלת חישובי שטחים, סה"כ שטח עיקרי מוצע : 653.36 מ"ר.		

*טרם ניתן לאשר את שטחי הבניה, לבחינה סופית יש לבצע את יתר התיקונים המפורטים בהרמוניקה ובסעיפים מס' קומות וגבהים. 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- 49.13 מ"ר. טרם ניתן לבחון את השטח המותר למחסנים לפי השטח המירבי, רק לאחר צמצום השטחים החורגים מקווי הבניין והסרת הקומה הרביעית מהבקשה ניתן יהיה לבצע את החישוב ע"פ 8%. *לאחר ביצוע התיקונים הנדרשים, יש להציג בהרמוניקה חישוב שטח שירות מותר עבור מחסנים עפ"י 8%. שטח בניין מירבי לא יעלה על 700 מ"ר, לא עומדים בדרישה וכן לא ניתן לפרסם הקלה- יש לצמצם. חניה- לפי סעיף 10א'3: "חניה תת קרקעית/ מקורה בהתאם לתקן"- ע"פ הבקשה המוצעת, מתוכננת חניה מקורה במפלס 2.50- עבור 5 מ"ח, וזאת בניגוד לאישור שהתקבל ממחלקת הסדרי תנועה. לפיכך, יש להמציא אישור עדכני ממחלקת הסדרי תנועה, לאחר ביצוע כלל התיקונים הנדרשים ובהם הסרת הקומה הרביעית כתנאי לדיון נוסף. 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 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 +01.3, קומה א' חזית מערבית- שתי מרפסות זיז לכל דירה, בשטחים של כ- 7.08 מ"ר ו- 6.72 מ"ר. עומק המרפסות- 1.50 מ'. אורך כל מרפסת- 4.80 מ' ו- 4.50 מ'. $(9.30 = 4.80 + 4.50)$ אורך החזית- 26 מ'. בנוסף, יש לציין כי מרפסות החורגות מקווי הבניין ניתנת להן חריגה ללא צורך בפרסום הקלה מקו הבניין הקדמי, עד $1/3$ מהמרווח המותר. דהיינו, החריגה המותרת מקו הבניין הינה: $2 = 6 * 1/3$ מ'. מפלס +6.40, קומה ב' חזית מערבית- שתי מרפסות זיז לכל דירה, בשטחים של כ- 6.18 מ"ר ו- 6.59 מ"ר. עומק המרפסות- 1.50 מ'. אורך כל מרפסת- 4.40 $(8.80 = 4.40 + 4.40)$ אורך החזית- 26 מ'. 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'.		

מפלס +9.60, קומה ג' חזית מערבית- מרפסת זיז, בשטח של כ- 6.72 מ"ר. יש להסיר מהבקשה את קומה ג', לרבות המרפסת המוצעת. (כמפורט בסעיף קומות) 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. תכנית בינוי ופיתוח ע"פ סעיף 10ז': "תנאי למתן היתר בניה במגרש ששטחו גדול מ1200 מ"ר יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח"... לפיכך, תנאי לקבלת היתר בניה, יהא אישור תכנית בינוי ופיתוח. תנאים טרם דיון איכות הסביבה - התקבל אישור בתאריך 28/10/2025 ע"י איתמר כהן- " תנאי לטופס 2 יהיה חתימת הקבלן על תנאי ההיתר של הרשות לאיכות הסביבה . " אגף תברואה - התקבל אישור בתאריך 11/2025/ 11 ע"י שני מזרחי- 8 " יח"ד יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר " הסדרי תנועה - התקבל אישור בתאריך 12/11/2025 ע"י זבריקו בת אל - " ין התנגדות לתכנית מוצע 7 מ"ח עבור 7 יח"ד חדשות בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון הפיזי תנאי לטופס 4 - אישור רשות תמרור בתאל " - יש להמציא אישור עדכני ממחלקת הסדרי תנועה, כמפורט בסעיף חניה. 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 בהמשך למיל ממתכנן כביש 3 עדיין המפלסים לא נקבעו בצורה סופית - המיל סרוק בארכיב אופטי של התיק תנאי להוצאת היתר נביה -		

		תיאום עם תכנון סופי של כביש 3 צור באהר " x200f#x200f#מחלקת המאור באגף שפי"ע - x200f#x200f# התקבל אישור בתאריך x200f#x200f#09/11/2025 ע"י yehezkel_l . " יש לידע מנהל אזור מטעם המאור לפני תחילת העבודות "
		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	11/01/2026	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. 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 16/02/2025 ע"י המחלקה למידע תכנוני. ע"פ מחלקת מידע תכנוני : "קו הבנין סומן באדום ע"פ תכנית המתאר" עפ"י הבקשה המוצעת, נמצאו חריגות מקווי הבניין, לפיכך פורסמו ההקלות הבאות : "חריגה מקו בניין צדי ואחורי 10 % עם פתחים חריגה מקו בניין צדי ואחורי עד 30% ללא פתחים חריגה מקו בניין קדמי תת קרקעי עד 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 19/06/2025 לא ניתן לאשר את ההקלות המבוקשות. לפיכך, על עורך הבקשה לתכנן בהתאם למותר. מספר קומות עפ"י הוראות התכנית, סעיף 10ב': "מספר הקומות המירבי לא יעלה על שלוש קומות מעל קומת מרתף המיועדת לשטחי שירות". הבקשה מציעה בניין מגורים בן ארבע קומות מעל קומת מרתף המיועדת למחסנים וחניה. קיימת חריגה ממס' הקומות, לפיכך על עורך הבקשה לצמצם למותר. 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 רצפה עליונה בגג המבנה : 12.80 מ'. המוצע אינו עומד בגובה המותר.		

לפיכך, יש להנמיך את הגובה למותר. מספר יחידות דיור לא קיימות הוראות בתכנית 2302א' בעניין מספר יחידות דיור. הבקשה מציעה סה"כ 7 יח"ד. 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 : 1331 מ"ר. להלן חישוב שטח עיקרי מותר עפ"י 50% : $1331 \times 50\% = 665.5$ מ"ר מותר לבניה בשטח המגרש, לרבות מרפסות מקורות. ע"פ טבלת חישובי שטחים, סה"כ שטח עיקרי מוצע : 653.36 מ"ר. *טרם ניתן לאשר את שטחי הבניה, לבחינה סופית יש לבצע את יתר התיקונים המפורטים בהרמוניקה ובסעיפים מס' קומות וגבהים. שטח שירות- עפ"י טבלת חישובי שטחים, סה"כ שטח שירות מוצע : 314.45 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- 49.13 מ"ר. טרם ניתן לבחון את השטח המותר למחסנים לפי השטח		

המירבי, רק לאחר צמצום השטחים החורגים מקווי הבניין והסרת הקומה הרביעית מהבקשה ניתן יהיה לבצע את החישוב ע"פ 8%. *לאחר ביצוע התיקונים הנדרשים, יש להציג בהרמוניקה חישוב שטח שירות מותר עבור מחסנים עפ"י 8%. חניה- לפי סעיף 10א'3 : "חניה תת קרקעית/ מקורה בהתאם לתקן"- ע"פ הבקשה המוצעת, מתוכננת חניה מקורה במפלס 2.50- עבור 5 מ"ח, וזאת בניגוד לאישור שהתקבל ממחלקת הסדרי תנועה. לפיכך, יש להמציא אישור עדכני ממחלקת הסדרי תנועה, לאחר ביצוע כלל התיקונים הנדרשים ובהם הסרת הקומה הרביעית כתנאי לדיון נוסף. ממ"ד עפ"י סעיף 10א'4: "מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א"- מוצעת הקמת 2 עמודות ממ"דים בחזית המערבית והמזרחית עבור 7 יח"ד. 2 בכל קומה, כאשר שטחו של כל ממ"ד הינו 12.85 בעמודה המזרחית -14.39 מ"ר בעמודה המערבית. השטח החורג מהמותר לפי התקנות מחושב במסגרת השטחים העיקריים, בהתאם לדרישות. שטח בניין מירבי לא יעלה על 700 מ"ר, לא עומדים בדרישה וכן לא ניתן לפרסם הקלה- יש לצמצם. 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". מוצעות המרפסות כדלקמן : מפלס +01.3, קומה א' חזית מערבית- שתי מרפסות זיז לכל דירה, בשטחים של כ- 7.08 מ"ר ו- 6.72 מ"ר. עומק המרפסות- 1.50 מ'. אורך כל מרפסת- 4.80 מ' ו- 4.50 מ'. $(9.30 = 4.80 + 4.50)$ אורך החזית- 26 מ'. בנוסף, יש לציין כי מרפסות החורגות מקווי הבניין ניתנת להן חריגה ללא צורך בפרסום הקלה מקו הבניין הקדמי, עד $1/3$ מהמרווח המותר. דהיינו, החריגה המותרת מקו הבניין הינה : $2 = 6 * 1/3$ מ'. מפלס +6.40, קומה ב' חזית מערבית- שתי מרפסות זיז לכל דירה, בשטחים של כ- 6.18 מ"ר ו- 6.59 מ"ר. עומק המרפסות- 1.50 מ'. אורך כל מרפסת- 4.40 $(8.80 = 4.40 + 4.40)$ אורך החזית- 26 מ'. 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'.		

מפלס 9.60+, קומה ג' חזית מערבית- מרפסת זיז, בשטח של כ- 6.72 מ"ר. יש להסיר מהבקשה את קומה ג', לרבות המרפסת המוצעת. (כמפורט בסעיף קומות) 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 בניה בשלבים. תכנית בינוי ופיתוח ע"פ סעיף 10 ז': "תנאי למתן היתר בניה במגרש ששטחו גדול מ1200 מ"ר יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח".. לפיכך, תנאי לקבלת היתר בניה, יהא אישור תכנית בינוי ופיתוח. תנאים טרם דיון איכות הסביבה - התקבל אישור בתאריך 28/10/2025 ע"י איתמר כהן- " תנאי לטופס 2 יהיה חתימת הקבלן על תנאי ההיתר של הרשות לאיכות הסביבה . " אגף שפ"ע - התקבל אישור בתאריך 04/08/2025 ע"י ענבל כהנה. אגף תברואה - התקבל אישור בתאריך 11/2025/ 11 ע"י שני מזרחי- 8 " יח"ד יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר " הסדרי תנועה - התקבל אישור בתאריך 12/11/2025 ע"י זבריקו בת אל - " ין התנגדות לתכנית מוצע 7 מ"ח עבור 7 יח"ד חדשות בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון הפיזי תנאי לטופס 4 - אישור רשות תמרור בתאל " - יש להמציא אישור עדכני ממחלקת הסדרי תנועה, כמפורט בסעיף חניה.		

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 בהמשך למיל ממתכנן כביש 3 עדיין המפלסים לא נקבעו בצורה סופית - המיל סרוק בארכיב אופטי של התיק תנאי להוצאת היתר נביה - תיאום עם תכנון סופי של כביש 3 צור באהר " x200f#מחלקת המאור באגף שפ"ע - x200f# התקבל אישור בתאריך x200f# 09/11/2025#x200f# ע"י yehezkel_1. " יש לידע מנהל אזור מטעם המאור לפני תחילת העבודות " יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.		
חריגה מקו בניין צדי ואחורי 10 % עם פתחים חריגה מקו בניין צדי ואחורי עד 30% ללא פתחים חריגה מקו בניין קדמי תת קרקעי עד 30 % ללא פתחים	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
	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

12	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52
13	תיאום עם תכנון סופי של כביש 3 צור באהר
14	רישום התצ"ר
15	אישור תכנית בינוי ופיתוח ע"י הוועדה המקומית.
16	קביעת גובה הכביש הגובל.
17	אישור סופי ממחלקת דרכים.
18	תצהיר חתום של עורך הבקשה
19	תצהיר חתום של מתכנן השלד
20	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
21	אישור מחלקת נכסים בדבר קבלת כתב התחייבות

המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת

היות ונמצאו חריגות מקווי הבניין, ממס' הקומות ומהגובה המותר שלא ניתן לאשר.

להלן תיקונים נדרשים בהתאם לסעיפים :

קווי בניין

הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2024/5504.00 בתאריך 16/02/2025 ע"י המחלקה למידע תכנוני.

ע"פ מחלקת מידע תכנוני : "קו הבנין סומן באדום ע"פ תכנית המתאר"

עפ"י הבקשה המוצעת, נמצאו חריגות מקווי הבניין, לפיכך פורסמו ההקלות הבאות :

"חריגה מקו בניין צדי ואחורי 10 % עם פתחים

חריגה מקו בניין צדי ואחורי עד 30% ללא פתחים

חריגה מקו בניין קדמי תת קרקעי עד 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 19/06/2025 לא ניתן לאשר את ההקלות המבוקשות.

לפיכך, על עורך הבקשה לתכנן בהתאם למותר.

מספר קומות

עפ"י הוראות התכנית, סעיף 10ב' :

"מספר הקומות המירבי לא יעלה על שלוש קומות מעל קומת מרתף המיועדת לשטחי שירות".

הבקשה מציעה בניין מגורים בן ארבע קומות מעל קומת מרתף המיועדת למחסנים.

קיימת חריגה ממס' הקומות, לפיכך על עורך הבקשה לצמצם למותר.

גבהים

לא קיימות הוראות בתכנית 2302א' בעניין גבהים. מאחר והתכנית כפופה לתכנית מתאר 62, יהא גובה מירבי מותר- 12.50 מ'.

עפ"י הבקשה המוצעת גובה רצפה עליונה בגג המבנה : 12.80 מ'. המוצע אינו עומד בגובה המותר.

לפיכך, יש להנמיך את הגובה למותר.

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 : 1331 מ"ר. להלן חישוב שטח עיקרי מותר עפ"י 50% : $1331 \times 50\% = 665.5$ מ"ר מותר לבניה בשטח המגרש, לרבות מרפסות מקורות.

ע"פ טבלת חישובי שטחים, סה"כ שטח עיקרי מוצע : 653.36 מ"ר.

*טרם ניתן לאשר את שטחי הבניה, לבחינה סופית יש לבצע את יתר התיקונים המפורטים בהרמוניקה ובסעיפים מס' קומות וגבהים.

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- 49.13 מ"ר.

טרם ניתן לבחון את השטח המותר למחסנים לפי השטח המירבי, רק לאחר צמצום השטחים

החורגים מקווי הבניין והסרת הקומה הרביעית מהבקשה ניתן יהיה לבצע את החישוב ע"פ 8%.

*לאחר ביצוע התיקונים הנדרשים, יש להציג בהרמוניקה חישוב שטח שירות מותר עבור מחסנים עפ"י 8%.

שטח בניין מירבי

לא יעלה על 700 מ"ר, לא עומדים בדרישה וכן לא ניתן לפרסם הקלה- יש לצמצם.

חניה-

לפי סעיף 10א'3: "חניה תת קרקעית/ מקורה בהתאם לתקן"-

ע"פ הבקשה המוצעת, מתוכננת חניה מקורה במפלס 2.50- עבור 5 מ"ח, וזאת בניגוד לאישור שהתקבל ממחלקת הסדרי תנועה.

לפיכך, יש להמציא אישור עדכני ממחלקת הסדרי תנועה, לאחר ביצוע כלל התיקונים הנדרשים ובהם הסרת הקומה הרביעית כתנאי לדיון נוסף.

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".

מוצעות המרפסות כדלקמן:

מפלס 01.3+, קומה א'

חזית מערבית- שתי מרפסות זיז לכל דירה, בשטחים של כ- 7.08 מ"ר ו- 6.72 מ"ר.

עומק המרפסות- 1.50 מ'.

אורך כל מרפסת- 4.80 מ' ו- 4.50 מ' (9.30 = 4.80 + 4.50)

אורך החזית- 26 מ'.

בנוסף, יש לציין כי מרפסות החורגות מקווי הבניין ניתנת להן חריגה ללא צורך בפרסום הקלה מקו הבניין הקדמי, עד $1/3$ מהמרווח המותר.

דהיינו, החריגה המותרת מקו הבניין הינה: $2 = 6 * 1/3$ מ'.

מפלס +6.40, קומה ב'

חזית מערבית- שתי מרפסות זיז לכל דירה, בשטחים של כ- 6.18 מ"ר ו- 6.59 מ"ר.

עומק המרפסות- 1.50 מ'.

אורך כל מרפסת- $4.40 = 4.40 + 4.40$ (8.80)

אורך החזית- 26 מ'.

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'.

מפלס +9.60, קומה ג'

חזית מערבית- מרפסת זיז, בשטח של כ- 6.72 מ"ר.

יש להסיר מהבקשה את קומה ג', לרבות המרפסת המוצעת. (כמפורט בסעיף קומות)

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.

תכנית בינוי ופיתוח

ע"פ סעיף 10ז': "תנאי למתן היתר בניה במגרש ששטחו גדול מ-1200 מ"ר יהיה אישור תכנית בינוי ופיתוח".

לפיכך, תנאי לקבלת היתר בניה, יהא אישור תכנית בינוי ופיתוח.

תנאים טרם דיון

איכות הסביבה - התקבל אישור בתאריך 28/10/2025 ע"י איתמר כהן - " תנאי לטופס 2 יהיה חתימת הקבלן על תנאי ההיתר של הרשות לאיכות הסביבה . "

אגף תברואה - התקבל אישור בתאריך 11/2025/ 11 ע"י שני מזרחי - 8 " יח"ד

יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר "

הסדרי תנועה - התקבל אישור בתאריך 12/11/2025 ע"י זבריקו בת אל - " ין התנגדות לתכנית מוצע 7 מ"ח עבור 7 יח"ד חדשות בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון הפיזי תנאי לטופס 4 - אישור רשות תמרור בתאל " - יש להמציא אישור עדכני ממחלקת הסדרי תנועה, כמפורט בסעיף חניה.

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

בהמשך למיל ממתכנן כביש 3 עדיין המפלסים לא נקבעו בצורה סופית - המיל סרוק בארכיב אופטי של התיק

תנאי להוצאת היתר נביה -

תיאום עם תכנון סופי של כביש 3 צור באהר "

x200f#x200f#מחלקת המאור באגף שפ"ע - x200f#x200f# התקבל אישור בתאריך x200f#x200f#
09/11/2025#x200f yehezkel_l . " יש לידע מנהל אזור מטעם המאור לפני תחילת
העבודות "

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 - 28/01/2026 - י שבט תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/3
מספר בקשה	<u>2025/0257.00</u>
מספר סידורי	<u>31</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת שתי קומות מעל בניין קיים סה"כ 3 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אעמס מוחמד
עורך הבקשה	הנדסאי חמאדה עבד אלרחמאן
מתכנן השלד	נמר מוחמד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

אאל אל בית 43 , אום טובא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2302א	תחילת תוקף	08/10/1999	300	אזור מגורים 4 מיוחד	

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה הנידונה

תיק מס' 1987/283.00 – היתר בניה מקורי.

מהות הבקשה-

הבקשה מוצעת בשכונת אום טובא, רחוב אאל אל בית 43.

הבקשה כוללת הוספת שתי קומות חדשות מעל המבנה הקיים, וכן הקמת עמודת ממ"דים חדשה.

סה"כ מבנה בן שלוש קומות מעל קומת מרתף.

בעלויות-

בדיקת הבעלות בוצעה במעמד פתיחת תיק ע"י דסק שירות הלקוחות ובאחריותם.

הליך פרסום-

בוצע הליך פרסומי ומשלוח הודעות להקלות ע"פ המפורט להלן :

"תוספת גובה מעל גובה המותר"

"בנייה על קונטור בניין קיים"

תאריך תום מועד הגשת התנגדויות : 19/08/2025.

לפי נתוני המערכת, לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
11/01/2026	הכנת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149
	בגין עומק מרפסות מעל 1.20 מ' ע"פ הוראות התכנית. וכן בגין מעקה אבן במקום מעקה סורג ע"פ הוראות התכנית. להלן תיקונים נדרשים בהתאם לסעיפים : קווי בניין הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2024/6333.00 בתאריך 26/08/2024 ע"י המחלקה למידע תכנוני. ע"פ מחלקת מידע תכנוני : "קוי הבנין סומנו עפ"י תכנית מספר 2302 ותכנית מתאר 62 לאזור מגורים 4" לפי הבקשה המוצעת, נמצאו חריגות מקווי הבניין, לפיכך פורסמה הקלה בנוסח : "בנייה על קונטור בניין קיים".

עפ"י הוראות התכנית, סעיף 10ג': "מקום שבו קיים בנין ערב אישור התכנית, יהיו קווי הבניין לקומה הראשונה הנוספת שמעל הקיים בהתאם לקונטור הבניין הקיים וקווי הבנין המרביים לקומה השנייה הנוספת יהיו בהתאם להוראות המתאר.. ניתן להתיר בניית הקומה השנייה כאמור בהתאם לקווי הבניין של הקומה הראשונה הנוספת ובתנאי שלא תהא חריגה מסה"כ אחוזי הבניה ומספר הקומות המותרים". לפי נתוני המערכת, קיים היתר בנייה מקורי בתיק מס' 1987/283 משנת 1987 (טרם אישור התכנית) לפיכך, ניתן לקבוע את קווי הבניין של הקומה הראשונה הנוספת בהתאם לקונטור המבנה הקיים. עפ"י ההרמוניקה, שתי הקומות המוצעות תואמות את הקונטור הקיים ובחריגה מקווי הבניין. בהתאם להוראות התכנית, ניתן לאשר את בניית הקומה השנייה בחריגה כל עוד לא מתקיימת חריגה מסך אחוזי הבניה המותרים. היות ואין חריגה בזכויות הבניה וכן בוצעה הקלה מתאימה, ניתן לאשר. נוסף על כך, בקומת הקרקע וביתר הקומות מוצעת תוספת ממ"ד בחריגה מקווי הבניין, **על עורך הבקשה לבצע התאמה בין הבינוי הקיים לבין השרטוטים בהרמוניקה. ככל שבוצעו שינויים מההיתר המקורי, יש לסמן פתחים להריסה וכן פתחים חדשים כמוצעים. חניה- עפ"י סעיף 10א'3: "חניה תת קרקעית/ מקורה בהתאם לתקן"- לא תוכננה חניה תת קרקעית/ מקורה. מוצעים 3 מקומות חניה עבור 3 יח"ד בקומת הקרקע בתחום החלקה. התקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה בתאריך 11/11/2025 ע"י זבריקו בתאל. "אין התנגדות לתכנית מוצע 3 מ"ח עבור 3 יח"ד חדשות בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי."		

יש לציין כי בהשוואה להיתר המקורי, מיקום החניה השלישית תוכנן בייעוד אחר. לפיכך, על עורך הבקשה לסמן את החלל להריסה ולהציג במקומו שטח חניה מוצע. מרפסות ע"פ 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 +04.6 חזית מזרחית- מוצעת מרפסת זיז בשטח של כ- 5.18 מ"ר. עומק המרפסת- 1.50 מ'. אורך החזית-16 מ'. אורך המרפסת- 4 מ'. חזית דרומית- מוצעת מרפסת זיז בשטח של כ- 6.74 מ"ר. עומק המרפסת- 1.60 מ'. אורך החזית-8.80 מ'. אורך המרפסת- 4 מ'. לפי החזית הדרומית, נראה כי המרפסת המוצעת הינה מקורה. לפיכך, יש להסירה מהבקשה, מאחר ואין יתרת שטחים לניצול. לחלופין, יש להסיר את הקירוי. חזית מערבית- מוצעת מרפסת זיז בשטח של כ- 6.47 מ"ר. עומק המרפסת- 1.40 מ'. אורך החזית-16 מ'. אורך המרפסת- 4.80 מ'.		

*עפ"י הוראות התכנית עומק מירבי יהא 1.2 מ'. לפיכך, יש לעמוד בדרישות התכנית ולתכנן בהתאם או לחילופין לפרסם הקלה מתאימה. **על עורך הבקשה להציג ע"ג החזיתות והחתיכים סוג וגובה מעקה. כמו כן יש לפרט מידות מרפסות מפורטות בכל התכניות. הוראות בניה ע"פ הוראות התכנית, סעיף 31-1 "הבניה תהא באבן טבעית מרובעת ומסותת" - יש לציין ע"ג חזיתות המבנה סוג אבן. תנאים טרם דיון אגף תברואה - התקבל אישור בתאריך 09/11/2025 ע"י שני מזרחי- " 3 יח"ד יש לתכנן פח 1 בנפח 350 ליטר." הסדרי תנועה - התקבל אישור בתאריך 11/11/2025 ע"י זבריקו בת אל - אין התנגדות לתכנית מוצע 3 מ"ח עבור 3 יח"ד חדשות בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי בתאל מחלקת הדרכים- התקבל אישור בתאריך 11/11/2025 ע"י חמארשה דאנא - אין מניעה לקידום את התיק לדיון בוועדה בלבד כניסה למקומות חניה מכביש קיים תנאי לטופס 4- בניית גדרות בגבולות חלקה חוקים " 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.		
	11/01/2026	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2302א תחילת תוקף : 08/10/1999 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 4 מיוחד נספח רלוונטי : נספח בינוי ופיתוח מס' 1 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' 2024/6333.00 בתאריך 26/08/2024 ע"י המחלקה למידע תכנוני. ע"פ מחלקת מידע תכנוני : "קוי הבנין סומנו עפ"י תכנית מספר 2302א ותכנית מתאר 62 לאזור מגורים 4" לפי הבקשה המוצעת, נמצאו חריגות מקווי הבניין, לפיכך פורסמה הקלה בנוסח : "בנייה על קונטור בניין קיים". עפ"י הוראות התכנית, סעיף 10ג' : "מקום שבו קיים בנין ערב אישור התכנית, יהיו קווי הבניין לקומה הראשונה הנוספת שמעל הקיים בהתאם לקונטור הבניין הקיים וקווי הבנין המרבניים לקומה השנייה הנוספת יהיו בהתאם להוראות		

המתאר.. ניתן להתיר בניית הקומה השנייה כאמור בהתאם לקווי הבניין של הקומה הראשונה הנוספת ובתנאי שלא תהא חריגה מסה"כ אחוזי הבניה ומספר הקומות המותרים". לפי נתוני המערכת, קיים היתר בנייה מקורי בתיק מס' 1987/283 משנת 1987 (טרם אישור התכנית) לפיכך, ניתן לקבוע את קווי הבניין של הקומה הראשונה הנוספת בהתאם לקונטור המבנה הקיים. עפ"י ההרמוניקה, שתי הקומות המוצעות תואמות את הקונטור הקיים ובחריגה מקווי הבניין. בהתאם להוראות התכנית, ניתן לאשר את בניית הקומה השנייה בחריגה כל עוד לא מתקיימת חריגה מסך אחוזי הבניה המותרים. נוסף על כך, בקומת הקרקע וביתר הקומות מוצעת תוספת ממ"ד בחריגה מקווי הבניין, ראה סעיף ממ"דים **על עורך הבקשה לבצע התאמה בין הבינוי הקיים לבין השרטוטים בהרמוניקה. ככל שבוצעו שינויים מההיתר המקורי, יש לסמן פתחים להריסה וכן פתחים חדשים כמוצעים. מספר קומות עפ"י הוראות התכנית, סעיף 10ב': "מספר הקומות המירבי לא יעלה על שלוש קומות מעל קומת מרתף המיועדת לשטחי שירות". הבקשה מציעה הוספת שתי קומות מעל קומה קיימת. סה"כ 3 קומות מעל קומת מרתף. 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 : 06.9 וע"כ המוצע אינו עומד במותר, לפיכך פורסמה הקלה בנוסח : "תוספת גובה מעל גובה המותר". אין מניעה לאשר את ההקלה. מספר יחידות דיור לא קיימות הוראות בתכנית 2302א' בעניין מספר יחידות דיור. הבקשה מציעה סה"כ 3 יח"ד- אין מניעה לאשר. 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 : 451 מ"ר. להלן חישוב שטח עיקרי מותר עפ"י 70% : $451 \times 70\% = 315.70$ מ"ר מותר לבניה בשטח המגרש, לרבות מרפסות מקורות. ע"פ טבלת חישובי שטחים, סה"כ שטח עיקרי מוצע : 190.08 מ"ר. שטח עיקרי קיים : 93.06 מ"ר. סה"כ שטח עיקרי : $190.08 + 96.06 = 283.14$ מ"ר. עומד במותר שטח שירות- ע"פ טבלת חישובי שטחים, סה"כ שטח שירות מוצע : 154.38 מ"ר. (פירוט שטחי שירות מפורטים מטה בסעיפים : מחסנים, מדרגות, חניה וממ"ד לפי הסדר המופיע בהוראות התכנית).		

חניה- עפ"י סעיף 10א'3 : "חניה תת קרקעית/ מקורה בהתאם לתקן"- לא תוכננה חניה תת קרקעית/ מקורה. מוצעים 3 מקומות חניה עבור 3 יח"ד בקומת קרקע בתחום החלקה. התקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה בתאריך 11/11/2025 ע"י זבריקו בתאל. "אין התנגדות לתכנית מוצע 3 מ"ח עבור 3 יח"ד חדשות בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי." יש לציין כי בהשוואה להיתר המקורי, מיקום החניה השלישית תוכנן בייעוד אחר. לפיכך, על עורך הבקשה לסמן את החלל להריסה ולהציג במקומו שטח חניה מוצע. ממ"ד עפ"י סעיף 10א'4: "מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א" מוצעת תוספת עמודת ממ"דים בחריגה מקו הבניין הצידי והאחורי, בחזית הצפונית בשטח של כ- 14.53 מ"ר לכל ממ"ד. עפ"י 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" - מוצעת עמודת ממ"דים לכל יח"ד כנדרש. "מיקום הממ"ד בעדיפות בחזית אחורית, במידה ואין אפשרות ימוקם בחזית צידית, ובאין כל אפשרות אחרת- ימוקם בחזית קדמית בכפוף לשיקולים חזותיים"- מיקום הממ"ד בחזית הצידית כנדרש. "הבליטה למרווח הצידי : לא תעלה על שני שליש מרוחב המרווח והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהיה אטום "- המרווח : 3 מ'. מותרת חריגה של עד : 2 מ' מקו הבניין. ($2 = 3 * 2/3$) סה"כ חריגה למרווח הצידי : 40 ס"מ.		

"הבליטה למרווח אחורי: לא תעלה על 3 מ' מקיר הבניין ובכל מקרה יישמר מרחק של 1 מ' מהגבול. הקיר לחלקה הגובלת יהיה אטום." - המרווח: 5 מ'. סה"כ חריגה למרווח האחורי: 50 ס"מ. (נשמר מרחק של יותר מ' 1 מגבול החלקה). אין מניעה לאשר את מיקום הממ"ד, כאשר הנו עומד בהוראות תכנית תמ"א 1/1/א/40 היות ומדובר בבנין מגורים מעל 2 קומות ועד גובה 42 מ' והחריגה של הממ"ד בחזית קדמית עד 2.0 מ' מגבול מגרש ובצידית ואחורית עד 2 מ' מגבול מגרש כך שאין צורך בהקלה. כמו כן, יש לשנות את פתח החלון לחזית המערבית בהתאם למדיניות מהנדס העיר. מרפסות ע"פ 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 +04.6 חזית מזרחית- מוצעת מרפסת זיז בשטח של כ- 5.18 מ"ר. עומק המרפסת- 1.50 מ'. אורך החזית-16 מ'. אורך המרפסת- 4 מ'. חזית דרומית- מוצעת מרפסת זיז בשטח של כ- 6.74 מ"ר. עומק המרפסת- 1.60 מ'. אורך החזית-8.80 מ'. אורך המרפסת- 4 מ' לפי החזית הדרומית, נראה כי המרפסת המוצעת הינה מקורה.		

לפיכך, יש להסירה מהבקשה, מאחר ואין יתרת שטחים לניצול. לחלופין, יש להסיר את הקירוי. חזית מערבית- מוצעת מרפסת זיז בשטח של כ- 6.47 מ"ר. עומק המרפסת- 1.40 מ'. אורך החזית-16 מ'. אורך המרפסת- 4.80 מ'. *עפ"י הוראות התכנית עומק מירבי יהא 1.2 מ'. לפיכך, יש לעמוד בדרישות התכנית ולתכנן בהתאם או לחלופין לפרסם הקלה מתאימה. **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 1- "הבניה תהא באבן טבעית מרובעת ומסותתת" -.. יש לציין ע"ג חזיתות המבנה סוג אבן. 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 26/10/2025 ע"י אדלר שירה - " תכנית מאושרת בהתאם להרמוניקה הסרוקה במערכת הרישוי מתאריך 11/06/2025 . אגף שפ"ע - התקבל אישור בתאריך 13/11/2025 ע"י ענבל כהנה. " נשלחה תכנית מדידה עדכנית, לא קיימים עצים. יש להטמיע תכנית מדידה זו בהרמוניקה הסופית " אגף תברואה - התקבל אישור בתאריך 09/11/2025 ע"י שני		

מזרחי- " 3 יח"ד יש לתכנן פח 1 בנפח 350 ליטר ". הסדרי תנועה - התקבל אישור בתאריך 11/11/2025 ע"י זבריקו בת אל - אין התנגדות לתכנית מוצע 3 מ"ח עבור 3 יח"ד חדשות בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי בתאל מחלקת הדרכים- התקבל אישור בתאריך 11/11/2025 ע"י חמארשה דאנא - אין מניעה לקידום את התיק לדיון בוועדה בלבד כניסה למקומות חניה מכביש קיים תנאי לטופס 4- בניית גדרות בגבולות חלקה חוקים " יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.		
תוספת גובה מעל גובה המותר בנייה על קונטור בניין קיים	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
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	10
	רישום התצ"ר.	11
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	12
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	13
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	14
	אישור דרכים סופי.	15

המלצת האגף

לפרסם לפי סעיף 149

בגין עומק מרפסות מעל 1.20 מ' ע"פ הוראות התכנית.

וכן בגין מעקה אבן במקום מעקה סורג ע"פ הוראות התכנית.

להלן תיקונים נדרשים בהתאם לסעיפים :

קווי בניין

הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2024/6333.00 בתאריך 26/08/2024 ע"י המחלקה למידע תכנוני.

ע"פ מחלקת מידע תכנוני : "קוי הבנין סומנו עפ"י תכנית מספר 2302א ותכנית מתאר 62 לאזור מגורים 4"

לפי הבקשה המוצעת, נמצאו חריגות מקווי הבניין, לפיכך פורסמה הקלה בנוסח :

"בנייה על קונטור בניין קיים".

עפ"י הוראות התכנית, סעיף 10ג' : "מקום שבו קיים בנין ערב אישור התכנית, יהיו קווי הבניין לקומה הראשונה הנוספת שמעל הקיים בהתאם לקונטור הבניין הקיים וקווי הבנין המרביים לקומה השנייה הנוספת יהיו בהתאם להוראות המתאר.. ניתן להתיר בניית הקומה השנייה כאמור בהתאם לקווי הבניין של הקומה הראשונה הנוספת ובתנאי שלא תהא חריגה מסה"כ אחוזי הבניה ומספר הקומות המותרים".

לפי נתוני המערכת, קיים היתר בנייה מקורי בתיק מס' 1987/283 משנת 1987 (טרם אישור התכנית)

לפיכך, ניתן לקבוע את קווי הבניין של הקומה הראשונה הנוספת בהתאם לקונטור המבנה הקיים.

עפ"י ההרמוניקה, שתי הקומות המוצעות תואמות את הקונטור הקיים ובחריגה מקווי הבניין.

בהתאם להוראות התכנית, ניתן לאשר את בניית הקומה השנייה בחריגה כל עוד לא מתקיימת חריגה מסך אחוזי הבניה המותרים. היות ואין חריגה בזכויות הבניה וכן בוצעה הקלה מתאימה, ניתן לאשר.

נוסף על כך, בקומת הקרקע וביתר הקומות מוצעת תוספת ממ"ד בחריגה מקווי הבניין,

*על עורך הבקשה לבצע התאמה בין הבינוי הקיים לבין השרטוטים בהרמוניקה. ככל שבוצעו שינויים מההיתר המקורי, יש לסמן פתחים להריסה וכן פתחים חדשים כמוצעים.

חניה-

עפ"י סעיף 10א'3: "חניה תת קרקעית/ מקורה בהתאם לתקן"- לא תוכננה חניה תת קרקעית/ מקורה.

מוצעים 3 מקומות חניה עבור 3 יח"ד בקומת הקרקע בתחום החלקה.

התקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה בתאריך 11/11/2025 ע"י זבריקו בתאל.

"אין התנגדות לתכנית מוצע 3 מ"ח עבור 3 יח"ד חדשות בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי."

יש לציין כי בהשוואה להיתר המקורי, מיקום החניה השלישית תוכנן בייעוד אחר. לפיכך, על עורך הבקשה לסמן את החלל להריסה ולהציג במקומו שטח חניה מוצע.

מרפסות

ע"פ 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".

מפלס +04.6

חזית מזרחית- מוצעת מרפסת זיז בשטח של כ- 5.18 מ"ר.

עומק המרפסת- 1.50 מ'.

אורך החזית-16 מ'.

אורך המרפסת- 4 מ'.

חזית דרומית- מוצעת מרפסת זיז בשטח של כ- 6.74 מ"ר.

עומק המרפסת- 1.60 מ'.

אורך החזית-8.80 מ'.

אורך המרפסת- 4 מ'

לפי החזית הדרומית, נראה כי המרפסת המוצעת הינה מקורה.

לפיכך, יש להסירה מהבקשה, מאחר ואין יתרת שטחים לניצול. לחלופין, יש להסיר את הקירוי.

חזית מערבית- מוצעת מרפסת זיז בשטח של כ- 6.47 מ"ר.

עומק המרפסת- 1.40 מ'.

אורך החזית-16 מ'.

אורך המרפסת- 4.80 מ'.

*עפ"י הוראות התכנית עומק מירבי יהא 1.2 מ'.

לפיכך, יש לעמוד בדרישות התכנית ולתכנן בהתאם או לחילופין לפרסם הקלה מתאימה.

**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 31-1 "הבניה תהא באבן טבעית מרובעת ומסותת" - יש לציין ע"ג חזיתות המבנה סוג אבן.

תנאים טרם דיון

אגף תברואה - התקבל אישור בתאריך 09/11/2025 ע"י שני מזרחי- " 3 יח"ד יש לתכנן פח 1 בנפח 350 ליטר."

הסדרי תנועה - התקבל אישור בתאריך 11/11/2025 ע"י זבריקו בת אל - אין התנגדות לתכנית מוצע 3 מ"ח עבור 3 יח"ד חדשות בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי בתאל

מחלקת הדרכים- התקבל אישור בתאריך 11/11/2025 ע"י חמארה דאנא - אין מניעה לקידום את התיק לדיון בוועדה בלבד

כניסה למקומות חניה מכביש קיים

תנאי לטופס 4-

בניית גדרות בגבולות חלקה חוקים "

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 - 28/01/2026 - י שבט תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/3
מספר בקשה	<u>2024/0008.00</u>
מספר סידורי	<u>32</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, בנית מחסן/מחסנים, התקנת מעלית פנימית, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה לבנין קיים, תוספת מעלית
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	קרפ משה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות סטפנסקי רות
מתכנן השלד	שטיין מנחם
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	19

כתובת האתר

הרוזמרין 12, גילה

גוש	חלקה	בשלמות
28046	3	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
5690	תחילת תוקף	09/11/1999	3	אזור מגורים מיוחד	7240

תאור הבקשה

מהות הבקשה :

מצב קיים :

קיים בניין רכבת בעל כניסות מרובות, 5 קומות וגג שטוח. ברחוב הרוזמרין 12. גוש 28046 חלקה 3.

מצב מוצע :

מפלס : +0.00 מוצע 2 מחסנים בחזית צפונית ותוספת מעלית. מפלס +2.53 : מוצע בחזית צפונית תוספת שטח עקרי ומרפסת זיז לדירה קיימת מפלס : +5.35 מוצע בחזית צפונית שטח עיקרי כתוספת לדירה קיימת ומרפסת זיז, בחזית דרומית מוצע שטח שירות למערכות טכניות ומרפסת זיז. מפלס : +8.17 מוצע בחזית צפונית תוספת שטח עיקרי לבינוי קיים ומרפסת זיז, בחזית דרומית מוצע מרפסת זיז.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

" 1. הקלה מהוראות התבע בדבר בניה שלא בהינף אחד

" 2. "תוספת שטחי שירות בשונה מנספח בינוי עד 5% משטח המגרש עבור נגישות - אחסון ציוד

" 3. "תוספת מרפסות זיז בשונה מנספח בינוי בעומק 2 מטר בחזית קדמית, 40% מגבול מגרש בחזית קדמית ובעומק 1.8 מטר בחזית אחורית."

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך : 28/05/2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו התנגדויות

להלן פירוט המתנגדים 1. :מירו יצחק, מתנגד הינו בניין ליד, נימוק המתנגד - "הבניה תחסום את האוויר ואת האור לוקחת מקום וחוסמת את הגישה 2. "ימיני אפרים, מתנגד הינו בניין ליד, נימוק המתנגד - "הבניה תחסום לנו את האוויר ואת האור 3. .שלמה כהן, מתנגד הינו בניין ליד, נימוק המתנגד - "הבניה תחסום לנו את המטבח, מסתיר את האור וגורם להיזק ראייה תמיד יסתכלו לנו בבית."

בעלי העניין בנכס :הבנייה מוצעת ע"ג חלקה 3. בעלויות- בוצע בדיקת בעלויות לבקשה הנידונה באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות

מידע קודם

מתאריך	
11/01/2026	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים
	הבקשה נידונה בתאריך 12/03/2025 בוועדת משנה. החלטת הועדה- " לדחות במתכונת המוצעת"
	לאחר דיון, הוגשה הרמוניקה מתוקנת ובוצע הליך משלוח הודעות לפי תקנה 36 בדבר פרסום תכנית צל למרפסות.
	יש לציין שההתנגדויות בבקשה הוגשו בעכבות הפרסום שבוצע בשלב פתיחת התיק.

פירוט המתנגדים : 1. מירו יצחק, מתנגד הינו בניין ליד, נימוק המתנגד - "הבניה תחסום את האוויר ואת האור לוקחת מקום וחוסמת את הגישה". 2. ימיני אפרים, מתנגד הינו בניין ליד, נימוק המתנגד - "הבניה תחסום לנו את האוויר ואת האור. 3. שלמה כהן, מתנגד הינו בניין ליד, נימוק המתנגד - "הבניה תחסום לנו את המטבח, מסתיר את האור וגורם להיזק ראיה תמיד יסתכלו לנו בבית". עפ"י נתוני המערכת, הוסרה התנגדות אחת מהבקשה. בעקבות ההתנגדויות שהוגשו, עורכת הבקשה הסירה מהבקשה את תוספות הבנייה בחזית הדרומית. לפיכך, ההתנגדויות שהוגשו אינן רלוונטיות, מאחר שהתוספת שבגינה הוגשו, בוטלה מהבקשה. נשלח מייל מפורט מעורכת הבקשה, הכולל בין היתר תשריט בית משותף, המציג את מיקום דירות המתנגדים ביחס למיקום התוספת שהוסרה. המייל מצוי בארכיב האופטי. מס' יח"ד : לא מוצע בבקשה הגדלת קומות אך ע"פ התכנית החלה סעיף 9ד' "לא תותר הגדלת קומות ויש לבצע רישום הערת אזהרה בספרי המקרקעין" על עורך הבקשה לבצע זאת כתנאי לקבלת היתר. מעלית : מוצע בבקשה תוספת מעלית לכניסה 8 גודל המעלית הינו 90/209 ברוטו עפ"י תקנות התכנון והבניה :		

מידות מעלית- מידות הפנימיות של תא מעלית יהיו 80 ס"מ רוחב ו- 120 ס"מ עומק- המוצע עומד במידות אלו. רוחב הפרוזדור- המרחק בין מישור החיצון של כנף דלת הכניסה למעלית ובין הקיר ממול הפרוזדור יהיה 1.30 מ' אולם, שוכנע מהנדס כי לא ניתן להתקין מעלית תוך שמירת המידות האמורות, רשאי מטעמים מיוחדים שיירשמו, להתיר הקטנת רוחב הפרוזדור עד כ- 90 ס"מ באישור שירות הכבאות- המרווח המוצע בבקשה הינו 100 ס"מ לכן אינו עומד במותר, יש לקבל אישור רשות הכבאות ע"כ וכן אישור נגישות כתנאי להיתר, לאחר מכן אישור מהנדס העיר.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5690 תחילת תוקף : 09/11/1999 ייעוד הקרקע : הבקשה נידונה בתאריך 12/03/2025 בוועדת משנה. החלטת הוועדה- " לדחות במתכונת המוצעת" לאחר דיון, הוגשה הרמוניקה מתוקנת ובוצע הליך משלוח הודעות לפי תקנה 36 בדבר פרסום תכנית צל למרפסות. -לפי נתוני המערכת, לא הוגשו התנגדויות. הבקשה נדחתה מהסיבות המפורטות להלן, בצירוף התייחסות לכל אחת מהן :	11/01/2026	חוות דעת תכנונית

היתרים קודמים : לא נמצא היתר מקורי על עורך הבקשה לציין מס היתר לבינוי הקיים- לדברי עורכת הבקשה, לא נמצא היתר מקורי לבניין בארכיב וכי בחלקה יצאו מספר היתרים נוספים החל משנת 2001. יש לציין כי הבינוי הקיים בפועל תואם את נספח הבינוי. נספח בינוי : ע"פ התכנית החלה קיים נספח שותק- מחייב המוצע בבקשה אינו תואם נספח בינוי ופורסמו הקלות שאינם מדויקות לתוספת המוצעת -המוצע תואם נספח בינוי באופן חלקי (כמפורט בסעיף מרפסות) בנוסף יש לדייק בקו הבניין כיוון שאינו מוצג כפי שנדרש ראה פירוט סעיף קווי בניין. -כעת קווי הבניין הוצגו בהתאם למפת המדידה כנדרש. מפלס :+0.00 מוצע 2 מחסנים בחזית צפונית - המוצע תואם נספח, אך לא תואם את ייעוד המוצע ע"פ נספח, ראה המשך הסבר בסעיף מחסנים.- כמפורט בסעיף מחסנים. מפלס :+2.53 מוצע בחזית צפונית תוספת שטח עקרי - המוצע תואם חלקית את נספח הבינוי.- כעת עודכנו השטחים בהתאם לבינוי הקיים והמוצע. • מערבית לבינוי הקיים מוצע תוספת אשר תואמת חלקית יש להיצמד לקו הבינוי הקיים ראה הרמוניקה a סומן בקו ירוק- תוקן כנדרש. • עורכת הבקשה הציגה בחזית הצפונית שטח עיקרי קיים היוצא מח.מגורים ע"פ הנספח שטח זה מוצע כשטח עיקרי לכן על עורכת הבקשה להציג היתר שאכן אושר כשטח עיקרי ומכוח מה אושר וכן מכוח מה מבקשים		

את השטח העיקרי הנוסף כאשר במיקום שלו ע"פ נספח הבינוי אמורה להיות מרפסת. באם אין היתר למרפסת זו על עורך הבקשה להתאים את המוצע ע"פ הנספח בינוי. - כעת, השטח הקיים מוצג כשטח מוצע, בהתאם לנספח הבינוי. כמו כן, לאחר בדיקה נוספת עולה כי עפ"י נספח הבינוי, קיים שטח עיקרי נוסף ולא מרפסת וזאת בהתאם לבדיקת טבלת השטחים המצורפת לנספח. עפ"י הנספח, השטח העיקרי המוצע הינו : 29.93 מ"ר. עפ"י הבקשה המוצעת, בקומה זו השטח העיקרי המוצע הינו 29.19. לפיכך, המוצע עומד במותר. מפלס : +5.35 מוצע בחזית צפונית מוצע שטח עיקרי אך לא תואם נספח בינוי- מבחינת שטחים המותרים (מוצע 22.08 מאושר בנספח 22.67 מ"ר) תואם את הנספח אך יש לראות כי הבינוי מוצע במיקום המדויק עפ"י הנספח. • התוספת לא תואמת נספח בינוי עורך הבקשה מציע שטח עיקרי אשר ע"פ נספח מוצעת מרפסת לא ברור מקור הזכויות, בחזית המערבית למבנה מוצע שטח עיקרי אשר גודל התוספת לא תואם את גודל התוספות ע"פ נספח, קו הבניין אינו ממוקם נכון יש לדייק רק לאחר השלמת הנ"ל התכנית תיבחן שנית- לאחר פגישה מול עורכת הבקשה קו הבניין והסעיף יתוקן עפ"י הדרישה. כמו כן מוצעת מרפסת שאיננה תואמת נספח הבינוי . • בחזית דרומית מוצע מרפסת זיז ושטח שירות מרפסת הזיז אינה תואמת נספח ולא ברור בכוח מה מוצע שטח השירות ומאילו זכויות. (ראה המשך פירוט בסעיף מרפסות- נשלח מייל מעורכת הבקשה) ראה מצורף לארכיב) ובוא נאמר כי רוצים לבטל את מרפסת ה שירות והזיז המוצעת בבקשה בחזית הדרומית יש להציג ביטול זה ע"ג ההרמוניקה. - כעת, לאחר ביצוע התיקונים		

הנדרשים, בוטלה המרפסת בחזית הדרומית. כמו כן, השטח העיקרי המוצע הינו בהתאם לנספח הבינוי. עפ"י נספח הבינוי, השטח העיקרי המוצע בקומה זו הינו 22.67 מ"ר. עפ"י הבקשה המוצעת, השטח העיקרי הינו 22.57 מ"ר. לפיכך, המוצע עומד במותר. מיקום תוספת המרפסת בקומה זו הינו בשונה מנספח הבינוי. פורסמה הקלה מתאימה ועל כן, אין מניעה לאשר את תוספת המרפסת, כמפורט בסעיף מרפסות. מפלס: 8.17+ מוצע בחזית צפונית תוספת שטח עיקרי לבינוי קיים - תראה כי המוצע תואם נספח בינוי אך כיוון שעורך הבקשה אינו מציג את קו התוספות כנדרש יש לתקן לאחר התיקון המוצע ייבחן שנית. מוצעת מרפסת זיז בשונה מנספח הבינוי, וכן מרפסת מקורה שחושבה כשטח עיקרי כאשר ע"פ נספח מדובר בשטח מרפסת. מוצע בחזית דרומית מרפסת זיז בהמשך למרפסת שירות קיימת על עורך הבקשה להציג היתר למרפסת זו באם קיים היתר וחושב כשטח שירות יש לחשב שטח זה כמוצע עיקרי ורק אז יהיה אפשרי לצאת משטח זה למרפסת הזיז (ראה המשך פירוט בסעיף מרפסות). לאחר דין ודברים מול עורכת הבקשה סוכם לבטל את המרפסת הדרומית מהבקשה ראה תכתובת הארכיב. כעת, לאחר ביצוע התיקונים הנדרשים, בוטלה המרפסת בחזית הדרומית. כמו כן השטח העיקרי המוצע הינו בהתאם לנספח הבינוי. עפ"י נספח הבינוי, השטח העיקרי המוצע בקומה זו הינו 22.67		

מ"ר. עפ"י הבקשה המוצעת, השטח העיקרי הינו 22.36 מ"ר. לפיכך, המוצע עומד במותר. בקומה זו, תוספת המרפסת המוצעת בשונה מנספח הבינוי. פורסמה הקלה מתאימה ועל כן, אין מניעה לאשר את תוספת המרפסת, כמפורט בסעיף מרפסות. קווי בניין : הבקשה נבחנה ע"פ תיק בניין מס 2023/6811 מתאריך . 3/12/2023 קו בניין המסומן באדום- קו בניין מרבי לתוספות. השטח הצבוע באדום- מיועד לדרך לטובת קו הכחול לרכבת הקלה. המסומן בפסים אלכסוניים בצבע כחול מיועד- ע"פ תכנית 178129 סעיף 4.7.2 א' יחולו הוראות התכניות המאושרות החלות על המקום ביום תחילתה של תכנית זו. מפלס +2.53 - מוצע בבקשה מרפסת זיו מחוץ לקו הבניין יש להציג את קו בניין כנדרש ע"פ מפת המדידה ולהציג קו מידה בצמוד להראות חישוב שעומד בתקנות סטיה ניכרת- בוצע כנדרש. מס' יח"ד : לא מוצע בבקשה הגדלת קומות אך ע"פ התכנית החלה סעיף 9ד' "לא תותר הגדלת קומות ויש לבצע רישום הערת אזהרה בספרי המקרקעין" על עורך הבקשה לבצע זאת כתנאי לקבלת היתר. גובה בניה : המוצע הינו על קומה ג' כאשר קיימת קומה ד' שאינה נכללת בבקשה זו לכן לא עובר את המותר.		

שטחי בניה : ש. עיקרי : מפלס +2.53 - מוצע 23.29 מ"ר מותר 29.93 מ"ר - יש להוסיף את המרפסת הקיימת בחזית הצפונית כמוצע באם חושב עיקרי בהיתר קודם אין צורך. עורך הבקשה עומד בסך השטחים המותרים אך כיוון שאינו מציג היתר לשטחים הקיימים בתכנית לכן ייבחן שוב לאחר הצגת ההיתרים. מפלס +5.35 מוצע 22.08 מ"ר. מותר 22.67 מ"ר. עורך הבקשה איננו עומד בסך השטחים המותרים וכן אינו מציג את קו הבניין והבינוי הקיים כנדרש יש להציג היתר לבינוי הקיים וצמצם את התוספות המוצעות ע"פ הגודל המצוין על נספח הבינוי. מפלס +8.17 מוצע 22.08 מ"ר מותר 22.67 מ"ר עורך הבקשה עומד בסך השטחים המותרים אך אינו מציג את קו הבניין והבינוי הקיים כנדרש יש להציג היתר לבינוי הקיים וצמצם את התוספות המוצעות ע"פ הגודל המצוין על נספח הבינוי. לאחר ביצוע התיקונים הנדרשים, שטחי הבנייה העיקריים עומדים במותר. (כמפורט בסעיף נספח בינוי) ש. שירות : מפלס +0.00 מוצע 9.85 מותר 10.30 מ"ר		

עורך הבקשה עומד בסך השטחים מותרים-לאחר דין ודברים מול עורכת הבקשה נ אמר כי קיים ויתור שכן יש להציג את וויתור השכן של דירה 2 מפלס +2.54 שאינו מעוניין במחסן כפי שמוצע. – עורכת הבקשה הסירה מהבקשה את שיוך המחסנים לדירות, והציגה מחסן משותף בהתאם לנספח הבינוי. לפיכך, אין צורך בקבלת ויתור זכויות מהשכן. בנוסף מוצע במפלס זה בצמוד למעלית המוצעת ח. מערכות לא ברור מדוע נדרש חדש זה בנוסף יש להציג חתך אשר יעבור דרך המעלית והחדר המערכות. - חדר המערכות הוסר מהבקשה. מפלס +5.35 מוצע- 3.03 מ"ר מותר עפ"י נספח – 6.84 מ"ר המוצע עומד בסך השטחי השירות המותרים אך יש לחשב כשטח שירות ולא כפי שמוצג בבקשה (אזור שירות למערכות), המוצע בשונה מנספח בינוי כיוון שלא מוצג מיקום של מרפסת שירות זו בנספח, בנוסף באם מוצע יציאה ממרפסת זו יש לחשב שטח שירות זו כשטח עיקרי. - סוכם מול עורכת הבקשה כי מרפסת זו מבוטלת מהבקשה, יש לבטל. -בוטל כנדרש. מפלס +8.17 לא מוצע שטח שירות אך קיים בחזית דרומית מרפסת שירות שלא צוין היתר למרפסת זו. באם יוצאים ממרפסות שירות זו למרפסת זיז יש להוסיף ממרפסת זו לבקשה כשטח עיקרי. מוצע שטח אחסון לצידוד וכן פורסמה הקלה ל-5% נגישות, יש להוכיח שלא השתמשו בשטח ה-5% בהיתר המקורי כיוון שהיה נהוג לעשות כן, ומצד שני שטח זה אפשרי במקרים מיוחדים בלבד ורק לאחר הוכחת הצורך הרפואי כאשר לא נמצאו מסמכים מתאימים בצרופות וחסר הסבר בהרמוניקה. –שטח "אחסון ציוד" והמרפסת בוטלו מהבקשה.		

מעלית : מוצע בבקשה תוספת מעלית לכניסה 8 גודל המעלית הינו 90/209 ברוטו עפ"י תקנות התכנון והבניה : מידות מעלית- מידות הפנימיות של תא מעלית יהיו 80 ס"מ רוחב ו- 120 ס"מ עומק- המוצע עומד במידות אלו. רוחב הפרוזדור- המרחק בין מישור החיצון של כנף דלת הכניסה למעלית ובין הקיר ממול הפרוזדור יהיה 1.30 מ' אולם, שוכנע מהנדס כי לא ניתן להתקין מעלית תוך שמירת המידות האמורות, רשאי מטעמים מיוחדים שיירשמו, להתיר הקטנת רוחב הפרוזדור עד כ- 90 ס"מ באישור שירות הכבאות- המרווח המוצע בבקשה הינו 100 ס"מ לכן אינו עומד במותר, יש לקבל אישור רשות הכבאות ע"כ וכן אישור נגישות כתנאי להיתר. מרפסות : מוצעות מרפסות בשונה מנספח הבינוי כאשר במקרה כזה יש לעמוד בכמה תנאים : 1. עמידה בתקנות סטיה ניכרת כאשר חסרים נתונים לבדיקה, יש להשלים. 2. עמידה בגובה מינימלי מהקרקע, יש להציג. 3. הצגת תכנית צל רלוונטית לשתי הכניסות הצמודות (הכניסה הנוכחית והכניסה המערבית לה) (היות ומדובר בתמונת מראה ולכן חשוב לשמור על חזית אחידה. 4. על תכנית הצל לעמוד בהנחיות שבמדיניות מהנדס העיר על כל סעיפיו לרבות תכנון מדורג, דבר אשר לא עומדים בו כעת. 5. סה"כ מרפסות מקורות לא יעלה על 12 מ"ר ליחיד, כאשר יש לציין שמרפסת מקורה ע"פ נספח הבינוי גוזלת משטח זה כך שיש להציג טבלה עם חישוב שיבטיח זאת. 6. לא ניתן לאשר מרפסת זיז הממשיכה מרפסת מקורה ע"פ		

נספח. 7. לא ניתן לאשר מרפסת יחידה. 8. ישנה חריגה של חלק מהמרפסות המוצעות לשטח שסומן בפסים כחולים ע"פ סעיף 7.4 בתכנית 178129- יש לבדוק עמידה בהוראות התכנית 9. לשמור על בניה של לפחות בצמד ע"פ מדיניות האגף. להלן התייחסות לשינויים שבוצעו : הוראות החלות על מרפסות : "שטח מותר למרפסות לא מקורות- ללא הגבלה אך בכפוף לכל תנאי מדיניות מהנדס העיר." עפ"י מדיניות מהנדס העיר : יש להציג תכנית צל הכוללת תכנון מרפסות לכל דיירי הבניין. נדרש מינימום של צמד מרפסות עוקבות. עומק מרפסות : בבקשות עליהן חלה תכנית הכפופה למתאר : עד 1.50 מ'. ניתן לאשר עומק מעל 1.50 בכפוף לפרסום הקלה. מרווחים : תכניות בהן אין הוראת סטייה ניכרת וקווי הבניין סומנו לפני תכנית נקודתית יחולו הוראות עפ"י תקנות סטייה ניכרת. (קדמי- 2 מ' / 40% -הקטן מבניהם.) להלן פירוט המרפסות המוצעות : מפלס +2.53 מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בגובה 2.51 מ' מעל מפלס הקרקע. שטח המרפסת : 5.20 מ"ר.		

עומק המרפסת : 1.30 מ'. *המרפסת חורגת פחות מ-2 מ' מקו הבניין. מפלס +5.35 מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בשטח של כ-4.64 מ"ר. עומק המרפסת : 1.60 מ'. *המרפסת חורגת פחות מ-2 מ' מקו הבניין. **פורסמה הקלה מתאימה לעניין עומק המרפסת והמרווח המותר. מפלס +8.17 מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בשטח של כ-6.47 מ"ר. עומק המרפסת : 1.60 מ'. *המרפסת חורגת פחות מ-2 מ' מקו הבניין. **פורסמה הקלה מתאימה לעניין עומק המרפסת והמרווח המותר. הוצגה תכנית צל עבור יתר דייר הבניין, לרבות הצגת צמד מרפסות. תכנית הצל אושרה ע"י ראש הצוות, וכתב האישור מצוי בארכיב האופטי. לאור האמור לעיל, אין מניעה לאשר את תוספת המרפסות המוצעות. מחסנים : ע"פ נספח הבינוי מדובר בשטח משותף, כך שלא ניתן לשייך שטח זה כמחסנים לדירות מסוימות אלה כמחסן		

משותף לדיירי כלל העמודה וכן לרשום הערת אזהרה בעניין- בהמשך לפגישתי מול עורכת הבקשה ע"י נספח הבינוי טבלת השטחים שטח המשותף מתחת הבינוי המוצע בעמודה הינו שייך לדיירי בעמודה, נאמר ע"י עורכת הבקשה כי דייר דירה 2 מוותר לדירות 4,6 - על עורכת הבקשה להציג בפני בוחן את הוויתור הנדרש, בנוסף יש לבחון באם דייר במפלס +10.99 יידרש בויתור או בחתימה לגבי שטח משותף זה- עורכת הבקשה הסירה מהבקשה את שיוך המחסנים לדירות, והציגה מחסן משותף בהתאם לנספח הבינוי. פתחים : יש לתכנן פתחים ע"פ הפתחים המאושרים בעמודה. הפתחים ייבחנו לאחר הסדרת מיקום התוספות כנדרש ע"פ נספח בינוי. בוצעו שינויים בחזית הצפונית, הפתחים אושרו ע"י ראש הצוות. פירוט המתנגדים : 1. מירו יצחק, מתנגד הינו בניין ליד, נימוק המתנגד - "הבניה תחסום את האוויר ואת האור לוקחת מקום וחוסמת את הגישה". 2. ימיני אפרים, מתנגד הינו בניין ליד, נימוק המתנגד - "הבניה תחסום לנו את האוויר ואת האור. 3. שלמה כהן, מתנגד הינו בניין ליד, נימוק המתנגד - "הבניה תחסום לנו את המטבח, מסתיר את האור וגורם להיזק ראייה תמיד יסתכלו לנו בבית". עפ"י נתוני המערכת, הוסרה התנגדות אחת מהבקשה. בעקבות ההתנגדויות שהוגשו, עורכת הבקשה הסירה מהבקשה		

את תוספות הבנייה בחזית הדרומית. לפיכך, ההתנגדויות שהוגשו אינן רלוונטיות, מאחר שהתוספת שבגינה הוגשו, בוטלה מהבקשה. נשלח מייל מפורט מעורכת הבקשה, הכולל בין היתר תשריט בית משותף, המציג את מיקום דירות המתנגדים ביחס למיקום התוספת שהוסרה. המייל מצוי בארכיב האופטי.		
לאחר שהוחלט ע"י הוועדה להוציא הסעיף מסדר היום נקבעו מס פגישות מול עורכת הבקשה כדי לבחון שנית את הטענות מצידה. ראה התייחסות עפ"י המסוכם מול עורכת הבקשה בסעיפים נספח בינו, קווי בניין, שטחי בניה, מרפסות ומחסנים. יש לבצע תיקונים עפ"י המסוכם מטה : היתרים קודמים : לא נמצא היתר מקורי על עורך הבקשה לציין מס היתר לבינוי הקיים. נספח בינוי : ע"פ התכנית החלה קיים נספח שותק- מחייב המוצע בבקשה אינו תואם נספח בינוי ופורסמו הקלות שאינם מדויקות לתוספת המוצעת . בנוסף יש לדייק בקו הבניין כיוון שאינו מוצג כפי שנדרש ראה פירוט סעיף קווי בניין. מפלס +0.00 : מוצע 2 מחסנים בחזית צפונית - המוצע תואם נספח, אך לא תואם את ייעוד המוצע ע"פ נספח, ראה המשך הסבר בסעיף מחסנים. מפלס +2.53 : מוצע בחזית צפונית תוספת שטח עקרי - המוצע תואם חלקית את נספח הבינוי.	12/03/2025	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

• מערבית לבינוי הקיים מוצע תוספת אשר תואמת חלקית יש להיצמד לקו הבינוי הקיים ראה הרמוניקה a סומן בקו ירוק. • עורכת הבקשה הציגה בחזית הצפונית שטח עיקרי קיים היוצא מח. מגורים ע"פ הנספח שטח זה מוצע כשטח עיקרי לכן על עורכת הבקשה להציג היתר שאכן אושר כשטח עיקרי ומכוח מה אושר וכן מכוח מה מבקשים את השטח העיקרי הנוסף כאשר במיקום שלו ע"פ נספח הבינוי אמורה להיות מרפסת. באם אין היתר למרפסת זו על עורך הבקשה להתאים את המוצע ע"פ הנספח בינוי. מפלס +5.35 : מוצע בחזית צפונית מוצע שטח עיקרי אך לא תואם נספח בינוי- מבחינת שטחים המותרים (מוצע 22.08 מאושר בנספח 22.67 מ"ר) תואם את הנספח אך יש לראות כי הבינוי מוצע במיקום המדויק עפ"י הנספח. • התוספת לא תואמת נספח בינוי עורך הבקשה מציע שטח עיקרי אשר ע"פ נספח מוצעת מרפסת לא ברור מקור הזכויות, בחזית המערבית למבנה מוצע שטח עיקרי אשר גודל התוספת לא תואם את גודל התוספות ע"פ נספח, קו הבניין אינו ממוקם נכון יש לדייק רק לאחר השלמת הנ"ל התכנית תיבחן שנית- לאחר פגישה מול עורכת הבקשה קו הבניין והסעיף יתוקן עפ"י הדרישה. כמו כן מוצעת מרפסת שאיננה תואמת נספח הבינוי . • בחזית דרומית מוצע מרפסת זיז ושטח שירות מרפסת הזיז אינה תואמת נספח ולא ברור בכוח מה מוצע שטח השירות ומאילו זכויות. (ראה המשך פירוט בסעיף מרפסות- נשלח מייל מעורכת הבקשה (ראה מצורף לארכיב) ובוא נאמר כי רוצים לבטל את מרפסת השירות והזיז המוצעת בבקשה בחזית הדרומית יש להציג ביטול זה ע"ג ההרמוניקה. מפלס +8.17 : מוצע בחזית צפונית תוספת שטח עיקרי לבינוי קיים - תראה כי המוצע תואם נספח בינוי אך כיוון שעורך הבקשה אינו מציג את קו התוספות כנדרש יש לתקן לאחר התיקון המוצע ייבחן שנית. מוצעת מרפסת זיז בשונה מנספח הבינוי, וכן מרפסת מקורה שחושבה כשטח עיקרי כאשר ע"פ נספח מדובר בשטח מרפסת.		

מוצע בחזית דרומית מרפסת זיז בהמשך למרפסת שירות קיימת על עורך הבקשה להציג היתר למרפסת זו באם קיים היתר וחושב כשטח שירות יש לחשב שטח זה כמוצע עיקרי ורק אז יהיה אפשרי לצאת משטח זה למרפסת הזיז (ראה המשך פירוט בסעיף מרפסות). - לאחר דין ודברים מול עורכת הבקשה סוכם לבטל את המרפסת הדרומית מהבקשה ראה תכתובת הארכיב. קווי בניין : הבקשה נבחנה ע"פ תיק בניין מס 2023/6811 מתאריך 3/12/2023. קו בניין המסומן באדום- קו בניין מרבי לתוספות. השטח הצבוע באדום- מיועד לדרך לטובת קו הכחול לרכבת הקלה. המסומן בפסים אלכסוניים בצבע כחול מיועד- ע"פ תכנית 178129 סעיף 4.7.2 א' יחולו הוראות התכניות המאושרות החלות על המקום ביום תחילתה של תכנית זו. מפלס +2.53 - מוצע בבקשה מרפסת זיז מחוץ לקו הבניין יש להציג את קו בניין כנדרש ע"פ מפת המדידה ולהציג קו מידה בצמוד להראות חישוב שעומד בתקנות סטיה ניכרת מס' יח"ד : לא מוצע בבקשה הגדלת קומות אך ע"פ התכנית החלה סעיף 9ד' "לא תותר הגדלת קומות ויש לבצע רישום הערת אזהרה בספרי המקרקעין" על עורך הבקשה לבצע זאת כתנאי לקבלת היתר. גובה בניה : המוצע הינו על קומה ג' כאשר קיימת קומה ד' שאינה נכללת בבקשה זו לכן לא עובר את המותר. שטחי בניה :		

ש. עיקרי: מפלס +2.53 - מוצע 23.29 מ"ר מותר 29.93 מ"ר- יש להוסיף את המרפסת הקיימת בחזית הצפונית כמוצע באם חושב עיקרי בהיתר קודם אין צורך. עורך הבקשה עומד בסך השטחים המותרים אך כיוון שאינו מציג היתר לשטחים הקיימים בתכנית לכן ייבחן שוב לאחר הצגת ההיתרים. מפלס +5.35 מוצע 22.08 מ"ר. מותר 22.67 מ"ר. עורך הבקשה איננו עומד בסך השטחים המותרים וכן אינו מציג את קו הבניין והבינוי הקיים כנדרש יש להציג היתר לבינוי הקיים וצמצם את התוספות המוצעות ע"פ הגודל המצוין על נספח הבינוי. מפלס +8.17 מוצע 22.08 מ"ר מותר 22.67 מ"ר עורך הבקשה עומד בסך השטחים המותרים אך אינו מציג את קו הבניין והבינוי הקיים כנדרש יש להציג היתר לבינוי הקיים וצמצם את התוספות המוצעות ע"פ הגודל המצוין על נספח הבינוי. ש. שירות: מפלס +0.00 מוצע 9.85 מותר 10.30 מ"ר עורך הבקשה עומד בסך השטחים מותרים-לאחר דין ודברים מול עורכת הבקשה נאמר כי קיים ויתור שכן יש להציג את וויתור השכן של דירה 2 מפלס +2.54 שאינו מעוניין במחסן כפי שמוצע. בנוסף מוצע במפלס זה בצמוד למעלית המוצעת ח. מערכות לא ברור מדוע נדרש חדש זה בנוסף יש להציג חתך אשר יעבור דרך המעלית והחדר המערכות. מפלס +5.35 מוצע- 3.03 מ"ר		

מותר עפ"י נספח – 6.84 מ"ר המוצע עומד בסך השטחי השירות המותרים אך יש לחשב כשטח שירות ולא כפי שמוצג בבקשה (אזור שירות למערכות), המוצע בשונה מנספח בינוי כיוון שלא מוצג מיקום של מרפסת שירות זו בנספח, בנוסף באם מוצע יציאה ממרפסת זו יש לחשב שטח שירות זו כשטח עיקרי. סוכם מול עורכת הבקשה כי מרפסת זו מבוטלת מהבקשה, יש לבטל. מפלס +8.17 לא מוצע שטח שירות אך קיים בחזית דרומית מרפסת שירות שלא צוין היתר למרפסת זו. באם יוצאים ממרפסות שירות זו למרפסת זיז יש להוסיף ממרפסת זו לבקשה כשטח עיקרי. מוצע שטח אחסון לציוד וכן פורסמה הקלה ל-5% נגישות, יש להוכיח שלא השתמשו בשטח ה-5% בהיתר המקורי כיוון שהיה נהוג לעשות כן, ומצד שני שטח זה אפשרי במקרים מיוחדים בלבד ורק לאחר הוכחת הצורך הרפואי כאשר לא נמצאו מסמכים מתאימים בצרופות וחסר הסבר בהרמוניקה. מעלית : מוצע בבקשה תוספת מעלית לכניסה 8 גודל המעלית הינו 90/209 ברוטו עפ"י תקנות התכנון והבניה : מידות מעלית- מידות הפנימיות של תא מעלית יהיו 80 ס"מ רוחב ו- 120 ס"מ עומק- המוצע עומד במידות אלו. רוחב הפרוזדור- המרחק בין מישור החיצון של כנף דלת הכניסה למעלית ובין הקיר ממול הפרוזדור יהיה 1.30 מ' אולם, שוכנע מהנדס כי לא ניתן להתקין מעלית תוך שמירת המידות האמורות, רשאי מטעמים מיוחדים שיירשמו, להתיר הקטנת רוחב הפרוזדור עד כ- 90 ס"מ באישור שירות הכבאות- המרווח המוצע בבקשה הינו 100 ס"מ לכן אינו עומד במותר, יש לקבל אישור רשות הכבאות ע"כ וכן אישור נגישות (להוסיף כתנאי להיתר).		

מרפסות : מוצעות מרפסות בשונה מנספח הבינוי כאשר במקרה כזה יש לעמוד בכמה תנאים : 1. עמידה בתקנות סטיה ניכרת כאשר חסרים נתונים לבדיקה, יש להשלים. 2. עמידה בגובה מינימלי מהקרקע, יש להציג. 3. הצגת תכנית צל רלוונטית לשתי הכניסות הצמודות (הכניסה הנוכחית והכניסה המערבית לה)היות ומדובר בתמונת מראה ולכן חשוב לשמור על חזית אחידה. 4. על תכנית הצל לעמוד בהנחיות שבמדיניות מהנדס העיר על כל סעיפיו לרבות תכנון מדורג, דבר אשר לא עומדים בו כעת. 5. סה"כ מרפסות מקורות לא יעלה על 12 מ"ר ליחיד , כאשר יש לציין שמרפסת מקורה ע"פ נספח הבינוי גוזלת משטח זה כך שיש להציג טבלה עם חישוב שיבטיח זאת. 6. לא ניתן לאשר מרפסת זיו הממשיכה מרפסת מקורה ע"פ נספח. 7. לא ניתן לאשר מרפסת יחידה. 8. ישנה חריגה של חלק מהמרפסות המוצעות לשטח שסומן בפסים כחולים ע"פ סעיף 7.4 בתכנית -178129 יש לבדוק עמידה בהוראות התכנית 9. לשמור על בניה של לפחות בצמד ע"פ מדיניות האגף. מחסנים : ע"פ נספח הבינוי מדובר בשטח משותף, כך שלא ניתן לשייך שטח זה כמחסנים לדירות מסוימות אלה כמחסן משותף לדיירי כלל העמודה וכן לרשום הערת אזהרה בעניין. - בהמשך לפגישתי מול עורכת הבקשה עפ"י נספח הבינוי טבלת השטחים שטח המשותף מתחת הבינוי המוצע בעמודה הינו שייך לדיירי בעמודה, נאמר ע"י עורכת הבקשה כי דייר דירה 2 מוותר לדירות 4,6 - על עורכת הבקשה להציג בפני בוחן את הוויתור הנדרש, בנוסף יש לבחון באם דייר במפלס 10.99+ יידרש בויתור או בחתימה לגבי שטח משותף זה. פתחים : יש לתכנן פתחים ע"פ הפתחים המאושרים בעמודה.		

הפתחים ייבחנו לאחר הסדרת מיקום התוספות כנדרש ע"פ נספח בינוי. פירוט המתנגדים : 1. מירו יצחק, מתנגד הינו בניין ליד, נימוק המתנגד - "הבניה תחסום את האוויר ואת האור לוקחת מקום וחוסמת את הגישה". 2. ימיני אפרים, מתנגד הינו בניין ליד, נימוק המתנגד - "הבניה תחסום לנו את האוויר ואת האור". 3. שלמה כהן, מתנגד הינו בניין ליד, נימוק המתנגד - "הבניה תחסום לנו את המטבח, מסתיר את האור וגורם להיזק ראיה תמיד יסתכלו לנו בבית". 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.		
לאחר שהוחלט ע"י הוועדה להוציא הסעיף מסדר היום נקבעו מס פגישות מול עורכת הבקשה כדי לבחון שנית את הטענות מצידה. ראה התייחסות עפ"י המסוכס מול עורכת הבקשה בסעיפים נספח בינו, קווי בניין, שטחי בניה, מרפסות ומחסנים. יש לבצע תיקונים עפ"י המסוכס מטה : היתרים קודמים : לא נמצא היתר מקורי על עורך הבקשה לציין מס היתר לבינוי הקיים.	26/02/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

נספח בינוי : ע"פ התכנית החלה קיים נספח שותק- מחייב המוצע בבקשה אינו תואם נספח בינוי ופורסמו הקלות שאינם מדויקות לתוספת המוצעת . בנוסף יש לדייק בקו הבניין כיוון שאינו מוצג כפי שנדרש ראה פירוט סעיף קווי בניין. מפלס +0.00 : מוצע 2 מחסנים בחזית צפונית - המוצע תואם נספח, אך לא תואם את ייעוד המוצע ע"פ נספח, ראה המשך הסבר בסעיף מחסנים. מפלס +2.53 : מוצע בחזית צפונית תוספת שטח עקרי - המוצע תואם חלקית את נספח הבינוי. • מערבית לבינוי הקיים מוצע תוספת אשר תואמת חלקית יש להיצמד לקו הבינוי הקיים ראה הרמוניקה a סומן בקו ירוק. • עורכת הבקשה הציגה בחזית הצפונית שטח עיקרי קיים היוצא מח.מגורים ע"פ הנספח שטח זה מוצע כשטח עיקרי לכן על עורכת הבקשה להציג היתר שאכן אושר כשטח עיקרי ומכוח מה אושר וכן מכוח מה מבקשים את השטח העיקרי הנוסף כאשר במיקום שלו ע"פ נספח הבינוי אמורה להיות מרפסת. באם אין היתר למרפסת זו על עורך הבקשה להתאים את המוצע ע"פ הנספח בינוי. מפלס +5.35 : מוצע בחזית צפונית מוצע שטח עיקרי אך לא תואם נספח בינוי- מבחינת שטחים המותרים (מוצע 22.08 מאושר בנספח 22.67 מ"ר) תואם את הנספח אך יש לראות כי הבינוי מוצע במיקום המדויק עפ"י הנספח. • התוספת לא תואמת נספח בינוי עורך הבקשה מציע שטח עיקרי אשר ע"פ נספח מוצעת מרפסת לא ברור מקור הזכויות, בחזית המערבית למבנה מוצע שטח עיקרי אשר גודל התוספת לא תואם את גודל התוספות ע"פ נספח, קו הבניין אינו ממוקם נכון יש לדייק רק לאחר השלמת הנ"ל התכנית תיבחן שנית- לאחר פגישה מול עורכת הבקשה קו הבניין והסעיף יתוקן עפ"י הדרישה. כמו כן מוצעת מרפסת שאיננה תואמת נספח הבינוי . • בחזית דרומית מוצע מרפסת זיז ושטח שירות מרפסת הזיז אינה תואמת נספח ולא ברור בכוח מה מוצע שטח		

השירות ומאילו זכויות. (ראה המשך פירוט בסעיף מרפסות- נשלח מייל מעורכת הבקשה (ראה מצורף לארכיב) ובוא נאמר כי רוצים לבטל את מרפסת השירות והזיז המוצעת בבקשה בחזית הדרומית יש להציג ביטול זה ע"ג ההרמוניקה. מפלס +8.17 : מוצע בחזית צפונית תוספת שטח עיקרי לבינוי קיים - תראה כי המוצע תואם נספח בינוי אך כיוון שעורך הבקשה אינו מציג את קו התוספות כנדרש יש לתקן לאחר התיקון המוצע ייבחן שנית. מוצעת מרפסת זיז בשונה מנספח הבינוי, וכן מרפסת מקורה שחושבה כשטח עיקרי כאשר ע"פ נספח מדובר בשטח מרפסת. מוצע בחזית דרומית מרפסת זיז בהמשך למרפסת שירות קיימת על עורך הבקשה להציג היתר למרפסת זו באם קיים היתר וחושב כשטח שירות יש לחשב שטח זה כמוצע עיקרי ורק אז יהיה אפשרי לצאת משטח זה למרפסת הזיז (ראה המשך פירוט בסעיף מרפסות). - לאחר דין ודברים מול עורכת הבקשה סוכם לבטל את המרפסת הדרומית מהבקשה ראה תכתובת הארכיב. קווי בניין : הבקשה נבחנה ע"פ תיק בניין מס 2023/6811 מתאריך 3/12/2023. קו בניין המסומן באדום- קו בניין מרבי לתוספות. השטח הצבוע באדום- מיועד לדרך לטובת קו הכחול לרכבת הקלה. המסומן בפסים אלכסוניים בצבע כחול מיועד- ע"פ תכנית 178129 סעיף 4.7.2 א' יחולו הוראות התכניות המאושרות החלות על המקום ביום תחילתה של תכנית זו. מפלס +2.53 - מוצע בבקשה מרפסת זיז מחוץ לקו הבניין יש להציג את קו בניין כנדרש ע"פ מפת המדידה ולהציג קו מידה בצמוד להראות חישוב שעומד בתקנות סטיה ניכרת מס' יח"ד :		

לא מוצע בבקשה הגדלת קומות אך ע"פ התכנית החלה סעיף 9ד' "לא תותר הגדלת קומות ויש לבצע רישום הערת אזהרה בספרי המקרקעין" על עורך הבקשה לבצע זאת כתנאי לקבלת היתר. גובה בניה : המוצע הינו על קומה ג' כאשר קיימת קומה ד' שאינה נכללת בבקשה זו לכן לא עובר את המותר. שטחי בניה : ש. עיקרי : מפלס +2.53 - מוצע 23.29 מ"ר מותר 29.93 מ"ר- יש להוסיף את המרפסת הקיימת בחזית הצפונית כמוצע באם חושב עיקרי בהיתר קודם אין צורך. עורך הבקשה עומד בסך השטחים המותרים אך כיוון שאינו מציג היתר לשטחים הקיימים בתכנית לכן ייבחן שוב לאחר הצגת ההיתרים. מפלס +5.35 מוצע 22.08 מ"ר. מותר 22.67 מ"ר. עורך הבקשה אינו עומד בסך השטחים המותרים וכן אינו מציג את קו הבניין והבינוי הקיים כנדרש יש להציג היתר לבינוי הקיים וצמצם את התוספות המוצעות ע"פ הגודל המצוין על נספח הבינוי. מפלס +8.17 מוצע 22.08 מ"ר מותר 22.67 מ"ר עורך הבקשה עומד בסך השטחים המותרים אך אינו מציג את קו הבניין והבינוי הקיים כנדרש יש להציג היתר לבינוי הקיים וצמצם את התוספות המוצעות ע"פ הגודל המצוין על נספח הבינוי.		

ש. שירות : מפלס +0.00 מוצע 9.85 מותר 10.30 מ"ר עורך הבקשה עומד בסך השטחים מותרים-לאחר דין ודברים מול עורכת הבקשה נאמר כי קיים ויתור שכן יש להציג את וויתור השכן של דירה 2 מפלס +2.54 שאינו מעוניין במחסן כפי שמוצע. בנוסף מוצע במפלס זה בצמוד למעלית המוצעת ח. מערכות לא ברור מדוע נדרש חדש זה בנוסף יש להציג חתך אשר יעבור דרך המעלית והחדר המערכות. מפלס +5.35 מוצע- 3.03 מ"ר מותר עפ"י נספח – 6.84 מ"ר המוצע עומד בסך השטחי השירות המותרים אך יש לחשב כשטח שירות ולא כפי שמוצג בבקשה (אזור שירות למערכות), המוצע בשונה מנספח בינוי כיוון שלא מוצג מיקום של מרפסת שירות זו בנספח, בנוסף באם מוצע יציאה ממרפסת זו יש לחשב שטח שירות זו כשטח עיקרי. סוכם מול עורכת הבקשה כי מרפסת זו מבוטלת מהבקשה, יש לבטל. מפלס +8.17 לא מוצע שטח שירות אך קיים בחזית דרומית מרפסת שירות שלא צוין היתר למרפסת זו. באם יוצאים ממרפסות שירות זו למרפסת זיז יש להוסיף ממרפסת זו לבקשה כשטח עיקרי. מוצע שטח אחסון לצידוד וכן פורסמה הקלה ל-5% נגישות, יש להוכיח שלא השתמשו בשטח ה-5% בהיתר המקורי כיוון שהיה נהוג לעשות כן, ומצד שני שטח זה אפשרי במקרים מיוחדים בלבד ורק לאחר הוכחת הצורך הרפואי כאשר לא נמצאו מסמכים מתאימים בצרופות וחסר הסבר בהרמוניקה. מעלית : מוצע בבקשה תוספת מעלית לכניסה 8 גודל המעלית הינו 90/209 ברוטו עפ"י תקנות התכנון והבניה :		

מידות מעלית- מידות הפנימיות של תא מעלית יהיו 80 ס"מ רוחב ו- 120 ס"מ עומק- המוצע עומד במידות אלו. רוחב הפרוזדור- המרחק בין מישור החיצון של כנף דלת הכניסה למעלית ובין הקיר ממול הפרוזדור יהיה 1.30 מ' אולם, שוכנע מהנדס כי לא ניתן להתקין מעלית תוך שמירת המידות האמורות, רשאי מטעמים מיוחדים שיירשמו, להתיר הקטנת רוחב הפרוזדור עד כ- 90 ס"מ באישור שירות הכבאות- המרווח המוצע בבקשה הינו 100 ס"מ לכן אינו עומד במותר, יש לקבל אישור רשות הכבאות ע"כ וכן אישור נגישות (להוסיף כתנאי להיתר). מרפסות : מוצעות מרפסות בשונה מנספח הבינוי כאשר במקרה כזה יש לעמוד בכמה תנאים : 1. עמידה בתקנות סטיה ניכרת כאשר חסרים נתונים לבדיקה, יש להשלים. 2. עמידה בגובה מינימלי מהקרקע, יש להציג. 3. הצגת תכנית צל רלוונטית לשתי הכניסות הצמודות (הכניסה הנוכחית והכניסה המערבית לה)היות ומדובר בתמונת מראה ולכן חשוב לשמור על חזית אחידה. 4. על תכנית הצל לעמוד בהנחיות שבמדיניות מהנדס העיר על כל סעיפיו לרבות תכנון מדורג, דבר אשר לא עומדים בו כעת. 5. סה"כ מרפסות מקורות לא יעלה על 12 מ"ר ליחיד, כאשר יש לציין שמרפסת מקורה ע"פ נספח הבינוי גוזלת משטח זה כך שיש להציג טבלה עם חישוב שיבטיח זאת. 6. לא ניתן לאשר מרפסת זיז הממשיכה מרפסת מקורה ע"פ נספח. 7. לא ניתן לאשר מרפסת יחידה. 8. ישנה חריגה של חלק מהמרפסות המוצעות לשטח שסומן בפסים כחולים ע"פ סעיף 7.4 בתכנית- 178129 יש לבדוק עמידה בהוראות התכנית 9. לשמור על בניה של לפחות בצמד ע"פ מדיניות האגף.		

מחסנים : ע"פ נספח הבינוי מדובר בשטח משותף, כך שלא ניתן לשייך שטח זה כמחסנים לדירות מסוימות אלה כמחסן משותף לדיירי כלל העמודה וכן לרשום הערת אזהרה בעניין. - בהמשך לפגישתי מול עורכת הבקשה עפ"י נספח הבינוי טבלת השטחים שטח המשותף מתחת הבינוי המוצע בעמודה הינו שייך לדיירי בעמודה, נאמר ע"י עורכת הבקשה כי דייר דירה 2 מוותר לדירות 4,6 - על עורכת הבקשה להציג בפני בוחן את הוויתור הנדרש, בנוסף יש לבחון באם דייר במפלס 10.99+ יידרש בויתור או בחתימה לגבי שטח משותף זה. פתחים : יש לתכנן פתחים ע"פ הפתחים המאושרים בעמודה. הפתחים ייבחנו לאחר הסדרת מיקום התוספות כנדרש ע"פ נספח בינוי. פירוט המתנגדים : 1. מירו יצחק, מתנגד הינו בניין ליד, נימוק המתנגד - "הבניה תחסום את האוויר ואת האור לוקחת מקום וחוסמת את הגישה". 2. ימיני אפרים, מתנגד הינו בניין ליד, נימוק המתנגד - "הבניה תחסום לנו את האוויר ואת האור". 3. שלמה כהן, מתנגד הינו בניין ליד, נימוק המתנגד - "הבניה תחסום לנו את המטבח, מסתיר את האור וגורם להיזק ראייה תמיד יסתכלו לנו בבית". 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	26/02/2025	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה : 5690 תחילת תוקף : 09/11/1999 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : • 5690 תחילת תוקף 09/11/1999 (אזור מגורים מיוחד). • תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית החלה לא כלולה בסעיף זה. נספח בינוי : ע"פ התכנית החלה קיים נספח שותק- מחייב המוצע בבקשה אינו תואם נספח בינוי ופורסמו הקלות שאינם מדויקות לתוספת המוצעת . בנוסף יש לדייק בקו הבניין כיוון שאינו מוצג כפי שנדרש ראה פירוט סעיף קווי בניין. מפלס +0.00 : מוצע 2 מחסנים בחזית צפונית - המוצע תואם נספח, אך לא תואם את ייעוד המוצע ע"פ נספח, ראה המשך הסבר בסעיף מחסנים. מפלס +2.53 : מוצע בחזית צפונית תוספת שטח עקרי - המוצע תואם חלקית את נספח הבינוי. • מערבית לבינוי הקיים מוצע תוספת אשר תואמת חלקית יש להיצמד לקו הבינוי הקיים ראה הרמוניקה a סומן בקו ירוק. • עורכת הבקשה הציגה בחזית הצפונית שטח עיקרי קיים היוצא מח.מגורים ע"פ הנספח שטח זה מוצע כשטח עיקרי לכן על עורכת הבקשה להציג היתר שאכן אושר כשטח עיקרי ומכוח מה אושר וכן מכוח מה מבקשים את		

השטח העיקרי הנוסף כאשר במיקום שלו ע"פ נספח הבינוי אמורה להיות מרפסת. באם אין היתר למרפסת זו על עורך הבקשה להתאים את המוצע ע"פ הנספח בינוי. מפלס +5.35 : מוצע בחזית צפונית מוצע שטח עיקרי אך לא תואם נספח בינוי- מבחינת שטחים המותרים (מוצע 22.08 מאושר בנספח 22.67מ"ר) תואם את הנספח אך יש לראות כי הבינוי מוצע במיקום המדויק עפ"י הנספח. • התוספת לא תואמת נספח בינוי עורך הבקשה מציע שטח עיקרי אשר ע"פ נספח מוצעת מרפסת לא ברור מקור הזכויות, בחזית המערבית למבנה מוצע שטח עיקרי אשר גודל התוספת לא תואם את גודל התוספות ע"פ נספח, קו הבניין אינו ממוקם נכון יש לדייק רק לאחר השלמת הנ"ל התכנית תיבחן שנית- לאחר פגישה מול עורכת הבקשה קו הבניין והסעיף יתוקן עפ"י הדרישה. כמו כן מוצעת מרפסת שאיננה תואמת נספח הבינוי . • בחזית דרומית מוצע מרפסת זיז ושטח שירות מרפסת הזיז אינה תואמת נספח ולא ברור בכוח מה מוצע שטח השירות ומאילו זכויות. (ראה המשך פירוט בסעיף מרפסות- נשלח מייל מעורכת הבקשה (ראה מצורף לארכיב) ובוא נאמר כי רוצים לבטל את מרפסת השירות והזיז המוצעת בבקשה בחזית הדרומית יש להציג ביטול זה ע"ג ההרמוניקה. מפלס +8.17 : מוצע בחזית צפונית תוספת שטח עיקרי לבינוי קיים - תראה כי המוצע תואם נספח בינוי אך כיוון שעורך הבקשה אינו מציג את קו התוספות כנדרש יש לתקן לאחר התיקון המוצע ייבחן שנית. מוצעת מרפסת זיז בשונה מנספח הבינוי, וכן מרפסת מקורה שחושבה כשטח עיקרי כאשר ע"פ נספח מדובר בשטח מרפסת. מוצע בחזית דרומית מרפסת זיז בהמשך למרפסת שירות קיימת על עורך הבקשה להציג היתר למרפסת זו באם קיים היתר וחושב כשטח שירות יש לחשב שטח זה כמוצע עיקרי ורק אז יהיה אפשרי לצאת משטח זה למרפסת		

הזיז (ראה המשך פירוט בסעיף מרפסות). - לאחר דין ודברים מול עורכת הבקשה סוכם לבטל את המרפסת הדרומית מהבקשה ראה תכתובת הארכיב. שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 11ט9. "תוספות הבניה לחזיתות החיצוניות תעשנה בהינף אחד לפי כניסות" פורסמה הקלה שלא בהינף אחד. קווי בניין : הבקשה נבחנה ע"פ תיק בניין מס 2023/6811 מתאריך 3/12/2023. קו בניין המסומן באדום- קו בניין מרבי לתוספות. השטח הצבוע באדום- מיועד לדרך לטובת קו הכחול לרכבת הקלה. המסומן בפסים אלכסוניים בצבע כחול מיועד- ע"פ תכנית 178129 סעיף 4.7.2 א' יחולו הוראות התכניות המאפשרות החלות על המקום ביום תחילתה של תכנית זו. מפלס +2.53 - מוצע בבקשה מרפסת זיז מחוץ לקו הבניין יש להציג את קו בניין כנדרש ע"פ מפת המדידה ולהציג קו מידה בצמוד להראות חישוב שעומד בתקנות סטיה ניכרת מס' קומות : לא מוצע בבקשה הגדלת קומות מס' יח"ד : לא מוצע בבקשה הגדלת קומות אך ע"פ התכנית החלה סעיף 9ד' "לא תותר הגדלת קומות ויש לבצע רישום הערת אזהרה בספרי המקרקעין" על עורך הבקשה לבצע זאת כתנאי לקבלת היתר. גובה בניה :		

המוצע הינו על קומה ג' כאשר קיימת קומה ד' שאינה נכללת בבקשה זו לכן לא עובר את המותר. שטחי בניה: ש. עיקרי: מפלס +2.53 - מוצע 23.29 מ"ר מותר 29.93 מ"ר- יש להוסיף את המרפסת הקיימת בחזית הצפונית כמוצע באם חושב עיקרי בהיתר קודם אין צורך. עורך הבקשה עומד בסך השטחים המותרים אך כיוון שאינו מציג היתר לשטחים הקיימים בתכנית לכן ייבחן שוב לאחר הצגת ההיתרים. מפלס +5.35 מוצע 22.08 מ"ר. מותר 22.67 מ"ר. עורך הבקשה איננו עומד בסך השטחים המותרים וכן אינו מציג את קו הבניין והבינוי הקיים כנדרש יש להציג היתר לבינוי הקיים וצמצם את התוספות המוצעות ע"פ הגודל המצוין על נספח הבינוי. מפלס +8.17 מוצע 22.08 מ"ר מותר 22.67 מ"ר עורך הבקשה עומד בסך השטחים המותרים אך אינו מציג את קו הבניין והבינוי הקיים כנדרש יש להציג היתר לבינוי הקיים וצמצם את התוספות המוצעות ע"פ הגודל המצוין על נספח הבינוי. ש. שירות: מפלס +0.00 מוצע 9.85 מותר 10.30 מ"ר עורך הבקשה עומד בסך השטחים מותרים-לאחר דין ודברים מול עורכת הבקשה נאמר כי קיים ויתור שכן יש להציג את וויתור השכן של דירה 2 מפלס +2.54 שאינו מעוניין במחסן כפי שמוצע. בנוסף מוצע במפלס זה בצמוד למעלית המוצעת ח. מערכות לא ברור מדוע נדרש חדש זה בנוסף יש להציג חתך		

אשר יעבור דרך המעלית והחדר המערכות. מפלס +5.35 מוצע- 3.03 מ"ר מותר עפ"י נספח – 6.84 מ"ר המוצע עומד בסך השטחי השירות המותרים אך יש לחשב כשטח שירות ולא כפי שמוצג בבקשה (אזור שירות למערכות), המוצע בשונה מנספח בינוי כיוון שלא מוצג מיקום של מרפסת שירות זו בנספח, בנוסף באם מוצע יציאה ממרפסת זו יש לחשב שטח שירות זו כשטח עיקרי. סוכם מול עורכת הבקשה כי מרפסת זו מבוטלת מהבקשה, יש לבטל. מפלס +8.17 לא מוצע שטח שירות אך קיים בחזית דרומית מרפסת שירות שלא צוין היתר למרפסת זו. באם יוצאים ממרפסות שירות זו למרפסת זיז יש להוסיף ממרפסת זו לבקשה כשטח עיקרי. מוצע שטח אחסון לצידוד וכן פורסמה הקלה ל-5% נגישות, יש להוכיח שלא השתמשו בשטח ה-5% בהיתר המקורי כיוון שהיה נהוג לעשות כן, ומצד שני שטח זה אפשרי במקרים מיוחדים בלבד ורק לאחר הוכחת הצורך הרפואי כאשר לא נמצאו מסמכים מתאימים בצרופות וחסר הסבר בהרמוניקה. מעלית : מוצע בבקשה תוספת מעלית לכניסה 8 גודל המעלית הינו 90/209 ברוטו עפ"י תקנות התכנון והבניה : מידות מעלית- מידות הפנימיות של תא מעלית יהיו 80 ס"מ רוחב ו- 120 ס"מ עומק- המוצע עומד במידות אלו. רוחב הפרוזדור- המרחק בין מישור החיצון של כנף דלת הכניסה למעלית ובין הקיר ממול הפרוזדור יהיה 1.30 מ' אולם, שוכנע מהנדס כי לא ניתן להתקין מעלית תוך שמירת המידות האמורות, רשאי מטעמים מיוחדים שיירשמו, להתיר הקטנת רוחב הפרוזדור עד כ- 90 ס"מ באישור שירות הכבאות- המרווח המוצע בבקשה הינו 100 ס"מ לכן אינו עומד במותר, יש לקבל אישור רשות הכבאות ע"כ וכן אישור נגישות (להוסיף כתנאי		

להיתר). מרפסות : מוצעות מרפסות בשונה מנספח הבינוי כאשר במקרה כזה יש לעמוד בכמה תנאים : 1. עמידה בתקנות סטיה ניכרת כאשר חסרים נתונים לבדיקה, יש להשלים. 2. עמידה בגובה מינימלי מהקרקע, יש להציג. 3. הצגת תכנית צל רלוונטית לשתי הכניסות הצמודות (הכניסה הנוכחית והכניסה המערבית לה)היות ומדובר בתמונת מראה ולכן חשוב לשמור על חזית אחידה. 4. על תכנית הצל לעמוד בהנחיות שבמדיניות מהנדס העיר על כל סעיפיו לרבות תכנון מדורג, דבר אשר לא עומדים בו כעת. 5. סה"כ מרפסות מקורות לא יעלה על 12 מ"ר ליחיד, כאשר יש לציין שמרפסת מקורה ע"פ נספח הבינוי גוזלת משטח זה כך שיש להציג טבלה עם חישוב שיבטיח זאת. 6. לא ניתן לאשר מרפסת זיז הממשיכה מרפסת מקורה ע"פ נספח. 7. לא ניתן לאשר מרפסת יחידה. 8. ישנה חריגה של חלק מהמרפסות המוצעות לשטח שסומן בפסים כחולים ע"פ סעיף 7.4 בתכנית -178129 יש לבדוק עמידה בהוראות התכנית 9. לשמור על בניה של לפחות בצמד ע"פ מדיניות האגף. מחסנים : ע"פ נספח הבינוי מדובר בשטח משותף, כך שלא ניתן לשייך שטח זה כמחסנים לדירות מסוימות אלה כמחסן משותף לדיירי כלל העמודה וכן לרשום הערת אזהרה בעניין. בהמשך לפגישתי מול עורכת הבקשה עפ"י נספח הבינוי טבלת השטחים שטח המשותף מתחת הבינוי המוצע בעמודה הינו שייך לדיירי בעמודה, נאמר ע"י עורכת הבקשה כי דייר דירה 2 מוותר לדירות 4,6 - על עורכת הבקשה להציג בפני בוחן את הוויתור הנדרש, בנוסף יש לבחון באם דייר במפלס 10.99+ יידרש בויתור או בחתימה לגבי שטח משותף זה.		

פתחים : יש לתכנן פתחים ע"פ הפתחים המאושרים בעמודה. הפתחים ייבחנו לאחר הסדרת מיקום התוספות כנדרש ע"פ נספח בינוי. תנאים טרם דיון : איכות הסביבה- התקבל אישור בתאריך 13/06/2024 ע"י מרגלית ניר. שפי"ע- התקבל אישור בתאריך 02/06/2024 ע"י מהנה ענבל סבי. התנגדויות : פורטו טענות המתנגדים בתיאור הבקשה.		
לצורך קיום פגישה של ע"ב מול ראש הצוות .. היתרים קודמים : לא נמצא היתר מקורי על עורך הבקשה לציין מס היתר לבינוי הקיים. נספח בינוי : ע"פ התכנית החלה קיים נספח שותק- מחייב המוצע בבקשה אינו תואם נספח בינוי ופורסמו הקלות שאינם מדויקות לתוספת המוצעת יש להביא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלות אלו. בנוסף יש לדייק בקו הבניין כיוון שאינו מוצג כפי שנדרש ראה פירוט סעיף קווי בניין. מפלס +0.00 : מוצע 2 מחסנים בחזית צפונית- המוצע תואם נספח, אך לא תואם את ייעוד המוצע ע"פ נספח. מפלס +2.53 : מוצע בחזית צפונית תוספת שטח עקרי - המוצע תואם חלקית את נספח הבינוי. מערבית לבינוי הקיים מוצע תוספת אשר תואמת חלקית יש להיצמד לקו הבינוי הקיים ראה הרמוניקה a סומן בקו ירוק. עורכת הבקשה הציגה בחזית הצפונית שטח עיקרי קיים היוצא מח.מגורים ע"פ הנספח שטח זה מוצע כשטח עיקרי לכן על עורכת הבקשה להציג היתר שאכן אושר כשטח עיקרי ומכוח מה	29/09/2024	דיון בוועדת משנה : להוציא הסעיף מסדר היום

אושר וכן מכוח מה מבקשים את השטח העיקרי הנוסף כאשר במיקום שלו ע"פ נספח הבינוי אמורה להיות מרפסת. באם אין היתר למרפסת זו על עורך הבקשה להתאים את המוצע ע"פ הנספח בינוי. מפלס 5.35+ : מוצע בחזית צפונית מוצע שטח עיקרי אך לא תואם נספח בינוי. התוספת לא תואמת נספח בינוי עורך הבקשה מציע שטח עיקרי אשר ע"פ נספח מוצעת מרפסת לא ברור מקור הזכויות, בחזית המערבית למבנה מוצע שטח עיקרי אשר גודל התוספת לא תואם את גודל התוספות ע"פ נספח, קו הבניין אינו ממקם נכון יש לדייק רק לאחר השלמת הנ"ל התכנית תיבחן שנית. כמו כן מוצעת מרפסת שאיננה תואמת נספח הבינוי . בחזית דרומית מוצע מרפסת זיז ושטח שירות מרפסת הזיז אינה תואמת נספח ולא ברור בכוח מה מוצע שטח השירות ומאילו זכויות. (ראה המשך פירוט בסעיף מרפסות). מפלס 8.17+ : מוצע בחזית צפונית תוספת שטח עיקרי לבינוי קיים - תראה כי המוצע תואם נספח בינוי אך כיוון שעורך הבקשה אינו מציג את קו התוספות כנדרש יש לתקן לאחר התיקון המוצע ייבחן שנית. מוצעת מרפסת זיז בשונה מנספח הבינוי, וכן מרפסת מקורה שחושבה כשטח עיקרי כאשר ע"פ נספח מדובר בשטח מרפסת. מוצע בחזית דרומית מרפסת זיז בהמשך למרפסת שירות קיימת על עורך הבקשה להציג היתר למרפסת זו באם קיים היתר וחושב כשטח שירות יש לחשב שטח זה כמוצע עיקרי ורק אז יהיה אפשרי לצאת משטח זה למרפסת הזיז(ראה המשך פירוט בסעיף מרפסות). קווי בניין : הבקשה נבחנה ע"פ תיק בניין מס 2023/6811 מתאריך 3/12/2023. קו בניין המסומן באדום- קו בניין מרבי לתוספות. השטח הצבוע באדום- מיועד לדרך לטובת קו הכחול לרכבת הקלה. המסומן בפסים אלכסוניים בצבע כחול מיועד- ע"פ תכנית 178129 סעיף 4.7.2 א' יחולו הוראות התכניות המאושרות החלות על המקום ביום תחילתה של תכנית זו. מפלס 2.53+ - מוצע בבקשה מרפסת זיז מחוץ לקו הבניין יש להציג את קו בניין כנדרש ע"פ מפת המדידה ולהציג קו מידה		

בצמוד להראות חישוב שעומד בתקנות סטיה ניכרת מס' יח"ד : לא מוצע בבקשה הגדלת קומות אך ע"פ התכנית החלה סעיף 9ד' "לא תותר הגדלת קומות ויש לבצע רישום הערת אזהרה בספרי המקרקעין" על עורך הבקשה לבצע זאת כתנאי לקבלת היתר. שטחי בניה : ש. עיקרי : מפלס +2.53 - מוצע 23.29 מ"ר מותר 29.93 מ"ר עורך הבקשה עומד בסך השטחים המותרים אך כיוון שאינו מציג היתר לשטחים הקיימים בתכנית לכן ייבחן שוב לאחר הצגת ההיתרים. מפלס +5.35 מוצע 22.08 מ"ר. מותר 22.67 מ"ר. עורך הבקשה איננו עומד בסך השטחים המותרים וכן אינו מציג את קו הבניין והבינוי הקיים כנדרש יש להציג היתר לבינוי הקיים וצמצם את התוספות המוצעות ע"פ הגודל המצוין על נספח הבינוי. מפלס +8.17 מוצע 22.08 מ"ר מותר 22.67 מ"ר עורך הבקשה עומד בסך השטחים המותרים אך אינו מציג את קו הבניין והבינוי הקיים כנדרש יש להציג היתר לבינוי הקיים וצמצם את התוספות המוצעות ע"פ הגודל המצוין על נספח הבינוי. ש. שירות : מפלס +0.00 מוצע 9.85 מותר 10.30 מ"ר עורך הבקשה עומד בסך השטחים מותרים. בנוסף מוצע במפלס זה בצמוד למעלית המוצעת ח. מערכות לא ברור מדוע נדרש חדש זה בנוסף יש להציג חתך אשר יעבור דרך המעלית והחדר המערכות.		

מפלס +5.35 מוצע- 3.03 מ"ר מותר עפ"י נספח – 6.84 מ"ר המוצע עומד בסך השטחי השירות המותרים אך יש לחשב כשטח שירות ולא כפי שמוצג בבקשה (אזור שירות למערכות), המוצע בשונה מנספח בינוי כיוון שלא מוצג מיקום של מרפסת שירות זו בנספח, בנוסף באם מוצע יציאה ממרפסת זו יש לחשב שטח שירות זו כשטח עיקרי. מפלס +8.17 לא מוצע שטח שירות אך קיים בחזית דרומית מרפסת שירות שלא צוין היתר למרפסת זו. באם יוצאים ממרפסות שירות זו למרפסת זיז יש להוסיף ממרפסת זו לבקשה כשטח עיקרי. מוצע שטח אחסון לצידוד וכן פורסמה הקלה ל-5% נגישות, יש להוכיח שלא השתמשו בשטח ה-5% בהיתר המקורי כיוון שהיה נהוג לעשות כן, ומצד שני שטח זה אפשרי במקרים מיוחדים בלבד ורק לאחר הוכחת הצורך הרפואי כאשר לא נמצאו מסמכים מתאימים בצרופות וחסר הסבר בהרמוניקה. מעלית : מוצע בבקשה תוספת מעלית לכניסה 8 גודל המעלית הינו 90/209 ברוטו עפ"י תקנות התכנון והבניה : מידות מעלית- מידות הפנימיות של תא מעלית יהיו 80 ס"מ רוחב ו- 120 ס"מ עומק- המוצע עומד במידות אלו. רוחב הפרוזדור- המרחק בין מישור החיצון של כנף דלת הכניסה למעלית ובין הקיר ממול הפרוזדור יהיה 1.30 מ' אולם, שוכנע מהנדס כי לא ניתן להתקין מעלית תוך שמירת המידות האמורות, רשאי מטעמים מיוחדים שיירשמו, להתיר הקטנת רוחב הפרוזדור עד כ- 90 ס"מ באישור שירות הכבאות- המרווח המוצע בבקשה הינו 100 ס"מ לכן אינו עומד במותר, יש לקבל אישור רשות הכבאות ע"כ וכן אישור נגישות (להוסיף כתנאי להיתר). מרפסות : מוצעות מרפסות בשונה מנספח הבינוי כאשר במקרה כזה יש לעמוד בכמה תנאים : עמידה בתקנות סטיה ניכרת כאשר חסרים נתונים לבדיקה, יש להשלים.		

עמידה בגובה מינימלי מהקרקע, יש להציג. הצגת תכנית צל רלוונטית לשתי הכניסות הצמודות (הכניסה הנוכחית והכניסה המערבית לה) היות ומדובר בתמונת מראה ולכן חשוב לשמור על חזית אחידה. על תכנית הצל לעמוד בהנחיות שבמדיניות מהנדס העיר על כל סעיפיו לרבות תכנון מדורג, דבר אשר לא עומדים בו כעת. סה"כ מרפסות מקורות לא יעלה על 12 מ"ר ליחיד, כאשר יש לציין שמרפסת מקורה ע"פ נספח הבינוי גוזלת משטח זה כך שיש להציג טבלה עם חישוב שיבטיח זאת. לא ניתן לאשר מרפסת זיו הממשיכה מרפסת מקורה ע"פ נספח. לא ניתן לאשר מרפסת יחידה. ישנה חריגה של חלק מהמרפסות המוצעות לשטח שסומן בפסים כחולים ע"פ סעיף 7.4 בתכנית 178129- יש לבדוק עמידה בהוראות התכנית. לשמור על בניה של לפחות בצמד ע"פ מדיניות האגף. מחסנים : ע"פ נספח הבינוי מדובר בשטח משותף, כך שלא ניתן לשייך שטח זה כמחסנים לדירות מסוימות אלא כמחסן משותף לדיירי כלל העמודה וכן לרשום הערת אזהרה בעניין. פתחים : יש לתכנן פתחים ע"פ הפתחים המאושרים בעמודה. הפתחים ייבחנו לאחר הסדרת מיקום התוספות כנדרש ע"פ נספח בינוי. התנגדויות : תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך : 28/05/2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו התנגדויות להלן פירוט המתנגדים : 1. מירו יצחק, מתנגד הינו בניין ליד, נימוק המתנגד - "הבניה תחסום את האוויר ואת האור לוקחת מקום וחוסמת את הגישה". 2. ימיני אפרים, מתנגד הינו בניין ליד, נימוק המתנגד - "הבניה תחסום לנו את האוויר ואת האור". 3. שלמה כהן, מתנגד הינו בניין ליד, נימוק המתנגד - "הבניה		

תחסום לנו את המטבח, מסתיר את האור וגורם להיזק ראייה תמיד יסתכלו לנו בבית". 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 : 5690 תחילת תוקף : 09/11/1999 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 5690 תחילת תוקף 09/11/1999 (אזור מגורים מיוחד). תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית החלה לא כלולה בסעיף זה. נספח בינוי : ע"פ התכנית החלה קיים נספח שותק- מחייב המוצע בבקשה אינו תואם נספח בינוי ופורסמו הקלות שאינם מדויקות לתוספת המוצעת .	22/09/2024	חוות דעת תכנונית

בנוסף יש לדייק בקו הבניין כיוון שאינו מוצג כפי שנדרש ראה פירוט סעיף קווי בניין. מפלס +0.00 : מוצע 2 מחסנים בחזית צפונית- המוצע תואם נספח, אך לא תואם את ייעוד המוצע ע"פ נספח. מפלס +2.53 : מוצע בחזית צפונית תוספת שטח עקרי - המוצע תואם חלקית את נספח הבינוי. מערבית לבינוי הקיים מוצע תוספת אשר תואמת חלקית יש להיצמד לקו הבינוי הקיים ראה הרמוניקה a סומן בקו ירוק. עורכת הבקשה הציגה בחזית הצפונית שטח עיקרי קיים היוצא מח. מגורים ע"פ הנספח שטח זה מוצע כשטח עיקרי לכן על עורכת הבקשה להציג היתר שאכן אושר כשטח עיקרי ומכוח מה אושר וכן מכוח מה מבקשים את השטח העיקרי הנוסף כאשר במיקום שלו ע"פ נספח הבינוי אמורה להיות מרפסת. באם אין היתר למרפסת זו על עורך הבקשה להתאים את המוצע ע"פ הנספח בינוי. מפלס +5.35 : מוצע בחזית צפונית מוצע שטח עיקרי אך לא תואם נספח בינוי. התוספת לא תואמת נספח בינוי עורך הבקשה מציע שטח עיקרי אשר ע"פ נספח מוצעת מרפסת לא ברור מקור הזכויות, בחזית המערבית למבנה מוצע שטח עיקרי אשר גודל התוספת לא תואם את גודל התוספות ע"פ נספח, קו הבניין אינו ממוקם נכון יש לדייק רק לאחר השלמת הנ"ל התכנית תיבחן שנית. כמו כן מוצעת מרפסת שאיננה תואמת נספח הבינוי . בחזית דרומית מוצע מרפסת זיז ושטח שירות מרפסת הזיז אינה תואמת נספח ולא ברור בכוח מה מוצע שטח השירות ומאילו זכויות. (ראה המשך פירוט בסעיף מרפסות). מפלס +8.17 : מוצע בחזית צפונית תוספת שטח עיקרי לבינוי קיים - תראה כי המוצע תואם נספח בינוי אך כיוון שעורך הבקשה אינו מציג את קו התוספות כנדרש יש לתקן לאחר התיקון המוצע ייבחן שנית. מוצעת מרפסת זיז בשונה מנספח הבינוי, וכן מרפסת מקורה שחושבה כשטח עיקרי כאשר ע"פ נספח מדובר בשטח מרפסת. מוצע בחזית דרומית מרפסת זיז בהמשך למרפסת שירות קיימת על עורך הבקשה להציג היתר למרפסת זו באם קיים היתר וחושב כשטח שירות יש לחשב שטח זה כמוצע עיקרי ורק אז יהיה אפשרי לצאת משטח זה למרפסת הזיז(ראה המשך פירוט בסעיף מרפסות). שלביות ביצוע :		

עפ"י סעיף 11.ט.9 "תוספות הבניה לחזיתות החיצוניות תעשנה בהינף אחד לפי כניסות" פורסמה הקלה שלא בהינף אחד. קווי בניין : הבקשה נבחנה ע"פ תיק בניין מס 2023/6811 מתאריך 3/12/2023. קו בניין המסומן באדום- קו בניין מרבי לתוספות. השטח הצבוע באדום- מיועד לדרך לטובת קו הכחול לרכבת הקלה. המסומן בפסים אלכסוניים בצבע כחול מיועד- ע"פ תכנית 178129 סעיף 4.7.2 א' יחולו הוראות התכניות המאושרות החלות על המקום ביום תחילתה של תכנית זו. מפלס 2.53+ - מוצע בבקשה מרפסת זיז מחוץ לקו הבניין יש להציג את קו בניין כנדרש ע"פ מפת המדידה ולהציג קו מידה בצמוד להראות חישוב שעומד בתקנות סטיה ניכרת מס' קומות : לא מוצע בבקשה הגדלת קומות מס' יח"ד : לא מוצע בבקשה הגדלת קומות אך ע"פ התכנית החלה סעיף 9ד' "לא תותר הגדלת קומות ויש לבצע רישום הערת אזהרה בספרי המקרקעין" על עורך הבקשה לבצע זאת כתנאי לקבלת היתר. גובה בניה : המוצע הינו על קומה ג' כאשר קיימת קומה ד' שאינה נכללת בבקשה זו לכן לא עובר את המותר. שטחי בניה : ש. עיקרי : מפלס 2.53+ - מוצע 23.29 מ"ר מותר 29.93 מ"ר		

עורך הבקשה עומד בסך השטחים המותרים אך כיוון שאינו מציג היתר לשטחים הקיימים בתכנית לכן ייבחן שוב לאחר הצגת ההיתרים. מפלס +5.35 מוצע 22.08 מ"ר. מותר 22.67 מ"ר. עורך הבקשה איננו עומד בסך השטחים המותרים וכן אינו מציג את קו הבניין והבינוי הקיים כנדרש יש להציג היתר לבינוי הקיים וצמצם את התוספות המוצעות ע"פ הגודל המצוין על נספח הבינוי. מפלס +8.17 מוצע 22.08 מ"ר מותר 22.67 מ"ר עורך הבקשה עומד בסך השטחים המותרים אך אינו מציג את קו הבניין והבינוי הקיים כנדרש יש להציג היתר לבינוי הקיים וצמצם את התוספות המוצעות ע"פ הגודל המצוין על נספח הבינוי. ש. שירות: מפלס +0.00 מוצע 9.85 מותר 10.30 מ"ר עורך הבקשה עומד בסך השטחים מותרים. בנוסף מוצע במפלס זה בצמוד למעלית המוצעת ח. מערכות לא ברור מדוע נדרש חדש זה בנוסף יש להציג חתך אשר יעבור דרך המעלית והחדר המערכות. מפלס +5.35 מוצע- 3.03 מ"ר מותר עפ"י נספח – 6.84 מ"ר המוצע עומד בסך השטחי השירות המותרים אך יש לחשב כשטח שירות ולא כפי שמוצג בבקשה (אזור שירות למערכות), המוצע בשונה מנספח בינוי כיוון שלא מוצג מיקום של מרפסת שירות זו בנספח, בנוסף באם מוצע יציאה ממרפסת זו יש לחשב שטח שירות זו כשטח עיקרי. מפלס +8.17 לא מוצע שטח שירות אך קיים בחזית דרומית מרפסת שירות שלא צוין היתר למרפסת זו. באם יוצאים ממרפסות שירות זו למרפסת זיז יש להוסיף ממרפסת זו לבקשה כשטח עיקרי. מוצע שטח אחסון לצידוד וכן פורסמה הקלה ל-5% נגישות, יש להוכיח שלא השתמשו בשטח ה-5% בהיתר המקורי כיוון שהיה נהוג לעשות כן, ומצד שני שטח זה אפשרי במקרים מיוחדים בלבד ורק לאחר הוכחת הצורך הרפואי כאשר לא נמצאו		

מסמכים מתאימים בצרופות וחסר הסבר בהרמוניקה. מעלית : מוצע בבקשה תוספת מעלית לכניסה 8 גודל המעלית הינו 90/209 ברוטו עפ"י תקנות התכנון והבניה : מידות מעלית- מידות הפנימיות של תא מעלית יהיו 80 ס"מ רוחב ו- 120 ס"מ עומק- המוצע עומד במידות אלו. רוחב הפרוזדור- המרחק בין מישור החיצון של כנף דלת הכניסה למעלית ובין הקיר ממול הפרוזדור יהיה 1.30 מ' אולם, שוכנע מהנדס כי לא ניתן להתקין מעלית תוך שמירת המידות האמורות, רשאי מטעמים מיוחדים שיירשמו, להתיר הקטנת רוחב הפרוזדור עד כ- 90 ס"מ באישור שירות הכבאות- המרווח המוצע בבקשה הינו 100 ס"מ לכן אינו עומד במותר, יש לקבל אישור רשות הכבאות ע"כ וכן אישור נגישות (להוסיף כתנאי להיתר). מרפסות : מוצעות מרפסות בשונה מנספח הבינוי כאשר במקרה כזה יש לעמוד בכמה תנאים : עמידה בתקנות סטיה ניכרת כאשר חסרים נתונים לבדיקה, יש להשלים. עמידה בגובה מינימלי מהקרקע, יש להציג. הצגת תכנית צל רלוונטית לשתי הכניסות הצמודות (הכניסה הנוכחית והכניסה המערבית לה) היות ומדובר בתמונת מראה ולכן חשוב לשמור על חזית אחידה. על תכנית הצל לעמוד בהנחיות שבמדיניות מהנדס העיר על כל סעיפיו לרבות תכנון מדורג, דבר אשר לא עומדים בו כעת. סה"כ מרפסות מקורות לא יעלה על 12 מ"ר ליחיד, כאשר יש לציין שמרפסת מקורה ע"פ נספח הבינוי גוזלת משטח זה כך שיש להציג טבלה עם חישוב שיבטיח זאת. לא ניתן לאשר מרפסת זיז הממשיכה מרפסת מקורה ע"פ נספח. לא ניתן לאשר מרפסת יחידה. ישנה חריגה של חלק מהמרפסות המוצעות לשטח שסומן בפסים כחולים ע"פ סעיף 7.4 בתכנית 178129- יש לבדוק עמידה בהוראות התכנית לשמור על בניה של לפחות בצמד ע"פ מדיניות האגף.		

מחסנים : ע"פ נספח הבינוי מדובר בשטח משותף, כך שלא ניתן לשייך שטח זה כמחסנים לדירות מסוימות אלה כמחסן משותף לדיירי כלל העמודה וכן לרשום הערת אזהרה בעניין. פתחים : יש לתכנן פתחים ע"פ הפתחים המאושרים בעמודה. הפתחים ייבחנו לאחר הסדרת מיקום התוספות כנדרש ע"פ נספח בינוי. תנאים טרם דיון : איכות הסביבה- התקבל אישור בתאריך 13/06/2024 ע"י מרגלית ניר. שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 02/06/2024 ע"י מהנה ענבל סבי. התנגדויות : פורטו טענות המתנגדים בתיאור הבקשה.		
היתרים קודמים : לא נמצא היתר מקורי על עורך הבקשה לציין מס היתר לבינוי הקיים. נספח בינוי : ע"פ התכנית החלה קיים נספח שותק- מחייב המוצע בבקשה אינו תואם נספח בינוי ופורסמו הקלות שאינם מדויקות לתוספת המוצעת יש להביא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלות אלו.	22/09/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

בנוסף יש לדייק בקו הבניין כיוון שאינו מוצג כפי שנדרש ראה פירוט סעיף קווי בניין. מפלס +0.00 : מוצע 2 מחסנים בחזית צפונית- המוצע תואם נספח, אך לא תואם את ייעוד המוצע ע"פ נספח. מפלס +2.53 : מוצע בחזית צפונית תוספת שטח עקרי - המוצע תואם חלקית את נספח הבינוי. מערבית לבינוי הקיים מוצע תוספת אשר תואמת חלקית יש להיצמד לקו הבינוי הקיים ראה הרמוניקה a סומן בקו ירוק. עורכת הבקשה הציגה בחזית הצפונית שטח עיקרי קיים היוצא מח. מגורים ע"פ הנספח שטח זה מוצע כשטח עיקרי לכן על עורכת הבקשה להציג היתר שאכן אושר כשטח עיקרי ומכוח מה אושר וכן מכוח מה מבקשים את השטח העיקרי הנוסף כאשר במיקום שלו ע"פ נספח הבינוי אמורה להיות מרפסת. באם אין היתר למרפסת זו על עורך הבקשה להתאים את המוצע ע"פ הנספח בינוי. מפלס +5.35 : מוצע בחזית צפונית מוצע שטח עיקרי אך לא תואם נספח בינוי. התוספת לא תואמת נספח בינוי עורך הבקשה מציע שטח עיקרי אשר ע"פ נספח מוצעת מרפסת לא ברור מקור הזכויות, בחזית המערבית למבנה מוצע שטח עיקרי אשר גודל התוספת לא תואם את גודל התוספות ע"פ נספח, קו הבניין אינו ממקום נכון יש לדייק רק לאחר השלמת הנ"ל התכנית תיבחן שנית. כמו כן מוצעת מרפסת שאיננה תואמת נספח הבינוי . בחזית דרומית מוצע מרפסת זיז ושטח שירות מרפסת הזיז אינה תואמת נספח ולא ברור בכוח מה מוצע שטח השירות ומאילו זכויות. (ראה המשך פירוט בסעיף מרפסות). מפלס +8.17 : מוצע בחזית צפונית תוספת שטח עיקרי לבינוי קיים - תראה כי המוצע תואם נספח בינוי אך כיוון שעורך הבקשה אינו מציג את קו התוספות כנדרש יש לתקן לאחר התיקון המוצע ייבחן שנית. מוצעת מרפסת זיז בשונה מנספח הבינוי, וכן מרפסת מקורה שחושבה כשטח עיקרי כאשר ע"פ נספח מדובר בשטח מרפסת. מוצע בחזית דרומית מרפסת זיז בהמשך למרפסת שירות קיימת על עורך הבקשה להציג היתר למרפסת זו באם קיים היתר וחושב כשטח שירות יש לחשב שטח זה כמוצע עיקרי ורק אז יהיה אפשרי לצאת משטח זה למרפסת הזיז(ראה המשך פירוט בסעיף מרפסות). קווי בניין :		

הבקשה נבחנה ע"פ תיק בניין מס 2023/6811 מתאריך 3/12/2023. קו בניין המסומן באדום- קו בניין מרבי לתוספות. השטח הצבוע באדום- מיועד לדרך לטובת קו הכחול לרכבת הקלה. המסומן בפסים אלכסוניים בצבע כחול מיועד- ע"פ תכנית 178129 סעיף 4.7.2' יחולו הוראות התכניות המאושרות החלות על המקום ביום תחילתה של תכנית זו. מפלס +2.53 - מוצע בבקשה מרפסת זיו מחוץ לקו הבניין יש להציג את קו בניין כנדרש ע"פ מפת המדידה ולהציג קו מידה בצמוד להראות חישוב שעומד בתקנות סטיה ניכרת מס' יח"ד : לא מוצע בבקשה הגדלת קומות אך ע"פ התכנית החלה סעיף ד'9 "לא תותר הגדלת קומות ויש לבצע רישום הערת אזהרה בספרי המקרקעין" על עורך הבקשה לבצע זאת כתנאי לקבלת היתר. שטחי בניה : ש. עיקרי : מפלס +2.53 - מוצע 23.29 מ"ר מותר 29.93 מ"ר עורך הבקשה עומד בסך השטחים המותרים אך כיוון שאינו מציג היתר לשטחים הקיימים בתכנית לכן ייבחן שוב לאחר הצגת ההיתרים. מפלס +5.35 מוצע 22.08 מ"ר. מותר 22.67 מ"ר. עורך הבקשה איננו עומד בסך השטחים המותרים וכן אינו מציג את קו הבניין והבינוי הקיים כנדרש יש להציג היתר לבינוי הקיים וצמצם את התוספות המוצעות ע"פ הגודל המצוין על נספח הבינוי. מפלס +8.17 מוצע 22.08 מ"ר מותר 22.67 מ"ר עורך הבקשה עומד בסך השטחים המותרים אך אינו מציג את		

קו הבניין והבינוי הקיים כנדרש יש להציג היתר לבינוי הקיים וצמצם את התוספות המוצעות ע"פ הגודל המצוין על נספח הבינוי. ש. שירות: מפלס +0.00 מוצע 9.85 מותר 10.30 מ"ר עורך הבקשה עומד בסך השטחים מותרים. בנוסף מוצע במפלס זה בצמוד למעלית המוצעת ח. מערכות לא ברור מדוע נדרש חדש זה בנוסף יש להציג חתך אשר יעבור דרך המעלית והחדר המערכות. מפלס +5.35 מוצע- 3.03 מ"ר מותר עפ"י נספח – 6.84 מ"ר המוצע עומד בסך השטחי השירות המותרים אך יש לחשב כשטח שירות ולא כפי שמוצג בבקשה (אזור שירות למערכות), המוצע בשונה מנספח בינוי כיוון שלא מוצג מיקום של מרפסת שירות זו בנספח, בנוסף באם מוצע יציאה ממרפסת זו יש לחשב שטח שירות זו כשטח עיקרי. מפלס +8.17 לא מוצע שטח שירות אך קיים בחזית דרומית מרפסת שירות שלא צוין היתר למרפסת זו. באם יוצאים ממרפסות שירות זו למרפסת זיז יש להוסיף ממרפסת זו לבקשה כשטח עיקרי. מוצע שטח אחסון לצידוד וכן פורסמה הקלה ל-5% נגישות, יש להוכיח שלא השתמשו בשטח ה-5% בהיתר המקורי כיוון שהיה נהוג לעשות כן, ומצד שני שטח זה אפשרי במקרים מיוחדים בלבד ורק לאחר הוכחת הצורך הרפואי כאשר לא נמצאו מסמכים מתאימים בצרופות וחסר הסבר בהרמוניקה. מעלית: מוצע בבקשה תוספת מעלית לכניסה 8 גודל המעלית הינו 90/209 ברוטו עפ"י תקנות התכנון והבניה: מידות מעלית- מידות הפנימיות של תא מעלית יהיו 80 ס"מ רוחב ו- 120 ס"מ עומק- המוצע עומד במידות אלו. רוחב הפרוזדור- המרחק בין מישור החיצון של כנף דלת הכניסה למעלית ובין הקיר ממול הפרוזדור יהיה 1.30 מ' אולם, שוכנע מהנדס כי לא ניתן להתקין מעלית תוך שמירת המידות האמורות, רשאי מטעמים מיוחדים שיירשמו, להתיר הקטנת רוחב הפרוזדור עד כ- 90 ס"מ באישור שירות הכבאות- המרווח המוצע בבקשה הינו 100 ס"מ לכן אינו עומד במותר, יש לקבל		

אישור רשות הכבאות ע"כ וכן אישור נגישות (להוסיף כתנאי להיתר). מרפסות : מוצעות מרפסות בשונה מנספח הבינוי כאשר במקרה כזה יש לעמוד בכמה תנאים : עמידה בתקנות סטיה ניכרת כאשר חסרים נתונים לבדיקה, יש להשלים. עמידה בגובה מינימלי מהקרקע, יש להציג. הצגת תכנית צל רלוונטית לשתי הכניסות הצמודות (הכניסה הנוכחית והכניסה המערבית לה) היות ומדובר בתמונת מראה ולכן חשוב לשמור על חזית אחידה. על תכנית הצל לעמוד בהנחיות שבמדיניות מהנדס העיר על כל סעיפיו לרבות תכנון מדורג, דבר אשר לא עומדים בו כעת. סה"כ מרפסות מקורות לא יעלה על 12 מ"ר ליחיד , כאשר יש לציין שמרפסת מקורה ע"פ נספח הבינוי גוזלת משטח זה כך שיש להציג טבלה עם חישוב שיבטיח זאת. לא ניתן לאשר מרפסת זיז הממשיכה מרפסת מקורה ע"פ נספח. לא ניתן לאשר מרפסת יחידה. ישנה חריגה של חלק מהמרפסות המוצעות לשטח שסומן בפסים כחולים ע"פ סעיף 7.4 בתכנית 178129- יש לבדוק עמידה בהוראות התכנית. לשמור על בניה של לפחות בצמד ע"פ מדיניות האגף. מחסנים : ע"פ נספח הבינוי מדובר בשטח משותף, כך שלא ניתן לשייך שטח זה כמחסנים לדירות מסוימות אלא כמחסן משותף לדיירי כלל העמודה וכן לרשום הערת אזהרה בעניין. פתחים : יש לתכנן פתחים ע"פ הפתחים המאושרים בעמודה. הפתחים ייבחנו לאחר הסדרת מיקום התוספות כנדרש ע"פ נספח בינוי.		

התנגדויות : תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך : 28/05/2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו התנגדויות להלן פירוט המתנגדים : 1. מירו יצחק, מתנגד הינו בניין ליד, נימוק המתנגד - "הבניה תחסום את האוויר ואת האור לוקחת מקום וחוסמת את הגישה". 2. ימיני אפרים, מתנגד הינו בניין ליד, נימוק המתנגד - "הבניה תחסום לנו את האוויר ואת האור". 3. שלמה כהן, מתנגד הינו בניין ליד, נימוק המתנגד - "הבניה תחסום לנו את המטבח, מסתיר את האור וגורם להיזק ראייה תמיד יסתכלו לנו בבית". 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 מהוראות התבע בדבר בניה שלא בהינף אחד תוספת שטחי שירות בשונה מנספח בינוי עד 5% משטח המגרש עבור נגישות - אחסון ציוד. תוספת מרפסות זיז בשונה מנספח בינוי בעומק 2 מטר בחזית קדמית, 40% מגבול מגרש בחזית קדמית ובעומק 1.8 מטר בחזית אחורית.	07/05/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

הבקשה נידונה בתאריך 12/03/2025 בוועדת משנה. החלטת הוועדה- " לדחות במתכונת המוצעת "

לאחר דיון, הוגשה הרמוניקה מתוקנת ובוצע הליך משלוח הודעות לפי תקנה 36 בדבר פרסום תכנית צל למרפסות.

יש לציין שההתנגדויות בבקשה הוגשו בעכבות הפרסום שבוצע בשלב פתיחת התיק.

פירוט המתנגדים :

1. מירו יצחק, מתנגד הינו בניין ליד, נימוק המתנגד- "הבניה תחסום את האוויר ואת האור לוקחת מקום

וחוסמת את הגישה".

2. ימיני אפרים, מתנגד הינו בניין ליד, נימוק המתנגד - "הבניה תחסום לנו את האוויר ואת האור.

3. שלמה כהן, מתנגד הינו בניין ליד, נימוק המתנגד- "הבניה תחסום לנו את המטבח, מסתיר את האור וגורם

להיזק ראייה תמיד יסתכלו לנו בבית".

עפ"י נתוני המערכת, הוסרה ההתנגדות אחת מהבקשה.

בעקבות ההתנגדויות שהוגשו, עורכת הבקשה הסירה מהבקשה את תוספות הבנייה בחזית הדרומית.

לפיכך, ההתנגדויות שהוגשו אינן רלוונטיות, מאחר שהתוספת שבגינה הוגשו, בוטלה מהבקשה.

נשלח מייל מפורט מעורכת הבקשה, הכולל בין היתר תשריט בית משותף, המציג את מיקום דירות המתנגדים ביחס למיקום התוספת שהוסרה. המייל מצוי בארכיב האופטי.

מס' יח"ד :

לא מוצע בבקשה הגדלת קומות אך ע"פ התכנית החלה סעיף 9ד' "לא תותר הגדלת קומות ויש

לבצע רישום

הערת אזהרה בספרי המקרקעין"

על עורך הבקשה לבצע זאת כתנאי לקבלת היתר.

מעלית :

מוצע בבקשה תוספת מעלית לכניסה 8 גודל המעלית הינו 90/209 ברוטו

עפ"י תקנות התכנון והבניה :

מידות מעלית- מידות הפנימיות של תא מעלית יהיו 80 ס"מ רוחב ו- 120 ס"מ עומק- המוצע עומד במידות

אלו.

רוחב הפרוזדור- המרחק בין מישור החיצון של כנף דלת הכניסה למעלית ובין הקיר ממול הפרוזדור יהיה 1.30

מ' אולם, שוכנע מהנדס כי לא ניתן להתקין מעלית תוך שמירת המידות האמורות, רשאי מטעמים מיוחדים

שיירשמו, להתיר הקטנת רוחב הפרוזדור עד כ- 90 ס"מ באישור שירות הכבאות- המרווח המוצע בבקשה הינו

100 ס"מ לכן אינו עומד במותר, יש לקבל אישור רשות הכבאות ע"כ וכן אישור נגישות כתנאי

להיתר, לאחר מכן אישור מהנדס העיר.

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/01/2026 - י שבט תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/3
מספר בקשה	<u>2024/0062.01</u>
מספר סידורי	<u>33</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, שינוי שימוש, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת ממ"ד עבור 3 דירות ותוספת/הגדלה מרפסות זיז. איחוד דירה 4 ו-3. והפיכת לדירה מס 4 ותת חלקה מס 5
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	כהן שלמה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אטיאס קמיל זקלין
מתכנן השלד	כהן אברהם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	17

כתובת האתר

ריש לקיש 6 , קטמון הישנה

גוש	חלקה	בשלמות
30004	73	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
ג30004	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

היתר מס' 1964/0562 - תוספת בניה.

מהות הבקשה-

הבקשה מוצעת בשכונת קטמון, רחוב ריש לקיש 6. גוש : 30004 , חלקה : 73.

מצב קיים-

בניין מגורים בן 3 קומות, סה"כ 7.

מצב מוצע-

תוספת עמודת ממ"דים למפלסים, +0.00 3.40+ ו- 6.40.

בעלויות-

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 73.

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

הליך פרסום-

בוצע הליך פרסומי ומשלוח הודעות להקלות ע"פ המפורט להלן:

"הקלה כמותית של 6%"

תאריך תום מועד הגשת התנגדויות: 22/04/2025

לפי נתוני המערכת, לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
12/01/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים הבקשה נידונה בתאריך 06/11/2024 בוועדת משנה. החלטת הוועדה- "משלוח הודעות לפי תקנה 36" לאחר דיון, הוגשה הרמוניקה מתוקנת ופורסמה הקלה לפי סעיף 149 לחוק, בדבר "הקלה כמותית של 6%" ממ"דים : התקבל אישור סופי ממחלקת שימור בתאריך 22/10/2025 ע"י הלוי קארין. כתב האישור מצוי בארכיב האופטי.

תנאי לקבלת היתר בנייה יהא יישום התנאים שנכתבו באישור מחלקת השימור.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : ג30004 תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע : בקשה נידונה בתאריך 06/11/2024 בוועדת משנה. החלטת הוועדה- "משלוח הודעות לפי תקנה 36" לאחר דיון, הוגשה הרמוניקה מתוקנת ופורסמה הקלה לפי סעיף 149 לחוק, בדבר "הקלה כמותית של 6%" לפי נתוני המערכת, לא התקבלו התנגדויות. שטחי בניה- בעקבות שינויים שבוצעו בהרמוניקה והתאמות לתכנית ההיתר המקורי, נמצא כי מרפסות השירות שבקומות א' ו-ב' שינו את ייעודן משטח שירות לשטח עיקרי. שינוי זה מחייב קיום זכויות בנייה מתאימות. לכן, הוגשה בקשה להקלה, להלן הנוסח - "הקלה כמותית של 6%". עפ"י תכנית המתאר, אחוזי הבנייה המותרים הם 75% משטח המגרש : -שטח מגרש רשום : 690 מ"ר. -שטח בנייה מותר (ללא הקלות) : $690 \times 75\% = 517.5$ מ"ר. בהיתר המקורי מומשה חלק מההקלה הכמותית של 6% - נוצלו 3.6%, כך שסך הבנייה המאושרת בהיתר : 542.43 מ"ר.	12/01/2026	חוות דעת תכנונית

מכאן, נותרו לניצול 2.4% נוספים, שהם: $16.56 = 2.4\% \times 690$ מ"ר. תתי חלקות שנדרשות בזכויות בניה לשטח עיקרי- תת חלקה 5, מש' מועלם (20.7% מהזכויות בחלקה): ניתן לנצל 3.42 מ"ר מכוח הקלה. עפ"י הבקשה, נדרש בשטח עיקרי של כ-3.61 מ"ר דהיינו, יתרת חריגה: 0.19 מ"ר תת חלקה 7, משפ' רבין (10.5% מהזכויות בחלקה): ניתן לנצל 1.73 מ"ר מכוח הקלה. עפ"י הבקשה, נדרש בשטח עיקרי של כ-3.61 מ"ר דהיינו, יתרת חריגה: 1.88 מ"ר. לאור מחסור במקור זכויות, נשלח באמצעות ע.ב מכתב ויתור זכויות מתת-חלקה מס' 1 מאת שלמה כהן, אשר 15.5% מהזכויות בתת-חלקה זו שייכות לו. (המכתב מצורף בארכיב האופטי) משמעות הויתור היא העברת 18.2 מ"ר מתת-חלקה 1 לתתי-חלקות 5 ו-7- וע"כ ניתן לאשר שטחים עיקרים. מרפסות להלן השינויים שבוצעו לאחר החלטת הוועדה: מפלס ± 0.00 בחזית המערבית מוצעת מרפסת בגובה של פחות ממטר ממפלס הקרקע, גובה זה מתאפשר ע"י ביצוע תכנון רפפה. -עורך הבקשה תכנן רפפה בהתאם לדרישה. מפלס +3.40 מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית כהרחבה למרפסת קיימת.		

שטח תוספת- 1.53 מ"ר. שטח מרפסת קיימת- 1.18 מ"ר. סה"כ 2.71 מ"ר- כנדרש. תכניות בהן אין הוראת סטייה ניכרת וקווי הבניין סומנו לפי תכנית המתאר ניתנת חריגה 1 מ' מקו בנין. - קיימת חריגה 1 מ' מקו בנין כנדרש וע"כ נראה כי המוצע עומד במותר. מפלס +6.40 מוצעת מרפסת זיז לא מקורה כהרחבה למרפסת קיימת. שטח תוספת- 1.53 מ"ר. שטח מרפסת קיימת- 1.18 מ"ר. סה"כ 2.71 מ"ר- כנדרש. תכניות בהן אין הוראת סטייה ניכרת וקווי הבניין סומנו לפי תכנית המתאר ניתנת חריגה 1 מ' מקו בנין. - קיימת חריגה 1 מ' מקו בנין כנדרש וע"כ נראה כי המוצע עומד במותר. *** תכנית צל : לא הוצגה תכנית צל לכלל הדיירים, לא רלוונטי היות והגדלת המרפסת אינה מאושרת. – לאחר ביצוע התיקונים הנדרשים, מוצעת כעת מרפסת עבור תת חלקה מס' 1. לפיכך, אין צורך בתכנית צל. ממ"דים : מוצע בבקשה תוספת עמודת ממ"דים למפלסים, +0.00 3.40+ ו- 6.40+ בדירות 1,2,3. שטח : בגודל של כ- 9.24 מ"ר נטו ברוטו 13.35 מ"ר- כנדרש. מרווחים : המוצע הינו חורג מקו בנין בחזית מערבית ונותן רווח בין גבול החלקה של כ- 1.29 מ'. פורסמה הקלה "חריגה בקו בנין צידי"- כנדרש. תכנית צל : על עורכת הבקשה להציג תכנית צל ליתר הדירות בבנין ולקבל אישור שימור ע"כ לרבות משלוח הודעות לדיירים ע"פ תקנה .- הוצגה תכנית צל ליתר הדירות בבנין, לרבות פרסום לפי סעיף 149 לחוק. התקבל אישור סופי ממחלקת שימור בתאריך 22/10/2025 ע"י הלוי קארין. כתב האישור מצוי בארכיב האופטי. תנאי לקבלת היתר בנייה יהא יישום התנאים שנכתבו באישור מחלקת השימור.		

איחוד דירות עפ"י ההיתר המקורי של הבניין, בקומה א' תוכננו 3 דירות. בפועל, קיימות 2 דירות. לפיכך, עורך הבקשה הוסיף למהות הבקשה "איחוד דירות". כמו כן הוצגה הוכחה כי שתי הדירות שייכות למבקש אחד. לפיכך אין מניעה לאשר את האיחוד.		
-הקלה כמותית של 6%.	01/04/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
כאשר טרם ביצוע משלוח ההודעות יש לתקן את הבקשה כמפורט להלן וכן להשלים התייחסות מחלקת שימור לתכנית הצל. מרפסת זיז : קיימת מרפסת זיז מקורה בחזית מערבית, מוצע בבקשה הגדלת מרפסת זו במרפסת זיז לא מקורה. שטח : המרפסת הקיימת הינה בגודל של כ- 4.77 מ"ר ומוצע בבקשה תוספת למרפסת הגודל של כ- 1.58 מ"ר, סה"כ : 6.35 מ"ר- עומד בממוצע של כ- 12 מ"ר לכל יחיד כנדרש. ע"ב מציגה שהמרפסת הקיימת חושבה כעיקרי, יש להוכיח זאת ע"פ היתר רלוונטי כאשר באם מדובר במרפסת שירות אזי ההתייחסות משתנה. עומק : קיים- 2.50 מ', מוצע- 47 ס"מ. סה"כ : 2.97 מ'. - לא פורסמה הקלה.	06/11/2024	דיון בועדת משנה : משלוח הודעות לפי תקנה 36

מרווחים : המרפסת המוצעת והקיימת לא עומדת התחום קווי בניין המותרים פורסמה הקלה לעניין חריגה מקו הבניין לחזית צידית כנדרש אך יש לעמוד בבניה במרווח שהינו חזית צידי 10% מהמרווח שהוא $4.10 \times 10\% = 4.1$ ס"מ. כלומר המרפסת הקיימת כבר בחריגה של 1.19 מ' לכן אין לאשר את התוספת המוצעת כיוון שאינה עומדת בתקנות סטיה ניכרת. תכנית צל : לא הוצגה תכנית צל לכלל הדיירים, לא רלוונטי היות והגדלת המרפסת אינה מאושרת. צמד מרפסות : המוצע אינו מציג צמד מרפסות, לא רלוונטי היות והגדלת המרפסת אינה מאושרת. ממ"דים : מוצע בבקשה תוספת עמודת ממ"דים למפלסים +0.00, +3.40 ו- +6.40 בדירות 1,2,3. שטח : בגודל של כ- 9.24 מ"ר נטו ברוטו 13.35 מ"ר- כנדרש. מרווחים : המוצע הינו חורג מקו בנין בחזית מערבית ונותן רווח בין גבול החלקה של כ- 1.29 מ'. פורסמה הקלה "חריגה בקו בניין צידי"- כנדרש. תכנית צל : על עורכת הבקשה להציג תכנית צל ליתר הדירות בבנין ולקבל אישור שימור ע"כ לרבות משלוח הודעות לדיירים ע"פ תקנה 36. על ע"ב 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. כאשר טרם ביצוע משלוח ההודעות יש לתקן את הבקשה כמפורט להלן וכן להשלים התייחסות מחלקת שימור לתכנית		

הצל. מרפסת זיז : קיימת מרפסת זיז מקורה בחזית מערבית, מוצע בבקשה הגדלת מרפסת זו במפרסת זיז לא מקורה. שטח : המרפסת הקיימת הינה בגודל של כ- 4.77 מ"ר ומוצע בבקשה תוספת למרפסת הגודל של כ- 1.58 מ"ר, סה"כ : 6.35 מ"ר- עומד בממוצע של כ- 12 מ"ר לכל יח"ד כנדרש. ע"ב מציגה שהמרפסת הקיימת חושבה כעיקרי, יש להוכיח זאת ע"פ היתר רלוונטי כאשר באם מדובר במרפסת שירות אזי ההתייחסות משתנה. עומק : קיים- 2.50 מ', מוצע- 47 ס"מ. סה"כ : 2.97 מ'. - לא פורסמה הקלה. מרווחים : המרפסת המוצעת והקיימת לא עומדת התחום קווי בניין המותרים פורסמה הקלה לעניין חריגה מקו הבניין לחזית צידית כנדרש אך יש לעמוד בבניה במרווח שהינו חזית צידי 10% מהמרווח שהוא $4.10 \text{ מ' } \times 10\% = 41 \text{ ס"מ}$. כלומר המרפסת הקיימת כבר בחריגה של 1.19 מ' לכן אין לאשר את התוספת המוצעת כיוון שאינה עומדת בתקנות סטיה ניכרת. תכנית צל : לא הוצגה תכנית צל לכלל הדיירים, לא רלוונטי היות והגדלת המרפסת אינה מאושרת. צמד מרפסות : המוצע אינו מציג צמד מרפסות, לא רלוונטי היות והגדלת המרפסת אינה מאושרת. ממ"דים : מוצע בבקשה תוספת עמודת ממ"דים למפלסים +0.00, +3.40 ו- +6.40 בדירות 1,2,3. שטח : בגודל של כ- 9.24 מ"ר נטו ברוטו 13.35 מ"ר- כנדרש. מרווחים : המוצע הינו חורג מקו בנין בחזית מערבית ונותן רווח בין גבול החלקה של כ- 1.29 מ'. פורסמה הקלה "חריגה בקו בניין צידי"- כנדרש. תכנית צל : על עורכת הבקשה להציג תכנית צל ליתר הדירות בבנין ולקבל אישור שימור ע"כ לרבות משלוח הודעות לדיירים ע"פ תקנה 36.		

על ע"ב 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 : ג30004 תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : ג30004 תחילת תוקף 16/07/1959, אזור מגורים 1. (עפ"י תכנית 62) תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : התכנית החלה בחלקה אינה כוללת בסעיף לעניין סטייה ניכרת נספח בינוי : התכנית החלה בחלקה לא כוללת נספח בינוי.	06/10/2024	חוות דעת תכנונית

שלביות ביצוע: התכנית החלה בחלקה לא כוללת בסעיף שלביות ביצוע. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס 2024/5016 שהוגש מיום 18/01/2024 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין- החריגה לעניין בניית ממ"ד בחזית מערבית ראה הסבר בסעיף ממ"דים, וכן חריגת הגדלת המרפסת בחזית מערבית, ראה פירוט בסעיף מרפסות. קו הבניין המסומן באדום הינו קו בנין מירבי לתוספות- קו בניין סומן עפ"י תכנית מתאר 62. שטחי בניה: מוצע בבקשה ממ"דים ראה סעיף ממ"דים. מס קומות: המוצע אינו מגדיל את מס הקומות המותרות. מס יח"ד: המוצע בבקשה הינו תוספת ממ"דים. גובה: המוצע הינו תוספת ממ"דים לכן מוצע בגובה הקיים. מרפסת זיז: קיימת מרפסת זיז מקורה בחזית מערבית, מוצע בבקשה הגדלת מרפסת זו במפרסת זיז לא מקורה. שטח: המרפסת הקיימת הינה בגודל של כ- 4.77 מ"ר ומוצע בבקשה תוספת למרפסת הגודל של כ- 1.58 מ"ר, סה"כ: 6.35 מ"ר- עומד בממוצע של כ- 12 מ"ר לכל יח"ד כנדרש. ע"ב מציגה שהמרפסת הקיימת חושבה כעיקרי, יש להוכיח זאת ע"פ היתר רלוונטי כאשר באם מדובר במרפסת שירות אזי ההתייחסות משתנה.		

עומק : קיים- 2.50 מ', מוצע- 47 ס"מ. סה"כ : 2.97 מ'. - לא פורסמה הקלה. מרווחים : המרפסת המוצעת והקיימת לא עומדת התחום קווי בניין המותרים פורסמה הקלה לעניין חריגה מקו הבניין לחזית צידית כנדרש אך יש לעמוד בבניה במרווח שהינו חזית צידי 10% מהמרווח שהוא 4.10 מ'x10% = 41 ס"מ. כלומר המרפסת הקיימת כבר בחריגה של 1.19 מ' לכן אין לאשר את התוספת המוצעת כיוון שאינה עומדת בבניה במרווחים. תכנית צל : לא הוצגה תכנית צל לכלל הדיירים, לא רלוונטי היות והגדלת המרפסת אינה מאושרת. צמד מרפסות : המוצע אינו מציג צמד מרפסות . ממ"דים : מוצע בבקשה תוספת עמודת ממ"דים למפלסים +0.00 , +3.40 ו- +6.40 בדירות 1,2,3. שטח : בגודל של כ- 9.24 מ"ר נטו ברוטו 13.35 מ"ר- כנדרש. מרווחים : המוצע הינו חורג מקו בנין בחזית מערבית ונותן רווח בין גבול החלקה של כ- 1.29 מ'. פורסמה הקלה "חריגה בקו בניין צידי"- כנדרש. תכנית צל : על עורכת הבקשה להציג תכנית צל ליתר הדירות בבנין ולקבל אישור שימור ע"כ לרבות משלוח הודעות לדיירים ע"פ תקנה 36. רוב קנייני : סה"כ מס החלקות 9 מוצע בבקשה עמודת ממ"דים ל- 3 יח"ד אשר מהווים שליש ו-2/3 מהעמודה. תנאים טרם דיון : שפ"ע : התקבל אישור מתאריך 12/08/2024 ע"י כהנה ענבל סבי. איכות הסביבה : סומן לא שייך, בוטל ע"י המערכת עקב כך ששטח התוספת קטן שווה 80 מ"ר. שימור : התקבל אישור מתאריך 07/08/2024 ע"י הלוי קארין.		

על עורך הבקשה לתקן את הליקויים המסומנים ע"ג תכנית a.		
כאשר טרם ביצוע משלוח ההודעות יש לתקן את הבקשה כמפורט להלן וכן להשלים התייחסות מחלקת שימור לתכנית הצל. מרפסת זיז : קיימת מרפסת זיז מקורה בחזית מערבית, מוצע בבקשה הגדלת מרפסת זו במפרסת זיז לא מקורה. שטח : המרפסת הקיימת הינה בגודל של כ- 4.77 מ"ר ומוצע בבקשה תוספת למרפסת הגודל של כ- 1.58 מ"ר, סה"כ : 6.35 מ"ר- עומד בממוצע של כ- 12 מ"ר לכל יחיד כנדרש. ע"ב מציגה שהמרפסת הקיימת חושבה כעיקרי, יש להוכיח זאת ע"פ היתר רלוונטי כאשר באם מדובר במרפסת שירות אזי ההתייחסות משתנה. עומק : קיים- 2.50 מ', מוצע- 47 ס"מ. סה"כ : 2.97 מ'. - לא פורסמה הקלה. מרווחים : המרפסת המוצעת והקיימת לא עומדת התחום קווי בניין המותרים פורסמה הקלה לעניין חריגה מקו הבניין לחזית צידית כנדרש אך יש לעמוד בבניה במרווח שהינו חזית צידי 10% מהמרווח שהוא $4.10 \text{ מ' } \times 10\% = 41 \text{ ס"מ}$. כלומר המרפסת הקיימת כבר בחריגה של 1.19 מ' לכן אין לאשר את התוספת המוצעת כיוון שאינה עומדת בתקנות סטיה ניכרת. תכנית צל : לא הוצגה תכנית צל לכלל הדיירים, לא רלוונטי היות והגדלת המרפסת אינה מאושרת.	06/10/2024	הכנת המלצה תכנונית : משלוח הודעות לפי תקנה 36

צמד מרפסות : המוצע אינו מציג צמד מרפסות, לא רלוונטי היות והגדלת המרפסת אינה מאושרת. ממ"דים : מוצע בבקשה תוספת עמודת ממ"דים למפלסים +0.00, +3.40 ו- +6.40 בדירות 1,2,3. שטח : בגודל של כ- 9.24 מ"ר נטו ברוטו 13.35 מ"ר- כנדרש. מרווחים : המוצע הינו חורג מקו בנין בחזית מערבית ונותן רווח בין גבול החלקה של כ- 1.29 מ'. פורסמה הקלה "חריגה בקו בניין צידי"- כנדרש. תכנית צל : על עורכת הבקשה להציג תכנית צל ליתר הדירות בבנין ולקבל אישור שימור ע"כ לרבות משלוח הודעות לדיירים ע"פ תקנה 36. על ע"ב 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 בקו בניין צידי	07/05/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

9	אישור סופי של מחלקת שימור.
10	בקשה לרישום הערת אזהרה בגין איחוד הדירות.
11	יש להפקיד כתב התחייבות וערבות בנקאית להבטחת ביצוע הוראות השימור בהיתר .
12	תצהיר חתום של עורך הבקשה
13	תצהיר חתום של מתכנן השלד
14	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
15	רישום הערת אזהרה כולל לעניין איחוד הדירות.

המלצת האגף לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה נידונה בתאריך 06/11/2024 בוועדת משנה. החלטת הוועדה- "משלוח הודעות לפי תקנה 36"

לאחר דיון, הוגשה הרמוניקה מתוקנת ופורסמה הקלה לפי סעיף 149 לחוק, בדבר "-הקלה כמותית של 6%"

ממ"דים :

התקבל אישור סופי ממחלקת שימור בתאריך 22/10/2025 ע"י הלוי קארין. כתב האישור מצוי בארכיב האופטי.

תנאי לקבלת היתר בנייה יהא יישום התנאים שנכתבו באישור מחלקת השימור.

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/01/2026 - י שבט תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/3
מספר בקשה	<u>1995/0417.05</u>
מספר סידורי	<u>34</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת, בנית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספות בניה ע"פ תב"ע + ממ"ד++ מרפסת + מחסן
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	כהן זימרון מאיר
עורך הבקשה	אדריכל מויאל דן
מתכנן השלד	ורשבסקי אורן אהרון
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	11

כתובת האתר

ש. טשרניחובסקי 62, גבעת הורדים

גוש	חלקה	בשלמות
30185	36	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1828א	תחילת תוקף	16/01/1992			

תאור הבקשה

מדובר במבנה קיים בשכונת רסקו, רחוב טשרניחובסקי 62.

מבוקש להוסיף חדר שינה, ממ"ד ומרפסת זיז ליח"ד בבניין קיים עבור מש' כהן זימרון במפלס קומת קרקע.

קיימים מס' היתרי בניה בבניין זה: 2016/507.00, 1995/417.04, 1995/417.03, 1995/417.01, 1995/417.00.

פרסום הקלות עפ"י תקנה 149

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

-הקלה מקו בניין לצורך בניית מרפסת בחזית צפונית בשיעור של 1.50 מ'.

-הקלה מנספח בינוי בדבר תוספת בניה בשונה מהמאושר בתב"ע.

-הקלה מהוראות התוכנית 1828 א' בדבר תוספת בנייה שלא בהינף אחד.

-הקלה מנספח בינוי בתב"ע מ' 1828 א' בדבר שינויים בפתחים לכיוון חזית צפונית.

-הקלה מקו בניין לצורך בניית מדרגות בחזית צפונית בשיעור של 1.50 מ'.

-הקלה מקו בניין לצורך בניית מדרגות בחזית מזרחית בשיעור של 0.28 מ'.

בוצע משלוח הודעות תקין, תום מועד הגשת ההתנגדויות ב- 07/01/2025, לא התקבלו התנגדויות מצד שכנים גובלים.

מידע קודם

מתאריך	
13/01/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים הבקשה תוקנה וסודרה כנדרש. התקיימה פגישה מקצועית עם ע"ב, ר"צ ובוחנת הרישוי והכל תוקן בהתאם. יש להסיר את חישוב השטח בכניסה למחסן, נותר שם ריבוע של חישוב שלא נדרש להיות מוצג.
08/01/2026	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1828 א תחילת תוקף : 16/01/1992 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : - בתאריך 18/05/2026 נידונה הבקשה בוועדת משנה ובה הוחלט "משלוח הודעות לפי תקנה 36".

" יש להשלים את החתימות הנדרשות לבניה ברכוש המשותף, בנוסף, יש לבחון עם ר"צ את תכנון הגישה למחסן- ע"י הצגת תוכנית צל ישימה ומקובלת לכלל הדיירים שעבורם השטח הנוכחי אמור לכלול מחסן. בנוסף, לשפר את "תוכנית הצל" של המרפסות ולהציע גדלים אחידים ושפה משותפת בין כלל המרפסות. לאחר קבלת אישור ר"צ לכלל התיקונים הנדרשים יהיה ניתן לבצע משלוח הודעות ע"מ לעדכן את הבעלים בשינוי התכנון שנדרש או לחילופין להציג חתימות פוזיטיביות של הבעלים בבניין. התיקונים הנדרשים תוקנו, בוצעה פגישה מקצועית מול ע"ב להבנת כל התמונה ותכנית הצל והבקשה אושרה ע"י ר"צ, לא בוצע משלוח הודעות לבקשה הנידונה היות והתקבלה חתימה פוזיטיבית לשינויים בקומת המחסנים כמו"כ תכנית הצל של המרפסות הוצגה בחזיתות וע"כ בסיכום מול ר"צ בפגישה הובהר כי לא נדרש משלוח הודעות חוזר. התקבלו אישורים טרם דיון וההרמוניקה תוקנה כמפורט להלן : תיקונים מתוך ההחלטה : הבקשה כוללת תוכנית צל עתידית לבניה עבור הדירה מעל- בעת פרסום הבקשה ההרמוניקה כללה את כל הפרוט הנדרש, גג התוספת מצוין כ"גג ללא שימוש"- לגבי המרפסת המוצעת ההרמוניקה לא מציגה התייחסות שיוויונית הן לעניין הגודל והן לעניין התכנון הכולל לכלל הדירות בחזית זו. - הוצגה ע"ג התכנית בהתאם לחזיתות תכנית צל שיוויונית וטבלת חישוב לעמידה ב12 מ"ר המותרים למרפסת זיז מקורה. עפ"י נספח בינוי בחלל מפלס זה מוצעים מחסנים בגודל זהה פחות או יותר לכל דירה עם גישה מסודרת והגיון תכנוני, לעומת התכנון שמוצע בהרמוניקה הנוכחית שבו חסר מחסן רביעי, הגישה המוצעת לא ישימה, מבוקש מעבר למחסן בשטח גדול מכפי שאושר בעבר לשכנים ללא הסבר למקור הזכויות עבור שטח זה וללא הצדקה תכנונית לתוספת המבואה. לעניין שינוי התכנון בחלוקת המחסנים- הבקשה כללה הקלה לעניין בניה בשונה מנספח, ניתן לאשר בכפוף להוכחה כי שטח המחסן המוצע תואם בדיוק לשטח ע"פ נספח הבינוי ובכפוף		

להתייחסות לכלל הנקודות שפורטו לעיל. - כעת מוצע מחסנים שתואמו מול ר"צ והתקבל אישור לתכנית הצל, נדרשה חתימה פוזיטיבית מבעל המחסן הרביעי והתקבלה חתימתו. הגישה אל המחסן הינה ע"י מעבר בשטח של 5.03 מ"ר המחושב כמבואה מקורה, לא ברור מקור השטחים לכך היות והתוכנית נתנה שטחי שירות מוגדרים, יש להשלים. עפ"י מדיניות אגף הרישוי לא ניתן לאשר גישה חיצונית למחסן אולם בפועל מאושרים בהיתר קודם 3 מחסנים עם גישה חיצונית, יש לבחון מול ר"צ את הגישה העתידית ליתר המחסנים שע"פ נספח הבינוי ע"מ שיהיה ניתן לאשר הגישה המוצעת וכן מקור למעבר המקורה. הגישה סודרה, לא מדובר בשטח שירות, מדובר במדרגות כגישה למחסן, הווי אומר פיתוח שטח בלבד, הנושא תואם בפגישה מול ר"צ. תימוכין קניינים : נבדק במעמד דסק שירות הלקוחות ובאחריותם. תוקנו הליקויים שנדרשו ע"ג הרמוניקה a.		
יש להשלים את החתימות הנדרשות לבניה ברכוש המשותף, בנוסף, יש לבחון עם ר"צ את תכנון הגישה למחסן- ע"י הצגת תוכנית צל ישימה ומקובלת לכלל הדיירים שעבורם השטח הנוכחי אמור לכלול מחסן. בנוסף, לשפר את "תוכנית הצל" של המרפסות ולהציע גדלים אחידים ושפה משותפת בין כלל המרפסות. לאחר קבלת אישור ר"צ לכלל התיקונים הנדרשים יהיה ניתן לבצע משלוח הודעות ע"מ לעדכן את הבעלים בשינוי התכנון שנדרש או לחילופין להציג חתימות פוזיטיביות של הבעלים בבניין. בעלויות המבקשים רשומים בנסח הטאבו כבעלים- קיימים סה"כ 17 תתי חלקות, המבקשים הינם בעלים בתת חלקה 4, התקבלו חתימות של 8 בעלי זכויות מתוך 17 בעלים, לא עומדים בדרישה של 2/3 של רכוש משותף- נדרשים 11 חתימות, יש להשלים 3 חתימות.	14/05/2025	דיון בועדת משנה : משלוח הודעות לפי תקנה 36

שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 1828 א' אחוזי הבניה הם 165%, הבקשה תואמת לנספח הבינוי, ולכן עומדת בזכויות הבניה. בנוסף, הבינוי המוצע כולל בתוכו ג"כ ממ"ד אשר הינו מעבר לזכויות בניה. סה"כ מוצע 13.62 מ"ר שטח עיקרי ו- 12.25 מ"ר ממ"ד שמהווים 9 מ"ר + עובי קירות. פרוט תוספות הבניה המבוקשות : הבקשה הינה תוספת בינוי בחזית צפונית כהגדלה לדירה השייכת למש' כהן זימרון המתגוררת בקומת קרקע. התוספת הינה מכוח נספח בינוי ומתבססת על אופי בינוי המאושר למס' דירות בבניין זה. הבקשה כוללת תוכנית צל עתידית לבניה עבור הדירה מעל- בעת פרסום הבקשה ההרמוניקה כללה את כל הפרוט הנדרש, גג התוספת מצוין כ"גג ללא שימוש"- לגבי המרפסת המוצעת ההרמוניקה לא מציגה התייחסות שיוויונית הן לעניין הגודל והן לעניין התכנון הכולל לכלל הדירות בחזית זו. יש לעבד ולהציע פתרון מעמיק וזהה לכלל הדירות המציע חזית עיצובית בעלת שפה משותפת עם הקיים, באופן שלא תפגע בעתיד בהגדלה זהה לדירה הסמוכה, יש לקבל את אישור ר"צ לתכנון המשופר שיוצג אשר ידרוש יידוע הבעלים או החתמה פוזיטיבית של הבעלים הרלוונטיים. בנוסף, התוספת המוצעת לדירה זו כוללת מחסן במפלס המרתף בשטח של 6.85 מ"ר, יש להציג את הקיר של המחסן מבטון ולא כקיר בלוקים. עפ"י נספח בינוי בחלל מפלס זה מוצעים מחסנים בגודל זהה פחות או יותר לכל דירה עם גישה מסודרת והגיון תכנוני, לעומת התכנון שמוצע בהרמוניקה הנוכחית שבו חסר מחסן רביעי, הגישה המוצעת לא ישימה, מבוקש מעבר למחסן בשטח גדול מכפי שאושר בעבר לשכנים ללא הסבר למקור הזכויות עבור שטח זה וללא הצדקה תכנונית לתוספת המבואה. לעניין שינוי התכנון בחלוקת המחסנים- הבקשה כללה הקלה לעניין בניה בשונה מנספח, ניתן לאשר בכפוף להוכחה כי שטח המחסן המוצע תואם בדיוק לשטח ע"פ נספח הבינוי ובכפוף להתייחסות לכלל הנקודות שפורטו לעיל. . בנוסף, בוקשו 2 הקלות לחריגה לצורך תכנון מבואת הכניסה למחסן- מדובר בחריגה בקו בניין אחורי, ניתן לאשר עד 30%		

בקיר ללא פתחים, החריגה מוצעת הינה בשיעור של 1.5 מ', ניתן לחרוג עד כ- 1.6 מ', עומדים במותר. בחזית מזרחית, חזית צידית החריגה הינה בשיעור של כ- 0.3 מ', במרחק רב מאד מגבול המגרש, הגישה אל המחסן הינה ע"י מעבר בשטח של 5.03 מ"ר המחושב כמבואה מקורה, לא ברור מקור השטחים לכך היות והתוכנית נתנה שטחי שירות מוגדרים, יש להשלים. עפ"י מדיניות אגף הרישוי לא ניתן לאשר גישה חיצונית למחסן אולם בפועל מאושרים בהיתר קודם 3 מחסנים עם גישה חיצונית, יש לבחון מול ר"צ את הגישה העתידית ליתר המחסנים שע"פ נספח הבינוי ע"מ שיהיה ניתן לאשר הגישה המוצעת וכן מקור למעבר המקורה. ע"מ לבחון את התכנון המיטבי יש להציג תוכנית פיתוח מפורטת של הגבהים והסביבה הקיימת במפלס קומת המרתף. 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.		
יש להשלים את החתימות הנדרשות לבניה ברכוש המשותף, בנוסף, יש לבחון עם ר"צ את תכנון הגישה למחסן- ע"י הצגת תוכנית צל ישימה ומקובלת לכלל הדיירים שעבורם השטח הנוכחי אמור לכלול מחסן. בנוסף, לשפר את "תוכנית הצל" של המרפסות ולהציע גדלים אחידים ושפה משותפת בין כלל המרפסות. לאחר קבלת אישור ר"צ לכלל התיקונים הנדרשים יהיה ניתן לבצע משלוח הודעות ע"מ לעדכן את הבעלים בשינוי התכנון שנדרש או לחילופין להציג חתימות פוזיטיביות של הבעלים בבניין. בעלויות המבקשים רשומים בנסח הטאבו כבעלים- קיימים סה"כ 17 תתי חלקות, המבקשים הינם בעלים בתת חלקה 4, התקבלו חתימות של 8 בעלי זכויות מתוך 17 בעלים, לא עומדים בדרישה של 2/3 של רכוש משותף- נדרשים 11 חתימות, יש להשלים 3 חתימות. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 1828 א'	22/04/2025	בדיקת המלצה תכנונית : משלוח הודעות לפי תקנה 36

אחוזי הבניה הם 165%, הבקשה תואמת לנספח הבינוי, ולכן עומדת בזכויות הבניה. בנוסף, הבינוי המוצע כולל בתוכו ג"כ ממ"ד אשר הינו מעבר לזכויות בניה. סה"כ מוצע 13.62 מ"ר שטח עיקרי ו- 12.25 מ"ר ממ"ד שמהווים 9 מ"ר + עובי קירות. פרוט תוספות הבניה המבוקשות : הבקשה הינה תוספת בינוי בחזית צפונית כהגדלה לדירה השייכת למש' כהן זימרון המתגוררת בקומת קרקע. התוספת הינה מכוח נספח בינוי ומתבססת על אופי בינוי המאושר למס' דירות בבניין זה. הבקשה כוללת תוכנית צל עתידית לבניה עבור הדירה מעל- בעת פרסום הבקשה ההרמוניקה כללה את כל הפרוט הנדרש, גג התוספת מצוין כ"גג ללא שימוש"- לגבי המרפסת המוצעת ההרמוניקה לא מציגה התייחסות שיוויונית הן לעניין הגודל והן לעניין התכנון הכולל לכלל הדירות בחזית זו. יש לעבד ולהציע פתרון מעמיק וזהה לכלל הדירות המציע חזית עיצובית בעלת שפה משותפת עם הקיים, באופן שלא תפגע בעתיד בהגדלה זהה לדירה הסמוכה, יש לקבל את אישור ר"צ לתכנון המשופר שיוצג אשר ידרוש יידוע הבעלים או החתמה פוזיטיבית של הבעלים הרלוונטיים. בנוסף, התוספת המוצעת לדירה זו כוללת מחסן במפלס המרתף בשטח של 6.85 מ"ר, יש להציג את הקיר של המחסן מבטון ולא כקיר בלוקים. עפ"י נספח בינוי בחלל מפלס זה מוצעים מחסנים בגודל זהה פחות או יותר לכל דירה עם גישה מסודרת והגיון תכנוני, לעומת התכנון שמוצע בהרמוניקה הנוכחית שבו חסר מחסן רביעי, הגישה המוצעת לא ישימה, מבוקש מעבר למחסן בשטח גדול מכפי שאושר בעבר לשכנים ללא הסבר למקור הזכויות עבור שטח זה וללא הצדקה תכנונית לתוספת המבואה. לעניין שינוי התכנון בחלוקת המחסנים- הבקשה כללה הקלה לעניין בניה בשונה מנספח, ניתן לאשר בכפוף להוכחה כי שטח המחסן המוצע תואם בדיוק לשטח ע"פ נספח הבינוי ובכפוף להתייחסות לכלל הנקודות שפורטו לעיל. . בנוסף, בוקשו 2 הקלות לחריגה לצורך תכנון מבואת הכניסה למחסן- מדובר בחריגה בקו בניין אחורי, ניתן לאשר עד 30% בקיר ללא פתחים, החריגה מוצעת הינה בשיעור של 1.5 מ', ניתן לחרוג עד כ- 1.6 מ', עומדים במותר.		

בחזית מזרחית, חזית צידית החריגה הינה בשיעור של כ- 0.3 מ', במרחק רב מאד מגבול המגרש, הגישה אל המחסן הינה ע"י מעבר בשטח של 5.03 מ"ר המחושב כמבואה מקורה, לא ברור מקור השטחים לכך היות והתוכנית נתנה שטחי שירות מוגדרים, יש להשלים. עפ"י מדיניות אגף הרישוי לא ניתן לאשר גישה חיצונית למחסן אולם בפועל מאושרים בהיתר קודם 3 מחסנים עם גישה חיצונית, יש לבחון מול ר"צ את הגישה העתידית ליתר המחסנים שע"פ נספח הבינוי ע"מ שיהיה ניתן לאשר הגישה המוצעת וכן מקור למעבר המקורה. ע"מ לבחון את התכנון המיטבי יש להציג תוכנית פיתוח מפורטת של הגבהים והסביבה הקיימת במפלס קומת המרתף. 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 : 1828 א תחילת תוקף : 16/01/1992 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1 מיוחד התוכנית כפופה לתוכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התוכנית החלה בחלקה הנדונה תוכנית 1828 א' כוללת סעיף סטייה ניכרת בסעיף 8, אשר הינו סעיף גורף ולכן לא רלוונטי. נספח בינוי	21/04/2025	חוות דעת תכנונית

קיים נספח בינוי בתוכנית 1828 א', קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2023/6591 שהוגש מיום : 06/11/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. התוספת המוצעת הינה בתוך קווי הבניין, למעט המרפסת אשר מבוקשת בחריגה מקו בניין. מדובר בחריגה בקו בניין אחורי ניתן לאשר חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח, לפי הקטן- קו הבניין הינו כ- 5 מ', עומק המרפסת המוצעת הינה 1.5 מ', עומדים בהוראות התוכנית. מספר קומות ללא שינוי. מספר יח"ד ללא שינוי. גובה ללא שינוי. חיפוי ללא שינוי מהוראות התוכנית, עפ"י סעיף 10 ד': "חומר הבניין לתוספות הבניה יהיה טיח בהתאם לחומר הבניין הקיים", ניתן לאשר. שלביות ביצוע בהתאם לסעיף 10 ג': "הבניה תהיה בעמודות שלמות בלבד. היתר הבניה יהיה על סמך תוכנית המראה תוספות אחידה לכל עמודה"- בוקשה הקלה לבניה שלא בהינף אחד, ניתן לאשר את הביצוע החלקי. מרפסת זיז הבקשה מציגה תוספת מרפסת זיז בחזית צפונית בשטח של 10.22 מ"ר, קיימת מרפסת צמודה למרפסת המוצעת אשר אושרה בבקשה מס' 1995/417.03, וכן, קיימות מרפסות זיז לדירות נוספות אשר אושרו בעבר. בנוסף, מוצגות תוכניות צל ליתר הדירות שטרם מימשו את הבניה. על פניו המרפסת המוצעת עומדת ב"צמד מרפסות" אולם "תוכנית הצל" הנה שונה ממערך המרפסות הקיים ע"פ היתר קודם 95/417.01 כאשר לא ברורה הסיבה, והדבר גורם לאי התאמה בין חלקי החזית בהתאם לדרישות אגף הרישוי, יש להשלים ולקבל אישור ראש צוות לתוכנית צל מעודכנת לרבות		

משלוח הודעות. החזיתות המוצגות אינם מדברות בשפה המשלימה באופן עיצובי את התכנון בין כלל המרפסות, יש להציע פתרון תכנוני ברור יותר ולהציג חיפוי למעקה המרפסת בהתאם להוראות התוכנית. יש להציג שרטוט מדויק וברור יותר לגבי התוספת עצמה, כרגע ההרמוניקה מציגה ריבוי צבעים אשר מקשה מאד על הבנת המוצע- נדרש לתקן. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 1828 א' אחוזי הבניה הם 165%, הבקשה תואמת לנספח הבינוי, ולכן עומדת בזכויות הבניה. בנוסף, הבינוי המוצע כולל בתוכו ג"כ ממ"ד אשר הינו מעבר לזכויות בניה. סה"כ מוצע 13.62 מ"ר שטח עיקרי ו- 12.25 מ"ר ממ"ד שמהווים 9 מ"ר + עובי קירות. פרוט תוספות הבניה המבוקשות : הבקשה הינה תוספת בינוי בחזית צפונית כהגדלה לדירה השייכת למש' כהן זימרון המתגוררת בקומת קרקע. התוספת הינה מכוח נספח בינוי ומתבססת על אופי בינוי המאושר למס' דירות בבניין זה. הבקשה כוללת תוכנית צל עתידית לבניה עבור הדירה מעל- בעת פרסום הבקשה ההרמוניקה כללה את כל הפרוט הנדרש, גג התוספת מצוין כ"גג ללא שימוש"- לגבי המרפסת המוצעת ההרמוניקה לא מציגה התייחסות שיוויונית הן לעניין הגודל והן לעניין התכנון הכולל לכלל הדירות בחזית זו. יש לעבד ולהציע פתרון מעמיק וזהה לכלל הדירות המציע חזית עיצובית בעלת שפה משותפת עם הקיים, באופן שלא תפגע בעתיד בהגדלה זהה לדירה הסמוכה, יש לקבל את אישור ר"צ לתכנון המשופר שיוצג אשר ידרוש יידוע הבעלים או החתמה פוזיטיבית של הבעלים הרלוונטיים. בנוסף, התוספת המוצעת לדירה זו כוללת מחסן במפלס המרתף בשטח של 6.85 מ"ר, יש להציג את הקיר של המחסן מבטון ולא כקיר בלוקים. עפ"י נספח בינוי בחלל מפלס זה מוצעים מחסנים בגודל זהה פחות או יותר לכל דירה עם גישה מסודרת והגיון תכנוני, לעומת		

התכנון שמוצע בהרמוניקה הנוכחית שבו חסר מחסן רביעי, הגישה המוצעת לא ישימה, מבוקש מעבר למחסן בשטח גדול מכפי שאושר בעבר לשכנים ללא הסבר למקור הזכויות עבור שטח זה וללא הצדקה תכנונית לתוספת המבואה. לעניין שינוי התכנון בחלוקת המחסנים- הבקשה כללה הקלה לעניין בניה בשונה מנספח, ניתן לאשר בכפוף להוכחה כי שטח המחסן המוצע תואם בדיוק לשטח ע"פ נספח הבינוי ובכפוף להתייחסות לכלל הנקודות שפורטו לעיל. . בנוסף, בוקשו 2 הקלות לחריגה לצורך תכנון מבואת הכניסה למחסן- מדובר בחריגה בקו בניין אחורי, ניתן לאשר עד 30% בקיר ללא פתחים, החריגה מוצעת הינה בשיעור של 1.5 מ', ניתן לחרוג עד כ- 1.6 מ', עומדים במותר. בחזית מזרחית, חזית צידית החריגה הינה בשיעור של כ- 0.3 מ', במרחק רב מאד מגבול המגרש, הגישה אל המחסן הינה ע"י מעבר בשטח של 5.03 מ"ר המחושב כמבואה מקורה, לא ברור מקור השטחים לכך היות והתוכנית נתנה שטחי שירות מוגדרים, יש להשלים. עפ"י מדיניות אגף הרישוי לא ניתן לאשר גישה חיצונית למחסן אולם בפועל מאושרים בהיתר קודם 3 מחסנים עם גישה חיצונית, יש לבחון מול ר"צ את הגישה העתידית ליתר המחסנים שע"פ נספח הבינוי ע"מ שיהיה ניתן לאשר הגישה המוצעת וכן מקור למעבר המקורה. ע"מ לבחון את התכנון המיטבי יש להציג תוכנית פיתוח מפורטת של הגבהים והסביבה הקיימת במפלס קומת המרתף. תימוכין קניינים בשטח משותף בעלויות המבקשים רשומים בנסח הטאבו כבעלים- קיימים סה"כ 17 תתי חלקות, המבקשים הינם בעלים בתת חלקה 4, התקבלו חתימות של 8 בעלי זכויות מתוך 17 בעלים, לא עומדים בדרישה של 2/3 של רכוש משותף- נדרשים 11 חתימות, יש להשלים 3 חתימות. תנאים טרם דיון חוו"ד מחלקת שימור- נפתח תיק שימור בתאריך 14/10/2024,		

הבקשה אושרה ע"י. ח"ד מחלקת איכות הסביבה- התנאי בוטל ע"י המערכת עקב כך ששטח התוספת קטן/ שווה 80 מ"ר, יש להשלים היות וישנה נגיעה בקרקע. ח"ד אגף שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 03/03/2025, " סקר העצים אושר. אין עצים הנדרשים לרישיון כריתה/ העתקה בתחום גבול הבקשה להיתר".		
הקלה מקו בניין לצורך בניית מרפסת בחזית צפונית בשיעור של 1.50 מ"מ הקלה מנספח בינוי בדבר תוספת בנייה בשונה מהמאושר בתב"ע הקלה מהוראות התוכנית 1828 א"מ בדבר תוספת בנייה שלא בהינף אחד הקלה מנספח בינוי בתב"ע 1828 א"מ בדבר שינויים בפתחים לכיוון חזית צפונית הקלה מקו בניין לצורך בניית מדרגות בחזית צפונית בשיעור של 1.50 מ"מ הקלה מקו בניין לצורך בניית מדרגות בחזית מזרחית בשיעור של 0.28 מ"מ	17/12/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

הבקשה תוקנה וסודרה כנדרש.

התקיימה פגישה מקצועית עם ע"ב, ר"צ ובוחנת הרישוי והכל תוקן בהתאם.

יש להסיר את חישוב השטח בכניסה למחסן, נותר שם ריבוע של חישוב שלא נדרש להיות מוצג.

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/01/2026 - י שבט תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/3
מספר בקשה	<u>2006/0828.03</u>
מספר סידורי	<u>35</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת ממ"ד ומרפסות לבניין קיים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	צידון יהוידע
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אביטבול מתנאל
מתכנן השלד	הנדסאי אדריכלות אביטבול מתנאל
מספר מתנגדים	3
מספר שכנים שלא חתמו	4

כתובת האתר

בילו 12, קטמון הישנה

גוש	חלקה	בשלמות
30007	135	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2878	תחילת תוקף	27/08/1989			
30007ג	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

על עורך הבקשה לציין ע"ג הקיים את מס ההיתרים ולציין את מטרות השטחים בבקשה.

מהות הבקשה :

הבקשה המוצעת ברחוב בילו 12, קטמון הישנה . גוש: 30007 חלקה: 135.

מדובר במבנה מגורים אופייני בן 3 קומות וגג שטוח.

מצב מוצע :

מוצע בקומת המרתף, במפלס 2.50-, תוספת עמודת ממ"דים בחזית צידית ושינוי בפתחים.

מוצע בקומת הקרקע, במפלס 0.00, תוספת עמודת ממ"דים בחזית צידית, שינוי בפתחים ותוספת מרפסת זיז בחזית צידית וקדמית.

מוצע בקומה א', במפלס 3.50+, תוספת מרפסת זיז ושינוי בפתחים.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות:

"הקלה מקו בניין צידי לשם בניית מרפסת זיז"

"הקלה מקו בניין צידי לשם בניית ממ"ד"

"הקלה מקו בניין קדמי לשם בניית מרפסת זיז"

בוצע פרסום לפי תקנה 149 ולפי נתוני המערכת לבקשה זו התקבלו 3 התנגדויות.

מזרחי מאיר ת"ז 000619866 טוען שמדובר בשטח משותף, יפריע למעבר סביב הבניין וחושש לסיפוח השטח למבקשים.

ספיר חסון טענות המתנגדת קיימות עבירות וחריגות בניה, עושים שימוש למגורים בחנות, שימוש למגורים בשטח שמיועד למחסן, חשש מסיפוח החצר המשותפת למבקשים, מבקשת בבניית הממ"ד בהינף אחד עד הקומה השלישית, חסימת המעבר בחצר, חריגת המרפסת מהמותר, מבנה לשימור חשש לפגיעה בשימור הבניין.

דאר שלום ת"ז 024295636 התנגדות זהה למתנגדת ספיר חסון.

עפ"י נתוני המערכת תום מועד התנגדויות נכון ליום 22/07/2025.

בעלי העניין בנכס:

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

מידע קודם

מתאריך	
14/01/2026	הכנת המלצה תכנונית : לפרסום לפי סעיף 149
הבקשה מובאת לפרסום הקלה מסעיפים 9 ו-10 לעניין מרפסות הזיז המוצעות בבקשה.	
סטייה ניכרת:	

התכנית תב"ע 2878 החלה בחלקה הנידונה כוללת בהוראות סטייה ניכרת בסעיף 8א': "עפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או הגדלת אחוזי בניה, שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטייה ניכרת"- בבקשה המוצעת אין הגדלת אחוזי הבניה ותוספת קומות מעבר לקיים אך לפיכך, יש להציג הוכחה שיחיד בתת חלקה 1 משפחת כהאן קיימת לפני 67 או תשריט בית משותף ישן. דבר נוסף ישנן 10 ת"ח לפי נסח הטאבו על עורך הבקשה לציין ע"ג ההרמוניקה איפה ממוקמים בבניין. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס 2024/6100 שהוגש מיום 29/07/2024 ע"י המח' למידע תכנוני . קווי הבניין סומנו עפ"י תכנית מס 2878 ומתאר 62 לאזור מגורים 1- קיימות חריגות מקווי הבניין לעניין מרפסות ועמודת ממ"דים ראה המשך הסבר הסעיפים הרלוונטיים. מרפסת זיז : עפ"י סעיף 9ד' "תותר בניית מרפסת זיז בצמוד לחדרי מגורים בלבד, מעקה המרפסת יהא מעקה סורג ממתכת שפרטיו יתאמו את אופי הסביבה ויאושר ע"י מהנדס העיר"- על עורך הבקשה לציין מה הייעוד של החדר וככל שאינו חדר מגורים אז יש לפרסם הקלה מסעיף זה. מוצע בקומת הקרקע, תת חלקה 4, במפלס +0.00, תוספת מרפסת זיז בחזית צידית להלן הבחינה : שטח : עורך הבקשה מציעה מרפסת בגודל של כ- 5.50 מ"ר העומדת ב- 14 מ"ר המותרים ליחיד . עומק : עומק המרפסת הינו כ- 1.65 מ' בקשות עליהן חלה תכנית הכפופה למתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.50 מ' בכפוף לפרסום הקלה ועמידה בנושאים שטח, מרווחים וגובה המרפסת מעל הקרקע - לא פורסמה הקלה הנדרשת לכן יש לפרסם הקלה כנדרש או לצמצם לעומק המותק 1.50 מ'. מרווחים : המרפסת המוצעת מחוץ לקו הבניין, בחזית צידית, המרווח הינו 5.00 מ' $\times 10\% = 0.50$ מ'- תכניות בהן אין הוראות סטייה ניכרת לקווי הבניין וקווי הבניין סומנו עפ"י תכנית		

נקודתית, בקו בניין צידי ניתנת חריגה של עד 10% מהמרווח ובלבד שיישאר מרחק של 2.70 מ' מגבול המגרש- החריגה הניתנת למרפסות זו הינה 0.50 מ', החריגה המוצעת כ- 1.00 מ' לא עומד במותר יש לצמצם. תכנית צל : לא הוצגה תכנית צל לשכנים כיוון שמדובר בניין אופייני ראה מצ"ב בארכיב מייל מיום 3/12/2025 מקארין הלוי, ממחלקת השימור אשר מבקשת לא לדרוש זאת. * צמד מרפסות- נראה כי עורך הבקשה לא הציג צמד מרפסות כיוון שמדובר בניין אופייני ראה מצ"ב בארכיב מייל מיום 3/12/2025 מקארין הלוי, ממחלקת השימור אשר מבקשת לא לדרוש צמד מרפסות. - מוצעת מרפסת שגובה מהקרקע הינו 2.30 מ' לא עומד המותר, עפ"י תקנות סטייה ניכרת ניתן לתכנן מרפסת מגובה 2.50 מ' ולא פחות, בנוסף לאמור לעיל לאחר בדיקת הרמוניקה המאושרת במחלקת השימור נראה כי נוספו פרטים אשר לא הוצגו בפתיחת התיק כמו הנמכת הריצוף מתחת למרפסת המבוקשת (אשר נדרשת הסכמת שכנים לשינוי בשטח משותף), חיפוי טיח וכו'. -על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של המרפסות המוצעות - לאחר עמידה בכלל הסעיפים עפ"י האמור לעיל יש לבצע משלוח הודעות עפ"י תקנה 36 . מוצעת בקומה א', תת חלקה 10, במפלס +3.50, תוספת מרפסת זיז בחזית קדמית להלן הבחינה : שטח : עורך הבקשה מציעה מרפסת בגודל של כ-6.70 מ"ר העומדת ב- 14 מ"ר המותרים ליח"ד . עומק : עומק המרפסת הינו כ- 2.00 מ' בקשות עליהן חלה תכנית הכפופה למתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.50 מ' בכפוף לפרסום הקלה ועמידה בנושאים שטח, מרווחים וגובה המרפסת מעל הקרקע- לא פורסמה הקלה הנדרשת לכן יש לפרסם הקלה כנדרש או לצמצם לעומק המותק 1.50 מ'. מרווחים : המרפסת המוצעת מחוץ לקו הבניין, בחזית קדמית, המרווח הינו 6.00 מ' $\times 40\% = 2.40$ מ'- תכניות בהן אין הוראות סטייה ניכרת לקווי הבניין וקווי הבניין סומנו עפ"י תכנית נקודתית, בקו בניין צידי ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח, לפי הקטן- החריגה הניתנת למרפסות זו הינה 2.00 מ', החריגה המוצעת כ- 1.20 מ' עומד בבניה במרווחים. תכנית צל : לא הוצגה תכנית צל לשכנים כיוון שמדובר בניין אופייני ראה מצ"ב בארכיב מייל מיום 3/12/2025 מקארין הלוי, ממחלקת השימור אשר מבקשת לא לדרוש זאת. * צמד מרפסות- עורך הבקשה לא הציג צמד מרפסות כיוון שמדובר בניין אופייני ראה מצ"ב בארכיב מייל מיום 3/12/2025 מקארין הלוי, ממחלקת השימור אשר מבקשת לא לדרוש צמד מרפסות.		

-על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של המרפסות המוצעות - לאחר עמידה בכלל הסעיפים עפ"י האמור לעיל יש לבצע משלוח הודעות עפ"י תקנה 36 . ממ"ד : מוצע בקומת המרתף, במפלס 2.50-, תוספת עמודת ממ"דים בחזית צידית גודל הממ"ד כ- 13.64 מ"ר. מוצע בקומת הקרקע, במפלס 0.00, תוספת עמודת ממ"דים בחזית צידית, שינוי בפתחים ותוספת מרפסת זיז בחזית צידית וקדמית. מוצע בקומה א', במפלס 3.50+, תוספת מרפסת זיז ושינוי בפתחים. הבניין שמוצעת בו הבקשה הינו בניין אופייני ופינתי כלומר, 2 חזיתות קדמיות ו- 2 חזיתות צידיות הממ"ד מוצע בחזית צידית על גבול מגרש ללא שמירה על המרווח המינימלי שהינו 1 מ', התקבל אישורו של מנהל האגף יואל שבת לעניין זה- סרוק בא.א. הוצגה תכנית צל לעמודה כנדרש אך לא הוצגה תכנית צל לכלל הדיירים אלא אך ורק לעמודה המוצעת, התקבל מייל ע"י קארין הלוי, ממקלחת השימור (ראה מצ"ב בארכיב) שמבקשת כי לא יציעו תכנית צל לממ"דים כיוון שמדובר במבנה אופייני. הערות נוספות : יש להיצמד לאישור מחלקת השימור לעניין הפתחים וסוג החומרים המצוינים בהרמוניקה השימור. עפ"י בסעיף 19 ד"בבניה חדשה בחלקות פנויות או בחלקות עליהן קיים בניין שאינו מסווג כבניין אופייני תותר בניית מרפסת זיזיות בצמוד לחדרי מגורים בלבד"- ע"פ האמור לעיל לא ניתן לקבל מרפסת זיז בבניין שהינו אופייני כפי שמוצע בבקשה, לכן יש לפרסם הקלה מסעיף זה לעניין מרפסות הזיז. על עורך הבקשה לפרסם הקלה מסעיף 10 ע"פ סעיף 9 כחל בניה חדשה בשטח התכנית תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותת כדוג' הקיים יש לציין ע"ג החזיתות. במהות הבקשה אין התייחסות לשינוי בפיתוח השטח שהינו שטח משותף יש לקבל את הסכמת השכנים כנדרש לשטח משותף. עפ"י תיק המידע לא התקבל מענה ממחלקת הגיחון- יש לקבל את אישור המחלקה כתנאי להיתר.		

מחלקת שימור : התקבל לדחות את הבקשה בגין חוסר מסמכים נדרשים ממחלקת השימור בתאריך 23/10/2025 ע"י המערכת. התקבל אישור שימור במייל ע"י קארין הלוי וצורף לארכיב אישור שימור יש לקבל אישור ע"ג תנאי שימור במערכת. יש להתאים את ההרמוניקה המוצע להרמוניקה המאושר ע"י מחלקת השימור ולהתייחס לחומרי הגמר. הערות גרפיות : יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג הרמוניקה 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 : 2878 תחילת תוקף : 27/08/1989 ייעוד הקרקע :	14/01/2026	חוות דעת תכנונית

מגורים 1 מיוחד התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 2878 תחילת תוקף 27/08/1989, אזור מגורים 1 מיוחד. (עפ"י תב"ע זאת הבקשה נבחנה) תוכנית מתאר המקומית לירושלים. סטייה ניכרת : התכנית תב"ע 2878 החלה בחלקה הנידונה כוללת בהוראות סטייה ניכרת בסעיף 8א' : "עפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או הגדלת אחוזי בניה, שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטייה ניכרת"- בבקשה המוצעת אין הגדלת אחוזי הבניה ותוספת קומות מעבר לקיים אך לפיכך, יש להציג הוכחה שיח"ד בתת חלקה 1 משפחת כהאן קיימת לפני 67 או תשריט בית משותף ישן. דבר נוסף ישנן 10 ת"ח לפי נסח הטאבו על עורך הבקשה לציין ע"ג ההרמוניקה איפה ממוקמים בבניין. נספח בינוי : עפ"י סעיף 2 בתכנית זו לא קיים נספח בינוי. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס 2024/6100 שהוגש מיום 29/07/2024 ע"י המח' למידע תכנוני . קווי הבניין סומנו עפ"י תכנית מס 2878 ומתאר 62 לאזור מגורים 1- קיימות חריגות מקווי הבניין לעניין מרפסות ועמודת ממ"דים ראה המשך הסבר הסעיפים הרלוונטיים. שלביות ביצוע : בתכנית זו לא קיים סעיף שלביות ביצוע. שטחי בניה : ראה המשך הסבר בסעיף ממ"דים.		

מס קומות : לא מוצע בבקשה הגדלת הקומות מעל הקיים. גובה המבנה : לא מוצע בבקשה הגדלת גובה המבנה מעל הקיים. מרפסת זיז : עפ"י סעיף 9ד' "תותר בניית מרפסת זיז בצמוד לחדרי מגורים בלבד, מעקה המרפסת יהא מעקה סורג ממתכת שפרטיו יתאמו את אופי הסביבה ויאושר ע"י מהנדס העיר" - על עורך הבקשה לציין מה הייעוד של החדר וככל שאינו חדר מגורים אז יש לפרסם הקלה מסעיף זה. מוצע בקומות הקרקע, תת חלקה 4, במפלס +0.00, תוספת מרפסת זיז בחזית צידית להלן הבחינה : שטח : עורך הבקשה מציעה מרפסת בגודל של כ- 5.50 מ"ר העומדת ב- 14 מ"ר המותרים ליחיד. עומק : עומק המרפסת הינו כ- 1.65 מ' בקשות עליהן חלה תכנית הכפופה למתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.50 מ' בכפוף לפרסום הקלה ועמידה בנושאים שטח, מרווחים וגובה המרפסת מעל הקרקע - לא פורסמה הקלה הנדרשת לכן יש לפרסם הקלה כנדרש או לצמצם לעומק המותק 1.50 מ'. מרווחים : המרפסת המוצעת מחוץ לקו הבניין, בחזית צידי, המרווח הינו 5.00 מ' $\times 10\% = 0.50$ מ' - תכניות בהן אין הוראות סטייה ניכרת לקווי הבניין וקווי הבניין סומנו עפ"י תכנית נקודתית, בקו בניין צידי ניתנת חריגה של עד 10% מהמרווח ובלבד שיישאר מרחק של 2.70 מ' מגבול המגרש- החריגה הניתנת למרפסות זו הינה 0.50 מ', החריגה המוצעת כ- 1.00 מ' לא עומד במותר יש לצמצם. תכנית צל : לא הוצגה תכנית צל לשכנים כיוון שמדובר בניין אופייני ראה מצ"ב בארכיב מייל מיום 3/12/2025 מקארין הלוי, ממחלקת השימור אשר מבקשת לא לדרוש זאת. * צמד מרפסות- נראה כי עורך הבקשה לא הציג צמד מרפסות כיוון שמדובר בניין אופייני ראה מצ"ב בארכיב מייל מיום 3/12/2025 מקארין הלוי, ממחלקת השימור אשר מבקשת לא לדרוש צמד מרפסות. - מוצעת מרפסת שגובה מהקרקע הינו 2.30 מ' לא עומד המותר, עפ"י תקנות סטייה ניכרת ניתן לתכנן מרפסת מגובה 2.50 מ'		

ולא פחות, בנוסף לאמור לעיל לאחר בדיקת הרמוניקה המאושרת במחלקת השימור נראה כי נוספו פרטים אשר לא הוצגו בפתיחת התיק כמו הנמכת הריצוף מתחת למרפסת המבוקשת (אשר נדרשת הסכמת שכנים לשניו בשטח משותף), חיפוי טיח וכו'. -על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של המרפסות המוצעות - לאחר עמידה בכלל הסעיפים עפ"י האמור לעיל יש לבצע משלוח הודעות עפ"י תקנה 36 . מוצעת בקומה א', תת חלקה 10, במפלס 3.50+, תוספת מרפסת זיז בחזית קדמית להלן הבחינה : שטח : עורך הבקשה מציעה מרפסת בגודל של כ-6.70 מ"ר העומדת ב- 14 מ"ר המותרים ליח"ד . עומק : עומק המרפסת הינו כ- 2.00 מ' בקשות עליהן חלה תכנית הכפופה למתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.50 מ' בכפוף לפרסום הקלה ועמידה בנושאים שטח, מרווחים וגובה המרפסת מעל הקרקע- לא פורסמה הקלה הנדרשת לכן יש לפרסם הקלה כנדרש או לצמצם לעומק המותק 1.50 מ'. מרווחים : המרפסת המוצעת מחוץ לקו הבניין, בחזית קדמית, המרווח הינו 6.00 מ' $\times 40\% = 2.40$ מ'- תכניות בהן אין הוראות סטייה ניכרת לקווי הבניין וקווי הבניין סומנו עפ"י תכנית נקודתית, בקו בניין צידי ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח, לפי הקטן- החריגה הניתנת למרפסות זו הינה 2.00 מ', החריגה המוצעת כ- 1.20 מ' עומד בבניה במרווחים. תכנית צל : לא הוצגה תכנית צל לשכנים כיוון שמדובר בניין אופייני ראה מצ"ב בארכיב מייל מיום 3/12/2025 מקארין הלוי, ממחלקת השימור אשר מבקשת לא לדרוש זאת. * צמד מרפסות- עורך הבקשה לא הציג צמד מרפסות כיוון שמדובר בניין אופייני ראה מצ"ב בארכיב מייל מיום 3/12/2025 מקארין הלוי, ממחלקת השימור אשר מבקשת לא לדרוש צמד מרפסות. -על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של המרפסות המוצעות - לאחר עמידה בכלל הסעיפים עפ"י האמור לעיל יש לבצע משלוח הודעות עפ"י תקנה 36 . ממ"ד : מוצע בקומת המרתף, במפלס 2.50-, תוספת עמודת ממ"דים בחזית צידית גודל הממ"ד כ- 13.64 מ"ר. מוצע בקומת הקרקע, במפלס 0.00, תוספת עמודת ממ"דים	

בחזית צידית, שינוי בפתחים ותוספת מרפסת זיז בחזית צידית וקדמית. מוצע בקומה א', במפלס 3.50+, תוספת מרפסת זיז ושינוי בפתחים. הבניין שמוצעת בו הבקשה הינו בניין אופייני ופינתי כלומר, 2 חזיתות קדמיות ו- 2 חזיתות צידיות הממ"ד מוצע בחזית צידית על גבול מגרש ללא שמירה על המרווח המינימלי שהינו 1 מ', התקבל אישורו של מנהל האגף יואל שבת לעניין זה – סרוק בא.א.. הוצגה תכנית צל לעמודה כנדרש אך לא הוצגה תכנית צל לכלל הדיירים אלא אך ורק לעמודה המוצעת, התקבל מייל ע"י קארין הלוי, ממקלחת השימור (ראה מצ"ב בארכיב) שמבקשת כי לא יציעו תכנית צל לממ"דים כיוון שמדובר במבנה אופייני. הערות נוספות : יש להיצמד לאישור מחלקת השימור לעניין הפתחים וסוג החומרים המצוינים בהרמוניקה השימור. עפ"י בסעיף 9ד "בבניה חדשה בחלקות פנויות או בחלקות עליהן קיים בניין שאינו מסווג כבניין אופייני תותר בניית מרפסת זיזיות בצמוד לחדרי מגורים בלבד"- ע"פ האמור לעיל לא ניתן לקבל מרפסת זיז בבניין שהינו אופייני כפי שמוצע בבקשה, לכן יש לפרסם הקלה מסעיף זה לעניין מרפסות הזיז. על עורך הבקשה לפרסם הקלה מסעיף 10 ע"פ סעיף 9י כחל בניה חדשה בשטח התכנית תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותת כדוג' הקיים יש לציין ע"ג החזיתות. במהות הבקשה אין התייחסות לשינוי בפיתוח השטח שהינו שטח משותף יש לקבל את הסכמת השכנים כנדרש לשטח משותף. עפ"י תיק המידע לא התקבל מענה ממחלקת הגיחון- יש לקבל את אישור המחלקה כתנאי להיתר. אישור איכות הסביבה : התקבל לאשר את הבקשה ממחלקת איכות הסביבה בתאריך 22/06/2025 ע"י אלגרבל טליה. אישור אגף שפ"ע :		

התקבל אישור אגף שפ"ע לאשר את הבקשה בתאריך 19/06/2025 ע"י כהנה ענבל סבי. מחלקת שימור : התקבל לדחות את הבקשה בגין חוסר מסמכים נדרשים ממחלקת השימור בתאריך 23/10/2025 ע"י המערכת. התקבל אישור שימור במייל ע"י קארין הלוי וצורף לארכיב אישור שימור יש לקבל אישור ע"י תנאי שימור במערכת. יש להתאים את ההרמוניקה המוצע להרמוניקה המאושר ע"י מחלקת השימור ולהתייחס לחומרי הגמר. הערות גרפיות : יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"י הרמוניקה a		
הקלה מקו בניין צידי לשם בניית מרפסת זיז הקלה מקו בניין צידי לשם בניית ממ"ד הקלה מקו בניין קדמי לשם בניית מרפסת זיז	01/07/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות 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
לפרסם לפי סעיף 149**

הבקשה מובאת לפרסום הקלה מסעיפים 9ד' ו-10 לעניין מרפסות הזיז המוצעות בבקשה.

סטייה ניכרת:

התכנית תב"ע 2878 החלה בחלקה הנידונה כוללת בהוראות סטייה ניכרת בסעיף 8א':

"עפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או הגדלת אחוזי בניה, שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטייה ניכרת"- בבקשה המוצעת אין הגדלת אחוזי הבניה ותוספת קומות מעבר לקיים אך לפיכך, יש להציג הוכחה שיח"ד בתת חלקה 1 משפחת כהאן קיימת לפני 67 או תשריט בית משותף ישן.

דבר נוסף ישנן 10 ת"ח לפי נסח הטאבו על עורך הבקשה לציין ע"ג ההרמוניקה איפה ממוקמים בבניין.

קווי בניין:

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס 2024/6100 שהוגש מיום 29/07/2024 ע"י המח' למידע תכנוני.

קווי הבניין סומנו עפ"י תכנית מס 2878 ומתאר 62 לאזור מגורים 1- קיימות חריגות מקוו הבניין לעניין מרפסות ועמודת ממ"דים ראה המשך הסבר הסעיפים הרלוונטיים.

מרפסת זיז:

עפ"י סעיף 9ד' "תותר בניית מרפסת זיז בצמוד לחדרי מגורים בלבד, מעקה המרפסת יהא מעקה סורג ממתכת שפרטיו יתאמו את אופי הסביבה ויאושר ע"י מהנדס העיר"- על עורך הבקשה לציין מה הייעוד של החדר וככל שאינו חדר מגורים אז יש לפרסם הקלה מסעיף זה.

מוצע בקומת הקרקע, תת חלקה 4, במפלס +0.00, תוספת מרפסת זיז בחזית צידית להלן הבחינה:

שטח: עורך הבקשה מציעה מרפסת בגודל של כ- 5.50 מ"ר העומדת ב- 14 מ"ר המותרים ליח"ד.

עומק: עומק המרפסת הינו כ- 1.65 מ' בקשות עליהן חלה תכנית הכפופה למתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.50 מ' בכפוף לפרסום הקלה ועמידה בנושאים שטח, מרווחים וגובה

המרפסת מעל הקרקע - לא פורסמה הקלה הנדרשת לכן יש לפרסם הקלה כנדרש או לצמצם לעומק המותק 1.50 מ'.

מרווחים : המרפסת המוצעת מחוץ לקו הבניין, בחזית צידי, המרווח הינו 5.00 מ' $\times 10\% = 0.50$ מ' - תכניות בהן אין הוראות סטייה ניכרת לקווי הבניין וקווי הבניין סומנו עפ"י תכנית נקודתית, בקו בניין צידי ניתנת חריגה של עד 10% מהמרווח ובלבד שישאר מרחק של 2.70 מ' מגבול המגרש - החריגה הניתנת למרפסות זו הינה 0.50 מ', החריגה המוצעת כ- 1.00 מ' לא עומד במותר יש לצמצם.

תכנית צל : לא הוצגה תכנית צל לשכנים כיוון שמדובר בניין אופייני ראה מצ"ב בארכיב מייל מיום 3/12/2025 מקארין הלוי, ממחלקת השימור אשר מבקשת לא לדרוש זאת.

* צמד מרפסות - נראה כי עורך הבקשה לא הציג צמד מרפסות כיוון שמדובר בניין אופייני ראה מצ"ב בארכיב מייל מיום 3/12/2025 מקארין הלוי, ממחלקת השימור אשר מבקשת לא לדרוש צמד מרפסות.

- מוצעת מרפסת שגובה מהקרקע הינו 2.30 מ' לא עומד המותר, עפ"י תקנות סטייה ניכרת ניתן לתכנן מרפסת מגובה 2.50 מ' ולא פחות, בנוסף לאמור לעיל לאחר בדיקת הרמוניקה המאושרת במחלקת השימור נראה כי נוספו פרטים אשר לא הוצגו בפתיחת התיק כמו הנמכת הריצוף מתחת למרפסת המבוקשת (אשר נדרשת הסכמת שכנים לשינוי בשטח משותף), חיפוי טיח וכו'.

-על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של המרפסות המוצעות

- לאחר עמידה בכלל הסעיפים עפ"י האמור לעיל יש לבצע משלוח הודעות עפ"י תקנה 36 .

מוצעת בקומה א', תת חלקה 10, במפלס +3.50, תוספת מרפסת זיז בחזית קדמית להלן הבחינה :

שטח : עורך הבקשה מציעה מרפסת בגודל של כ-6.70 מ"ר העומדת ב-14 מ"ר המותרים ליחיד .

עומק : עומק המרפסת הינו כ-2.00 מ' בקשות עליהן חלה תכנית הכפופה למתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.50 מ' בכפוף לפרסום הקלה ועמידה בנושאים שטח, מרווחים וגובה המרפסת מעל הקרקע - לא פורסמה הקלה הנדרשת לכן יש לפרסם הקלה כנדרש או לצמצם לעומק המותק 1.50 מ'.

מרווחים : המרפסת המוצעת מחוץ לקו הבניין, בחזית קדמית, המרווח הינו 6.00 מ' $\times 40\% = 2.40$ מ' - תכניות בהן אין הוראות סטייה ניכרת לקווי הבניין וקווי הבניין סומנו עפ"י תכנית נקודתית, בקו בניין צידי ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח, לפי הקטן - החריגה הניתנת למרפסות זו הינה 2.00 מ', החריגה המוצעת כ- 1.20 מ' עומד בבניה במרווחים.

תכנית צל : לא הוצגה תכנית צל לשכנים כיוון שמדובר בניין אופייני ראה מצ"ב בארכיב מייל מיום 3/12/2025 מקארין הלוי, ממחלקת השימור אשר מבקשת לא לדרוש זאת.

* צמד מרפסות - עורך הבקשה לא הציג צמד מרפסות כיוון שמדובר בניין אופייני ראה מצ"ב בארכיב מייל מיום 3/12/2025 מקארין הלוי, ממחלקת השימור אשר מבקשת לא לדרוש צמד מרפסות.

-על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של המרפסות המוצעות

- לאחר עמידה בכלל הסעיפים עפ"י האמור לעיל יש לבצע משלוח הודעות עפ"י תקנה 36 .

ממ"ד :

מוצע בקומת המרתף, במפלס 2.50-, תוספת עמודת ממ"דים בחזית צידית גודל הממ"ד כ- 13.64 מ"ר.

מוצע בקומת הקרקע, במפלס 0.00, תוספת עמודת ממ"דים בחזית צידית, שינוי בפתחים ותוספת מרפסת זיז בחזית צידית וקדמית.

מוצע בקומה א', במפלס 3.50+, תוספת מרפסת זיז ושינוי בפתחים.

הבניין שמוצעת בו הבקשה הינו בניין אופייני ופינתי כלומר, 2 חזיתות קדמיות ו- 2 חזיתות צידיות הממ"ד מוצע בחזית צידית על גבול מגרש ללא שמירה על המרווח המינימלי שהינו 1 מ', התקבל אישורו של מנהל האגף ואל שבת לעניין זה- סרוק בא.א.

הוצגה תכנית צל לעמודה כנדרש אך לא הוצגה תכנית צל לכלל הדיירים אלא אך ורק לעמודה המוצעת, התקבל מייל ע"י קארין הלוי, ממקלחת השימור (ראה מצ"ב בארכיב) שמבקשת כי לא יציעו תכנית צל לממ"דים כיוון שמדובר במבנה אופייני.

הערות נוספות:

יש להיצמד לאישור מחלקת השימור לעניין הפתחים וסוג החומרים המצוינים בהרמוניקה השימור.

עפ"י בסעיף 19 "בבניה חדשה בחלקות פנויות או בחלקות עליהן קיים בניין שאינו מסווג כבניין אופייני תותר בניית מרפסת זיזיות בצמוד לחדרי מגורים בלבד"- ע"פ האמור לעיל לא ניתן לקבל מרפסת זיז בבניין שהינו אופייני כפי שמוצע בבקשה, לכן יש לפרסם הקלה מסעיף זה לעניין מרפסות הזיז.

על עורך הבקשה לפרסם הקלה מסעיף 10

ע"פ סעיף 9י כחל בניה חדשה בשטח התכנית תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותת כדוג' הקיים יש לציין ע"ג החזיתות.

במהות הבקשה אין התייחסות לשינוי בפיתוח השטח שהינו שטח משותף יש לקבל את הסכמת השכנים כנדרש לשטח משותף.

עפ"י תיק המידע לא התקבל מענה ממחלקת הגיחון- יש לקבל את אישור המחלקה כתנאי להיתר.

מחלקת שימור:

התקבל לדחות את הבקשה בגין חוסר מסמכים נדרשים ממחלקת השימור בתאריך 23/10/2025 ע"י המערכת.

התקבל אישור שימור במייל ע"י קארין הלוי וצורף לארכיב אישור שימור יש לקבל אישור ע"ג תנאי שימור במערכת.

יש להתאים את ההרמוניקה המוצע להרמוניקה המאושר ע"י מחלקת השימור ולהתייחס לחומרי הגמר.

הערות גרפיות:

יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג הרמוניקה a

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/01/2026 - י שבט תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/3
מספר בקשה	<u>2023/0267.01</u>
מספר סידורי	<u>36</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, סגירת מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	שינויים פנימיים + סגירת מרפסות + ח.מחוזק
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	הסה מנחם
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אטיאס קמיל זקלין
מתכנן השלד	בורושנסקי אנטולי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	4

כתובת האתר

האמוראים 39, גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30173	5	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30173ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
8125	תחילת תוקף	07/08/2007			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

תיק מס 2023/267 תוספת הבניה לפי תב"ע 8125- הבקשה המוצע בתיק זה המשך לתיק 2023/267.

תיאור התכנית והרקע להגשתה :

מדובר בבקשה בשכונת גוננים רחוב האמוראים 39 לשינויים פנימיים, סגירת מרפסות וח. מחוזק.

מבוקש במפלס 2.83+ סגירת מרפסת, שינויים פנימיים כולל שינויים בפתחים בחזית מערבית, מזרחית וצפונית.

מבוקש במפלס 5.76+ הוספת ח.מחוזק, שינויים פנימיים כולל שינויים בפתחים בחזית מערבית, מזרחית וצפונית.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה בוצע פרסום הקלה בהליך פרסום עפ"י תקנה 149.

הקלה בנספח בינוי

תום מועד התנגדויות 21/10/2025 ולא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

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

מידע קודם

מתאריך	
14/01/2026	בדיקת המלצה תכנונית: לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים הבקשה מובאת לאישור בכפוף לשינויים ובתנאים- השטח העיקרי המוצע במפלס 2.83+ לא ניתן לאשר כיוון שחורג מקו הבניין שהינו סטייה ניכרת בבקשה זו לכן יש לצמצם לתחום קווי הבניין ניתן לאשר את ח. המחוזק שמוצע בשונה מהיתר קודם. הבקשה תועבר לגורמים רק לאחר השלמת הערות מטה. סטייה ניכרת: בתכנית החלה מס 8125 סעיף 5.4 חלה סעיף סטייה ניכרת לעניין מס יח"ד וקווי בניין. מבוקש במפלס 2.83+ סגירת מרפסת לשטח עיקרי - עורך הבקשה לא מציג כנדרש את קו הבניין לקומה זו כפי שנראה בנספח הבינוי, הקו י הבניין סומנו לכל קומה, המוצע בקומה זו חורג מקווי הבניין לא ניתן לאשר. מבוקש במפלס 5.76+ תוספת ח. מחוזק בתחום קווי הבניין ניתן לאשר.

נספח בינוי : תוכנית החלה בחלקה 8125 כוללת נספח בינוי שהינו מנחה בלבד למעט מס יח"ד, גובה, מס קומות וקווי בניין. מבוקש במפלס +2.83 סגירת מרפסת והוספת שטח עיקרי- לא ניתן לאשר תוספת זו, חורג מקווי הבניין פורסמה הקלה "הקלה בנספח הבינוי" הקלה זו מתייתרת כיוון שאינו עומד בסעיף סטייה ניכרת ראה פירוט בסעיף זה. מבוקש במפלס +5.76 הוספת ח. מחוזק- מוצע בשונה מנספח בינוי בתחום קווי הבניין ניתן לאשר. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2025/5742 שהוגש מיום : 08/06/2025 ע"י המח' למידע תכנוני קו המסומן באדום הינו קו בניין לתוספות הבנייה. קו הבניין המסומן בכחול הוא קו בניין חדש לתוספת הקומה. מבוקש במפלס +2.83 סגירת מרפסת והוספת שטח עיקרי- המוצע במפלס זה הינו חורג מקו הבניין לא ניתן לאשר. מבוקש במפלס +5.76 הוספת ח. מחוזק- ניתן לאשר ראה המשך הסבר בסעיף ח. מחוזק (על עורך הבקשה לחשב את הח. מחוזק כפי שחושב בהיתר) שטחי בניה : עפ"י טבלה 5 תכנית החלה 8125 סך השטחים העיקרים המוצעים 246 מ"ר המאושרים 420 מ"ר. השטחים המוצעים אינם תואמים נספח בינוי ואין כלל הסבר ע"ג ההרמוניקה לעניין חישוב השטחים. דבר נוסף כיוון שסגירת המרפסת המוצעת במפלס +2.83 אינו תואם נספח הבינוי ומוצעת מחוץ לקווי הבניין שהינם סטיה ניכרת בבקשה זו לכן לא ניתן לאשר את התוספת במיקום זה. פתחים : קיימים בשני המפלסים המוצעים שינויים רבים בפתחים השינויים אינם מתקבלים כיוון שהשינוי גורם לאי סימטריות בחזיתות לא ניתן לאשר כפי שמוצע יש לבצע תיאום מול בוחנת הרישוי לעניין מיקום המפתחים החדשים באם ניתן וקבלת אישור ר"צ		

הערות חשובות : בתכנית החלה סעיף 5.2.3 "הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת מאותו סוג גיוון" כדוג' הקיים- יש לציין ע"ג החזיתות. הריסות להתייחס להוראת התכנית, לזה שישנו דוח פיקוח להריסה טרם הפקת ההיתר בתיק 23/267 מדוע עדיין מוצג בתיק זה להריסה? אם כבר לא היה צריך להיות מוצג להריסה באם מוצג בתיק 2023/267 כתנאי לתחילת עבודות. יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 8125 תחילת תוקף : 07/08/2007 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 8125 תחילת תוקף 07/08/2007 (אזור מגורים מיוחד). תקנות התכנון והבניה. התוכנית כפופה לתוכנית מתאר	12/01/2026	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת : בתכנית החלה מס 8125 סעיף 5.4 חלה סעיף סטייה ניכרת לעניין מס יח"ד וקווי בניין. מבוקש במפלס +2.83 סגירת מרפסת לשטח עיקרי - עורך הבקשה לא מציג כנדרש את קו הבניין לקומה זו כפי שנראה בנספח הבינוי, הקו י הבניין סומנו לכל קומה, המוצע בקומה זו חורג מקווי הבניין לא ניתן לאשר. מבוקש במפלס +5.76 תוספת ח. מחוזק בתחום קווי הבניין ניתן לאשר. נספח בינוי : תוכנית החלה בחלקה 8125 כוללת נספח בינוי שהינו מנחה בלבד למעט מס יח"ד, גובה, מס קומות וקווי בניין. מבוקש במפלס +2.83 סגירת מרפסת והוספת שטח עיקרי- לא ניתן לאשר תוספת זו, חורג מקווי הבניין פורסמה הקלה "הקלה בנספח הבינוי" הקלה זו מתייתרת כיוון שאינו עומד בסעיף סטייה ניכרת ראה פירוט בסעיף זה. מבוקש במפלס +5.76 הוספת ח. מחוזק- מוצע בשונה מנספח בינוי בתחום קווי הבניין ניתן לאשר. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2025/5742 שהוגש מיום : 08/06/2025 ע"י המח' למידע תכנוני קו המסומן באדום הינו קו בניין לתוספות הבנייה. קו הבניין המסומן בכחול הוא קו בניין חדש לתוספת הקומה. מבוקש במפלס +2.83 סגירת מרפסת והוספת שטח עיקרי- המוצע במפלס זה הינו חורג מקווי הבניין לא ניתן לאשר. מבוקש במפלס +5.76 הוספת ח. מחוזק- ניתן לאשר ראה המשך הסבר בסעיף ח. מחוזק (על עורך הבקשה לחשב את הח. מחוזק כפי שחושב בהיתר) ח. מחוזק : מבוקש במפלס +5.76 הוספת ח. מחוזק בגודל של כ- 9 מ"ר נטו 11.40 ברוטו ניתן לאשר. יש לציין כי הח. המחוזק אושר בתיק קודם מס 2023/267, בבקשה זו מוצע באותה הקומה אך במספר ס"מ הצידה.		

מספר קומות : בבקשה זו אין הוספת קומות מעבר לקיים. מספר יח"ד : בבקשה זו אין הוספת יח"ד מעבר לקיים. גובה : בבקשה זו אין תוספת גובה מעבר לקיים. שלביות ביצוע : בתוכנית 8125 סעיף 5.3 האומר שכל דירה תוכל לבצע הרחבת דירתה ללא דירת השכן- המוצע הינו עבור דירה 4 עומד בסעיף זה, ניתן לאשר. שטחי בניה : עפ"י טבלה 5 תכנית החלה 8125 סך השטחים העיקרים המוצעים 246 מ"ר המאושרים 420 מ"ר. השטחים המוצעים אינם תואמים נספח בינוי ואין כלל הסבר ע"ג ההרמוניקה לעניין חישוב השטחים. דבר נוסף כיוון שסגירת המרפסת המוצעת במפלס +2.83 אינו תואם נספח הבינוי ומוצעת מחוץ לקווי הבניין שהינם סטיה ניכרת בבקשה זו לכן לא ניתן לאשר את התוספת במיקום זה. פתחים : קיימים בשני המפלסים המוצעים שינויים רבים בפתחים השינויים אינם מתקבלים כיוון שהשינוי גורם לאי סימטריות בחזיתות לא ניתן לאשר כפי שמוצע יש לבצע תיאום מול בוחנת הרישוי לעניין מיקום המפתחים החדשים באם ניתן וקבלת אישור ר"צ הערות חשובות :		

בתכנית החלה סעיף 5.2.3 "הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת מאותו סוג גיוון" כדוג' הקיים- יש לציין ע"ג החזיתות. הריסות להתייחס להוראת התכנית, לזה שישנו דוח פיקוח להריסה טרם הפקת ההיתר בתיק 23/267 מדוע עדיין מוצג בתיק זה להריסה? אם כבר לא היה צריך להיות מוצג להריסה באם מוצג בתיק 2023/267 כתנאי לתחילת עבודות. תנאים טרם דיון: איכות הסביבה: בוטל ע"י המערכת עקב כך ששטח התוספת קטן שווה 80 מ"ר אגף שפ"ע: התקבל אישור מתאריך 18/09/2025 ע"י כהנה ענבל סבי. יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה a.		
הקלה בנספח בינוי	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
	הריסת עבירות הבניה של מגיש הבקשה להיתר.	12

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה מובאת לאישור בכפוף לשינויים ובתנאים- השטח העיקרי המוצע במפלס +2.83 לא ניתן לאשר כיוון שחורג מקו הבניין שהינו סטייה ניכרת בבקשה זו לכן יש לצמצם לתחום קווי הבניין ניתן לאשר את ח. המחוזק שמוצע בשונה מהיתר קודם.

הבקשה תועבר לגורמים רק לאחר השלמת הערות מטה.

סטייה ניכרת:

בתכנית החלה מס 8125 סעיף 5.4 חלה סעיף סטייה ניכרת לעניין מס יח"ד וקווי בניין.

מבוקש במפלס +2.83 סגירת מרפסת לשטח עיקרי - עורך הבקשה לא מציג כנדרש את קו הבניין לקומה זו כפי שנראה בנספח הבינוי, הקו י הבניין סומנו לכל קומה, המוצע בקומה זו חורג מקווי הבניין לא ניתן לאשר.

מבוקש במפלס +5.76 תוספת ח. מחוזק בתחום קווי הבניין ניתן לאשר.

נספח בינוי:

תוכנית החלה בחלקה 8125 כוללת נספח בינוי שהינו מנחה בלבד למעט מס יח"ד, גובה, מס קומות וקווי בניין.

מבוקש במפלס +2.83 סגירת מרפסת והוספת שטח עיקרי- לא ניתן לאשר תוספת זו, חורג מקווי הבניין פורסמה הקלה "הקלה בנספח הבינוי" הקלה זו מתייגרת כיוון שאינו עומד בסעיף סטייה ניכרת ראה פירוט בסעיף זה.

מבוקש במפלס +5.76 הוספת ח. מחוזק- מוצע בשונה מנספח בינוי בתחום קווי הבניין ניתן לאשר.

קווי בניין:

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2025/5742 שהוגש מיום: 08/06/2025 ע"י המח' למידע תכנוני

קו המסומן באדום הינו קו בניין לתוספות הבנייה.

קו הבניין המסומן בכחול הוא קו בניין חדש לתוספת הקומה.

מבוקש במפלס +2.83 סגירת מרפסת והוספת שטח עיקרי- המוצע במפלס זה הינו חורג מקווי הבניין לא ניתן לאשר.

מבוקש במפלס +5.76 הוספת ח. מחוזק- ניתן לאשר ראה המשך הסבר בסעיף ח. מחוזק (על עורך

הבקשה לחשב את הח. מחוזק כפי שחושב בהיתר)

שטחי בניה :

עפ"י טבלה 5 תכנית החלה 8125 סך השטחים העיקרים המוצעים 246 מ"ר המאושרים 420 מ"ר.

השטחים המוצעים אינם תואמים נספח בינוי ואין כלל הסבר ע"ג ההרמוניקה לעניין חישוב השטחים.

דבר נוסף כיוון שסגירת המרפסת המוצעת במפלס +2.83 אינו תואם נספח הבינוי ומוצעת מחוץ לקווי הבניין שהינם סטיה ניכרת בבקשה זו לכן לא ניתן לאשר את התוספת במיקום זה.

פתחים :

קיימים בשני המפלסים המוצעים שינויים רבים בפתחים השינויים אינם מתקבלים כיוון שהשינוי גורם לאי סימטריות בחזיתות לא ניתן לאשר כפי שמוצע יש לבצע תיאום מול בוחנת הרישוי לעניין מיקום המפתחים החדשים באם ניתן וקבלת אישור ר"צ

הערות חשובות :

בתכנית החלה סעיף 5.2.3 "הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת מאותו סוג גיוון" כדוג' הקיים- יש לציין ע"ג החזיתות.

הריסות

להתייחס להוראת התכנית, לזה שישנו דוח פיקוח להריסה טרם הפקת ההיתר בתיק 23/267 מדוע עדיין מוצג בתיק זה להריסה? אם כבר לא היה צריך להיות מוצג להריסה באם מוצג בתיק 2023/267 כתנאי לתחילת עבודות.

יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/01/2026 - י שבט תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/3
מספר בקשה	<u>1989/0874.03</u>
מספר סידורי	<u>37</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, סגירת מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בקשה לתוספת בניה 5% השלמת גג + מרפסת וסגריה באבן וזכוכית
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	פריד אלחנן
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אנגלנדר שפרה
מתכנן השלד	תמייב יעקב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

ברניקי 7, גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30171	55	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2696	תחילת תוקף	28/08/1980	25	אזור מגורים 5 מיוחד	612

תאור הבקשה

מדובר על בניין מגורים ברחוב ברניקי 7, שכונת גוננים.

הבניין בן 3 קומות מעל קומת מרתף (קומה שלישית תוספת קומה שאושרה בהקלה) 4 תתי חלקות.

מבוקש תוספת בניה עבור דירה בתת חלקה 3, משפחת פריד.

מבוקש בינוי מכוח 5% השלמת דירת גג, לבינוי מאושר בהיתר בנקודה 2.

התיק נבחן ע"פ תב"ע מס' 2696 תחילת תוקף 28/08/1980

נמצאו 3 היתרים קודמים:

היתר מס' 1989/874.02 תוספת בינוי ע"ג קומת הגג, המבקש הנוכחי.

היתר מס' 1989/874.01 תוספת בניה עבור תת חלקה - 4 בקומה א' וכן תוספת ע"ג קומת הגג.

היתר מס' 1989/874.00 תוספת בניה עבור תת חלקה - 3 (המבקש) בקומה א'. '

בעלויות

המבקשים רשומים בנסח הטאבו כבעלים, כבעלים בתת חלקה 3, הבדיקה בוצעה באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה.

תנאים שהוגשו 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- 14/08/2025.

מידע קודם

מתאריך	
18/01/2026	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה באם ניתן להכיר הקלה לעניין תוספת קומה, ההקלות שפורסמו הן : -הקלה בהוראות התב"ע ונספח בינוי -הקלה מהוראות התב"ע בדבר שטח דירה עד 120 מ"ר -הקלה מקו בניין צידי וקדמי בקיר עם פתחים -הקלה בדבר סגירת מרפסת באבן וזכוכית -הקלה בהוראות התב"ע בדבר בניה מאבן כדוגמת הקיים ולא אבן פראית בנוסף, יש להתאים את קונטור הבניה בהתאם למפורט. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2025/5668 שהוגש מיום : 25/05/2025 ע"י המח' למידע תכנוני. תוספת הבניה הינה בקומה ב' והיא חורגת בחזית צפונית- צידית ובחזית מזרחית- קדמית, נוסח ההקלה הינו "הקלה מקו בניין צידי וקדמי בקיר עם פתחים". בחינת תוספת השטח העיקרי- לעניין הקלה קדמית- הניסוח הינו שהחריגה המוצעת היא לפי רוב הבניינים מצומת לצומת, יש להציג כי עומדים בדרישה זאת, וכן יש לקבל את הכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בהקלה

שפורסמה ככוללת את הדיוק הנדרש. לעניין הקלה צידית- הבניה המוצעת הינה בחריגה של כ- 80 מ"ר שמהווים 20% חריגה מקו הבניין, ששיעורו 4 מ', לא ניתן לאשר חריגה עם פתחים מעבר ל 10%, נדרש לצמצם את הבינוי. בחינת מרפסת הגג המבוקשת לסגירה בזכוכית- לעניין הקלה קדמית- הניסוח הינו שהחריגה המוצעת היא לפי רוב הבניינים מצומת לצומת, יש להציג כי עומדים בדרישה זאת, וכן יש לקבל את הכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בהקלה שפורסמה ככוללת את הדיוק הנדרש. לעניין הקלה צידית- מוצעת מרפסת גג החורגת מקו בניין צידי ב-200 ס"מ, "קו בניין צידי ניתנת חריגה של עד 2.70 מ' מגבול מגרש, עבור קיר ללא פתחים", המרפסת המוצעת מוצעת בגימור של לבני זכוכית אשר נחשבים כ"פתח" ולא תואמים להוראות התוכנית- החריגה המוצעת הינה בשיעור החורג בהרבה מ- 10% המותרים בקיר עם פתחים, ומהווים סטיה ניכרת, לא ניתן לאשר, ויש לבטל את הסגירה המוצעת. מספר קומות מס' קומות מותר עפ"י התוכנית : עפ"י אזור מגורים 5 מותרות 2 קומות, לא בוקשה הקלה לתוספת קומה כנדרש, התוספת המוצעת הינה בקומה מעבר למותר עפ"י התוכנית ולכן נדרש להשלים הקלה זו, או להביא להכרעת הוועדה באם ניתן להכיר. גבהים עפ"י תכנית המתאר הגובה המותר הינו 9 מ', הגובה המוצע הינו 9.00+, בהמשך לבינוי קיים, ניתן לאשר. שטחי בניה עפ"י התוכנית סעיף 8 (ג) " חלקות ששטחן קטן מ-1000 מ"ר... זכויות הבניה הן פועל יוצא של אפשרות הבניה בכפוף לכך שלא תותר בניה אלא במסגרת קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום וגודל מקסימלי של דירה לא יעלה על 125 מ"ר הכל לפי הנמוך יותר"- ההקלה שפורסמה הינה "הקלה מהוראות התב"ע בדבר שטח דירה עד 120 מ"ר"- הקלה מיותרת כיוון שתוספת השטח מבוקשת מכוח תוספת 5%= מעבר לזכויות התוכנית, ניתן להסיר. פרוט השטחים : השטח בתוך קווי הבניין עפ"י המוצג ע"ג ההרמוניקה הינו 237.81 מ"ר $475.62 = 2 \times 237.81 \quad (=2 \text{ מספר הקומות המותר בתב"ע})$ $118.9 = 475.62 / 4 \quad (4 \text{ תתי חלקות, שטח החלקות עפ"י נסח הטאבו שווה בכולם}).$ שטח דירה שניתן לאשר עפ"י תב"ע לערך הוא 118.9 מ"ר,		

בבקשה בנקודה 2 אושרו 2 הקלות - 6% ו- 2.5%, ובמסגרת בקשה זו מבוקשת תוספת מכוח 5% השלמת דירת גג. השלמת דירת גג, 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, מס' בקשה 1989/874.02- עומדים בדרישה זו. *הבניה המבוקשת משלימה את מראה הבניין ומשפרת את חזותו- העניין העיצובי אושר ע"י מנהל האגף. חישוב : 5% x 612 (שטח החלקה) = 30.60 מ"ר לחלק ל- 2 דיירים = 15.30 מ"ר לכל דייר, במסגרת בקשה זו מוצעת תוספת בשיעור של 6.82 מ"ר, עומדים במותר. סגירת זכוכית עפ"י התוכנית סעיף 8(יא) "תותר סגירתן של מרפסות אך ורק בזכוכית על מעקה בנוי באבן פראית", פורסמה הקלה לחומר חיפוי בהתאם לקיים- במקרה זה המרפסת עצמה בחריגה מקו הבניין ואף מהווה סטיה ניכרת ולכן לא ניתן לאשר כלל את הסגירה המוצעת, יש להותיר את הבינוי כפי שאושר ללא שינוי. תכנית צל אושרה בניה בהיתר מס' 89/874.1 בקומה א' ובקומת הגג עבור השכן בדירה הסמוכה תת חלקה-4 אשר כללה תוכנית צל עתידית לדירה נשואת הבקשה וקו חלוקת הזכויות במבנה. התוספת המוצעת איננה חורגת מקו השוויון ובשטח העומד בהוראות התוכנית, השינוי בין התוספות הינו מרפסת גג הקיים המוצעת לסגירה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2696 תחילת תוקף :	18/01/2026	חוות דעת תכנונית

28/08/1980 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 5 מיוחד התוכנית כפופה לתוכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התוכנית 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 00.2025/5668 שהוגש מיום : 25/05/2025 ע"י המח' למידע תכנוני. תוספת הבניה הינה בקומה ב' והיא חורגת בחזית צפונית- צידית ובחזית מזרחית- קדמית, נוסח ההקלה הינו "הקלה מקו בניין צידי וקדמי בקיר עם פתחים". בחינת תוספת השטח העיקרי- לעניין הקלה קדמית- הניסוח הינו שהחריגה המוצעת היא לפי רוב הבניינים מצומת לצומת, יש להציג כי עומדים בדרישה זאת, וכן יש לקבל את הכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בהקלה שפורסמה ככוללת את הדיוק הנדרש. לעניין הקלה צידית- הבניה המוצעת הינה בחריגה של כ- 80 מ"ר שמהווים 20% חריגה מקו הבניין, ששיעורו 4 מ', לא ניתן לאשר חריגה עם פתחים מעבר ל 10%, נדרש לצמצם את הבינוי. בחינת מרפסת הגג המבוקשת לסגירה בזכוכית- לעניין הקלה קדמית- הניסוח הינו שהחריגה המוצעת היא לפי רוב הבניינים מצומת לצומת, יש להציג כי עומדים בדרישה זאת, וכן יש לקבל את הכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בהקלה שפורסמה ככוללת את הדיוק הנדרש. לעניין הקלה צידית- מוצעת מרפסת גג החורגת מקו בניין צידי ב-200 ס"מ, "קו בניין צידי ניתנת חריגה של עד 2.70 מ' מגבול מגרש, עבור קיר ללא פתחים", המרפסת המוצעת מוצעת בגימור של לבני זכוכית אשר נחשבים כ"פתח" ולא תואמים להוראות התוכנית- החריגה המוצעת הינה בשיעור החורג בהרבה מ- 10% המותרים בקיר עם פתחים, ומהווים סטייה ניכרת, לא ניתן לאשר, ויש לבטל את הסגירה המוצעת. מספר קומות		

מס' קומות מותר עפ"י התוכנית : עפ"י אזור מגורים 5 מותרות 2 קומות, לא בוקשה הקלה לתוספת קומה כנדרש, התוספת המוצעת הינה בקומה מעבר למותר עפ"י התוכנית ולכן נדרש להשלים הקלה זו, או להביא להכרעת הוועדה באם ניתן להכיר. גבהים עפ"י תכנית המתאר הגובה המותר הינו 9 מ', הגובה המוצע הינו 9.00+, בהמשך לבינוי קיים, ניתן לאשר. שטחי בניה עפ"י התוכנית סעיף 8 (ג) " חלקות ששטחן קטן מ-1000 מ"ר... זכויות הבניה הן פועל יוצא של אפשרות הבניה בכפוף לכך שלא תותר בניה אלא במסגרת קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום וגודל מקסימלי של דירה לא יעלה על 125 מ"ר הכל לפי הנמוך יותר"- ההקלה שפורסמה הינה "הקלה מהוראות התב"ע בדבר שטח דירה עד 120 מ"ר"- הקלה מיותרת כיוון שתוספת השטח מבוקשת מכוח תוספת 5% מעבר לזכויות התוכנית, ניתן להסיר. פרוט השטחים : השטח בתוך קווי הבניין עפ"י המוצג ע"ג ההרמוניקה הינו 237.81 מ"ר $2 \times 237.81 = 475.62 \text{ (מספר הקומות המותר בתב"ע)}$ $475.62 / 4 = 118.9 \text{ (4 תתי חלקות, שטח החלקות עפ"י נסח הטאבו שווה בכולם).}$ שטח דירה שניתן לאשר עפ"י תב"ע לערך הוא 118.9 מ"ר, בבקשה בנקודה 2 אושרו 2 הקלות- 6% ו- 2.5%, ובמסגרת בקשה זו מבוקשת תוספת מכוח 5% השלמת דירת גג. השלמת דירת גג, 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, מס' בקשה 1989/874.02- עומדים בדרישה זו. *הבניה המבוקשת משלימה את מראה הבניין ומשפרת את חזותו- העניין העיצובי אושר ע"י מנהל האגף. חישוב : 5% x 612 (שטח החלקה) = 30.60 מ"ר לחלק ל- 2 דיירים = 15.30 מ"ר לכל דייר, במסגרת בקשה זו מוצעת תוספת בשיעור של 6.82 מ"ר, עומדים במותר. סגירת זכוכית		

עפ"י התוכנית סעיף 8(יא) "תותר סגירתן של מרפסות אך ורק בזכוכית על מעקה בנוי באבן פראית", פורסמה הקלה לחומר חיפוי בהתאם לקיים- במקרה זה המרפסת עצמה בחריגה מקו הבניין ואף מהווה סטיה ניכרת ולכן לא ניתן לאשר כלל את הסגירה המוצעת, יש להותיר את הבינוי כפי שאושר ללא שינוי. תכנית צל אושרה בניה בהיתר מס' 89/874.1 בקומה א' ובקומת הגג עבור השכן בדירה הסמוכה תת חלקה-4 אשר כללה תוכנית צל עתידית לדירה נשואת הבקשה וקו חלוקת הזכויות במבנה. התוספת המוצעת איננה חורגת מקו השוויון ובשטח העומד בהוראות התוכנית, השינוי בין התוספות הינו מרפסת גג הקיים המוצעת לסגירה. הוראות כלליות עפ"י סעיף 8(ח') "ציפוי הקירות החיצוניים של התוספות, קירות תומכים וגדרות יהיו מאבן פראית"- פורסמה הקלה לבניה בחיפוי אבן כדוגמת הקיים, ניתן לאשר. 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- 14/08/2025.		
הקלה בהוראות התב"ע ונספח בינוי הקלה מהוראות התב"ע בדבר שטח דירה עד 120 מ"ר הקלה מקו בניין צידי וקדמי בקיר עם פתחים הקלה בדבר סגירת מרפסת באבן וזכוכית הקלה בהוראות התב"ע בדבר בניה מאבן כדוגמת הקיים ולא אבן פראית	26/08/2025	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	6

	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

באם ניתן להכיר הקלה לעניין תוספת קומה, ההקלות שפורסמו הן :

-הקלה בהוראות התבע ונספח בינוי

-הקלה מהוראות התבע בדבר שטח דירה עד 120 מ"ר

-הקלה מקו בניין צידי וקדמי בקיר עם פתחים

-הקלה בדבר סגירת מרפסת באבן וזכוכית

-הקלה בהוראות התב"ע בדבר בניה מאבן כדוגמת הקיים ולא אבן פראית

בנוסף, יש להתאים את קונטור הבניה בהתאם למפורט.

קווי בניין

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2025/5668 שהוגש מיום : 25/05/2025 ע"י המח' למידע
תכנוני.

תוספת הבניה הינה בקומה ב' והיא חורגת בחזית צפונית- צידית ובחזית מזרחית- קדמית, נוסח
ההקלה הינו "הקלה מקו בניין צידי וקדמי בקיר עם פתחים".

בחינת תוספת השטח העיקרי-

לעניין הקלה קדמית- הניסוח הינו שהחריגה המוצעת היא לפי רוב הבניינים מצומת לצומת, יש
להציג כי עומדים בדרישה זאת, וכן יש לקבל את הכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בהקלה
שפורסמה ככוללת את הדיוק הנדרש.

לעניין הקלה צידית- הבניה המוצעת הינה בחריגה של כ- 80 מ"ר שמהווים 20% חריגה מקו
הבניין, ששיעורו 4 מ', לא ניתן לאשר חריגה עם פתחים מעבר ל 10%, נדרש לצמצם את הבניוי.

בחינת מרפסת הגג המבוקשת לסגירה בזכוכית-

לעניין הקלה קדמית- הניסוח הינו שהחריגה המוצעת היא לפי רוב הבניינים מצומת לצומת, יש
להציג כי עומדים בדרישה זאת, וכן יש לקבל את הכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בהקלה
שפורסמה ככוללת את הדיוק הנדרש.

לעניין הקלה צידית- מוצעת מרפסת גג החורגת מקו בניין צידי ב-200 ס"מ, "קו בניין צידי ניתנת
חריגה של עד 2.70 מ' מגבול מגרש, עבור קיר ללא פתחים", המרפסת המוצעת מוצעת בגימור של
לבני זכוכית אשר נחשבים כ"פתח" ולא תואמים להוראות התוכנית- החריגה המוצעת הינה
בשיעור החורג בהרבה מ- 10% המותרים בקיר עם פתחים, ומהווים סטיה ניכרת, לא ניתן לאשר,
ויש לבטל את הסגירה המוצעת.

מספר קומות

מס' קומות מותר עפ"י התוכנית: עפ"י אזור מגורים 5 מותרות 2 קומות, לא בוקשה הקלה לתוספת קומה כנדרש, התוספת המוצעת הינה בקומה מעבר למותר עפ"י התוכנית ולכן נדרש להשלים הקלה זו, או להביא להכרעת הוועדה באם ניתן להכיר.

גבהים

עפ"י תכנית המתאר הגובה המותר הינו 9 מ', הגובה המוצע הינו 9.00+, בהמשך לבינוי קיים, ניתן לאשר.

שטחי בניה

עפ"י התוכנית סעיף 8 (ג) " חלקות ששטחן קטן מ-1000 מ"ר ... זכויות הבניה הן פועל יוצא של אפשרות הבניה בכפוף לכך שלא תותר בניה אלא במסגרת קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום וגודל מקסימלי של דירה לא יעלה על 125 מ"ר הכל לפי הנמוך יותר"- ההקלה שפורסמה הינה "הקלה מהוראות התב"ע בדבר שטח דירה עד 120 מ"ר"- הקלה מיותרת כיוון שתוספת השטח מבוקשת מכוח תוספת 5% = מעבר לזכויות התוכנית, ניתן להסיר.

פרוט השטחים:

השטח בתוך קווי הבניין עפ"י המוצג ע"ג ההרמוניקה הינו 237.81 מ"ר

$$2 \times 237.81 = 475.62 \quad (=2 \text{ מספר הקומות המותר בתב"ע})$$

$$475.62 = 118.9 \quad (4 \text{ תתי חלקות, שטח החלקות עפ"י נסח הטאבו שווה בכולם}).$$

שטח דירה שניתן לאשר עפ"י תב"ע לערך הוא 118.9 מ"ר,

בבקשה בנקודה 2 אושרו 2 הקלות- 6% ו- 2.5%, ובמסגרת בקשה זו מבוקשת תוספת מכוח 5% השלמת דירת גג.

השלמת דירת גג, 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, מס' בקשה 1989/874.02- עומדים בדרישה זו.

* הבניה המבוקשת משלימה את מראה הבניין ומשפרת את חזותו- העניין העיצובי אושר ע"י מנהל האגף.

חישוב: $5\% \times 612 = 30.60$ מ"ר לחלק ל- 2 דיירים = 15.30 מ"ר לכל דייר, במסגרת בקשה זו מוצעת תוספת בשיעור של 6.82 מ"ר, עומדים במותר.

סגירת זכויות

עפ"י התוכנית סעיף 8(יא) "תותר סגירתן של מרפסות אך ורק בזכויות על מעקה בנוי באבן פראית", פורסמה הקלה

לחומר חיפוי בהתאם לקיים- במקרה זה המרפסת עצמה בחריגה מקו הבניין ואף מהווה סטיה ניכרת ולכן לא ניתן לאשר כלל את הסגירה המוצעת, יש להותיר את הבינוי כפי שאושר ללא שינוי.

תכנית צל

אושרה בניה בהיתר מס' 89/874.1 בקומה א' ובקומת הגג עבור השכן בדירה הסמוכה תת חלקה-4 אשר כללה תוכנית צל עתידית לדירה נשואת הבקשה וקו חלוקת הזכויות במבנה.

התוספת המוצעת איננה חורגת מקו השוויון ובשטח העומד בהוראות התוכנית, השינוי בין התוספות הינו מרפסת גג הקיים המוצעת לסגירה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/01/2026 - י שבט תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/3
מספר בקשה	<u>1993/0185.02</u>
מספר סידורי	<u>38</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בנית מחסן/מחסנים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בנייה, תוספת ממ"ד ומחסן.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	נחום אביעד שמחה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות מזרחי דורון
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	3

כתובת האתר

אנטיגנוס 5, גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30133	86	לא

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 בקומת הקרקע ותוספת קומת מחסן בקומה מתחת.

נפח תוספת הבניה המוצעת- 134.95 מ"ר. התוספת כוללת הגדלת דירה 1 של משי נחום.

קיימים היתרי בניה קודמים בחלקות אלו, מס' בקשות של היתרי הבניה:

1965/932- תוספת בניה לדירות

1993/185- תוכנית שינויים

1993/185.01- בניית מרפסת

בעלויות

נבדק ונבחן במעמד הדסק ובאחריותו.

פרסום הקלות עפ"י תקנה 149

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

"הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר בניית מחסן 20 מ"ר במקום 8% משטח הדירה העיקרי".

"תוספת מרפסת זיז בעומק 2 מ"- לא מוצעת מרפסת זיז בבקשה לא ברורה ההקלה באם לא מבוקש יש להוריד הקלה זו, י להגדיר כחצר.

"הקלה מקו בניין, בניינים בנויים מצומת לצומת"

בוצע פרסום עפ"י תקנה 149 תקין, תום מועד הגשת ההתנגדויות ב- 04/02/2025 , התקבלו 2 התנגדויות.

להלן פירוט המתנגדים :

נורית אלקוצר תז 054988183 המתנגדת לעניין התוספת המוצעת בטענה כי תקשה על ביצוע שינוי מתאר של האזור כולו, ביצוע פינוי בינוי עתידי, יעלה את הפיצוי העתידי לבעלי הדירות בבניין.

ברכה ארגואני תז 056425515 "מבקשת להסיר את החתימה שלי מהתוכנית שהוצגה בפני, במעמד בו מר נחום הסביר לי על הבניה הוא הטעה אותי הוא אמר לי שהוא בונה 2 מטר לאורך ולרוחב הוא לא אמר לי שבסופו של דבר שיהיה לו 140 מ"ר, במקום 36 שיש כרגע, זה פי 4 ממה שיש לו, כמו כן, בקשתי ממנו להגיע להבנות בכל הקשור להליך בצוע הבניה מאחר והדירה שלנו צמוד קיר אל קיר, אני נמצאת במצב של שירה כלואה, אני מבקשת שיהיה מרווח של חלון לפחות של 50 ס"מ".

בנוסף קיימים טענות לגבי התכנית המוצעת מיקומה וגודלה, טענות לגבי שעות עבודה, שמירה על הניקיון, לתת התראה של לפחות 45 יום לפני תחלת העבודות על מנת לנסות למצוא דירה חלופית.

מידע קודם

מתאריך	
18/01/2026	הכנת המלצה תכנונית : משלוח הודעות לפי תקנה 36

וזאת לאחר הצגת זכויות הבניה כנדרש, בהתאם למדיניות של תב"ע נפחית- הצגת המרווחים ע"ג מפת המדידה ובקומה בה מבוקשת תוספת הבניה ובהתאם לכך לבקש את תוספת השטחים, וכן יש להציג תוכנית צל עבור תוספות בניה עתידיות לכלל הדיירים. כאשר לא ניתן לבקש תוספת בניה בתחום השצ"פ כמוצע. פרסום הקלות עפ"י תקנה 149 במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות: "הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר בניית מחסן 20 מ"ר במקום 8% משטח הדירה העיקרי". "תוספת מרפסת זיז בעומק 2 מ"ר- לא מוצעת מרפסת זיז בבקשה לא ברורה ההקלה באם לא מבוקש יש להוריד הקלה זו. "הקלה מקו בניין, בניינים בנויים מצומת לצומת" בוצע פרסום עפ"י תקנה 149 תקין, תום מועד הגשת ההתנגדויות ב- 04/02/2025, התקבלו 2 התנגדויות. להלן פירוט המתנגדים: נורית אלקוצר תז 054988183 המתנגדת לעניין התוספת המוצעת בטענה כי תקשה על ביצוע שינוי מתאר של האזור כולו, ביצוע פינוי בינוי עתידי, יעלה את הפיזוי העתידי לבעלי הדירות בבניין. ברכה ארגואני תז 056425515 "מבקשת להסיר את החתימה שלי מהתוכנית שהוצגה בפני, במעמד בו מר נחום הסביר לי על הבניה הוא הטעה אותי הוא אמר לי שהוא בונה 2 מטר לאורך ולרוחב הוא לא אמר לי שבסופו של דבר שיהיה לו 140 מ"ר, במקום 36 שיש כרגע, זה פי 4 ממה שיש לו, כמו כן, בקשתי ממנו להגיע להבנות בכל הקשור להליך בצוע הבניה מאחר והדירה שלנו צמוד קיר אל קיר, אני נמצאת במצב של שירה כלואה, אני מבקשת שיהיה מרווח של חלון לפחות של 50 ס"מ". בנוסף קיימים טענות לגבי התכנית המוצעת מיקומה וגודלה, טענות לגבי שעות עבודה, שמירה על הניקיון, לתת התראה של לפחות 45 יום לפני תחלת העבודות על מנת לנסות למצוא דירה חלופית. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2024/5481 שהוגש מיום: 19/03/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. בחלקות עם חזית לרחוב יסומן קו בניין במרווח זה בתיק המידע התכנוני, בשאר המרווחים ו/או בחלקות ללא חזית לרחוב, ע"ב יסמן את המרווחים המותרים בקו מרוסק בצבע ירוק ע"מ לייצר הבחנה מקו הבניין שמסומן באדום.		

מרווח לבניין סמוך : המרווחים המזעריים של הבנייה המבוקשת עד לבניין הסמוך לא יפחתו מ- 6 מ'. יש לסמן מידות ע"ג ההרמוניקה. לעניין זה ולאור הניסיון לאורך השנים, בנוסף לשמירה על 6 מ' מבניין סמוך, המרחק מגבול החלקה לא יפחת מ- 3 מ' וזאת ע"מ לאפשר שוויון אפשרויות לכל חלקה צמודה. בחזיתות אחוריות, במידה ורוב הבניין קיבל היתר להרחבה ללא שמירת ה- 3 מ', ולא מתבצעת כניסה למדרגות מחזית זו, תותר בניה מעבר ל- 3 מ' ועד 6 מ' בכפוף לבדיקה ואישור מה"ע או מי מטעמו. מרווח לכיוון שצ"פ, שטח חום) מבנה ציבורי או מעבר ציבורי להולכי רגל: מקום שהבניה המבוקשת גובלת בשטח המיועד לשטח ציבורי פתוח, לבניין ציבורי או למעבר ציבורי ייקבעו קווי הבניין והמרווחים ע"י מה"ע. במקרים אלו קבע מה"ע שהמרווח יהיה 2 מ'. במקרים בהם קיימת בהיתר בניה באחת הקומות אשר חורגת מהמרווחים שצוינו, ניתן יהיה לאשר תוספות דומות בקומות האחרות בכפוף לאישור מה"ע או מי מטעמו. עורך הבקשה לא התייחס למרווחים ואף לא הציג ע"ג ההרמוניקה כנדרש, יש להתאים את השרטוט ולהציג את הבניה בתחום המרחק הנדרש, כמו כן לא ניתן לאשר בניה בתחומי השצ"פ אלה במרחק של 2.0 מ' כאמור. חיפוי: קירות החוץ יהיו בנויים מאבן פראית כפי המצוין בהוראות התוכנית בסעיף 8 ז'- לא מוצג ע"ג החזיתות את סוג החיפוי ונראה שמוצג חיפוי אבן יש להציג את סוג החיפוי עפ"י המותר בתכנית החלה ועפ"י המאושר בהיתרים קודמים. ממ"ד: מוצע בבקשה ממ"ד בגודל של כ- 8.97 נטו בחזית צפון מזרחית- ע"ב לא מציג תכנית צל לממ"דים של כל דיירי הבניין יש להציג עמודות ממ"דים. 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 לא מציגה חישוב מדויק לגבי נפח הבניה הקיימת בחלקה זו, זכויות בניה שנתרו לניצול, וחלוקה שיווינית בין כלל 8 בעלי הזכויות- בבקשה זו מבוקשת תוספת בניה עבור בעל זכויות אחד. יש להציג חישוב גרפי מפורט של השטחים שנתרו, והתוספת המוצעת אמורה להיות פועל יוצא של יתרת השטחים שנתרו לניצול.	

חישוב זה יש להציג ע"ג תוכנית מדידה והמפלס של הדירה בה מבוקשת תוספת הבניה. קונטור בניין קיים אינו נחשב לצורך חישוב זכויות שניתן לממש, יש להציג חישוב גרפי נכון. יש להציג חישוב גרפי זהה ועקבי עבור כל מפלס. ע"ב לא מציג תכנית צל לשאר השכנים בקומת קרקע וקומה א', כפי הנדרש בתוכנית נפחית מעין תוכנית 2734, החלה בחלקה זו- נדרש להשלים ע"מ להבטיח חזית עתידית רציפה. פרוט תוספות הבניה המבוקשות : תוכנית קומה א' מפלס +0.00 במפלס זה מבוקשים תוספת שטחים עיקריים בשטח של 93.64 מ"ר, ממ"ד בשטח של 8.97 מ"ר+ עובי קירות . בחזית הדרומית מבוקש ריצוף חצר כרגע לא ניתן לאשר את השטחים העיקריים המבוקשים בהתאם לתוכנית הנפחית- נדרש להשלים את החישוב ע"ג ההרמוניקה. ההרמוניקה לא כוללת תוכנית צל של תוספות עתידיות ליתר דירות - נדרש להשלים, במידה ובעבר אושרה "תוכנית צל" לבניין זה בהיתרים קודמים יש לציין זאת בהרמוניקה ולהשלים כנדרש. מחסנים : מוצע במפלס 2.55- מחסן לטוב דירה 1 מש' נחום תכנית שלא קבע שטחי שירות מהמותר בתכנית המתאר והיא כפופה לתכנית מתאר ותכנית שהופקדה עד ליום 1/08/1989 ניתן לבקש 8% או 20 מ"ר בכפוף לפרסום הקלה- התכנית החלה הינה הופקדה לפני 1/08/1989 וכפופה לתכנית מתאר פורסמה הקלה "הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר בניית מחסן 20 מ"ר במקום 8% משטח הדירה העיקרי" - פורסמה הקלה כנדרש. עורך הבקשה לא הציג את חישוב המחסן ע"ג ההרמוניקה כנדרש לכן אין אפשרות לבחון באם עומד במותר, שטח המחסן יקבע עפ"י השטח העיקרי שיאושר. ע"ב הציג תכנית צל למחסנים אך לא הציג כנדרש יש להציג תכנית צל עם מעברים וגישה אך ורק ממדרגות משותפות מתוך הבניין. 5. לא הוצגה גישה עתידית למחסנים בתכנית הצל.		

מדרגות הגישה למחסן לא עומדות בתקנות בניה במרווחים, יש לתקן וכן להציג חתך דכן. תנאים שהוגשו טרם דיון: -חוו"ד איכות הסביבה- לא התקבלה תשובה מהגורם בתאריך 24/04/2025 יש להשלים תנאי זה כתנאי לדיון נוסף. -חוו"ד מחלקת שפ"ע- לא התקבלה תשובה מהגורם בתאריך 24/04/2025 יש להשלים תנאי זה כתנאי לדיון נוסף. יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה 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: 2734 תחילת תוקף: 11/10/1981 ייעוד הקרקע:	18/01/2026	חוות דעת תכנונית

התוכניות החלות : 2734 תחילת תוקף 11/10/1981 אזור מגורים 5 מיוחד, תוכנית המתאר של ירושלים. הוראות סטייה ניכרת : תוכנית 2734 אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : לא קיים נספח בינוי בתוכנית 2734. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2024/5481 שהוגש מיום : 19/03/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. בחלקות עם חזית לרחוב יסומן קו בניין במרווח זה בתיק המידע התכנוני, בשאר המרווחים ו/או בחלקות ללא חזית לרחוב, ע"ב יסמן את המרווחים המותרים בקו מרוסק בצבע ירוק ע"מ לייצר הבחנה מקו הבניין שמסומן באדום. מרווח לבניין סמוך : המרווחים המזעריים של הבנייה המבוקשת עד לבניין הסמוך לא יפחתו מ- 6 מ'. יש לסמן מידות ע"ג ההרמוניקה. לעניין זה ולאור הניסיון לאורך השנים, בנוסף לשמירה על 6 מ' מבניין סמוך, המרחק מגבול החלקה לא יפחת מ- 3 מ' וזאת ע"מ לאפשר שוויון אפשרויות לכל חלקה צמודה. בחזיתות אחוריות, במידה ורוב הבניין קיבל היתר להרחבה ללא שמירת 3- מ', ולא מתבצעת כניסה למדרגות מחזית זו, תותר בניה מעבר ל- 3- מ' ועד 6 מ' בכפוף לבדיקה ואישור מה"ע או מי מטעמו. מרווח לכיוון שצ"פ, שטח חום) מבנה ציבורי או מעבר ציבורי להולכי רגל : מקום שהבניה המבוקשת גובלת בשטח המיועד לשטח ציבורי פתוח, לבניין ציבורי או למעבר ציבורי ייקבעו קווי הבניין והמרווחים ע"י מה"ע. במקרים אלו קבע מה"ע שהמרווח יהיה 2 מ'. במקרים בהם קיימת בהיתר בנייה באחת הקומות אשר חורגת מהמרווחים שצוינו, ניתן יהיה לאשר תוספות דומות בקומות האחרות בכפוף לאישור מה"ע או מי מטעמו עורך הבקשה לא התייחס למרווחים ואף לא הציג ע"ג ההרמוניקה כנדרש, יש להתאים את השרטוט ולהציג את הבניה בתחום המרחק הנדרש, בנוסף מבקש בניה בתוך תחומי השצ"פ.. מספר קומות : מס' הקומות הקיימים 2 קומות מבוקשת תוספת בקרקע כהמשך לדירה וקומת מרתף לטובת מחסן (ראה המשך הסבר בסעיף מחסנים)- עומד בסעיף זה. 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' – התוספת מוצעת בקומת הקרקע כהמשך לדירה קיימת עומד בסעיף זה. חיפוי : קירות החוץ יהיו בנויים מאבן פראית כפי המצוין בהוראות התוכנית בסעיף 8 ז'- לא מוצג ע"ג החזיתות את סוג החיפוי ונראה שמוצג חיפוי אבן יש להציג את סוג החיפוי עפ"י המותר בתכנית החלה ועפ"י המאושר בהיתרים קודמים . ממ"ד : מוצע בבקשה ממ"ד בגודל של כ- 8.97 נטו בחזית צפון מזרחית- ע"ב לא מציג תכנית צל לממ"דים של כל דיירי הבניין יש להציג עמודות ממ"דים. 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 לא מציגה חישוב מדויק לגבי נפח הבניה הקיימת בחלקה זו, זכויות בניה שנתרו לניצול, וחלוקה שיויונית בין כלל 8 בעלי הזכויות- בבקשה זו מבוקשת תוספת בניה עבור בעל זכויות אחד. יש להציג חישוב גרפי מפורט של השטחים שנתרו, והתוספת המוצעת אמורה להיות פועל יוצא של יתרת השטחים שנתרו לניצול. חישוב זה יש להציג ע"ג תוכנית מדידה והמפלס של הדירה בה מבוקשת תוספת הבניה. קונטור בניין קיים אינו נחשב לצורך חישוב זכויות שניתן לממש, יש להציג חישוב גרפי נכון. יש להציג חישוב גרפי זהה ועקבי עבור כל מפלס. ע"ב לא מציג תכנית צל לשאר השכנים בקומה א', כפי הנדרש בתוכנית נפחית מעין תוכנית 2734, החלה בחלקה זו- נדרש להשלים. פרוט תוספות הבניה המבוקשות :		

תוכנית קומה א' מפלס +0.00 במפלס זה מבוקשים תוספת שטחים עיקריים בשטח של 93.64 מ"ר, ממ"ד בשטח של 8.97 מ"ר+ עובי קירות . בחזית הדרומית מבוקש ריצוף חצר כרגע לא ניתן לאשר את השטחים העיקריים המבוקשים בהתאם לתוכנית הנפחית- נדרש להשלים את החישוב ע"ג ההרמוניקה. ההרמוניקה לא כוללת תוכנית צל של תוספות עתידיות ליתר דירות - נדרש להשלים, במידה ובעבר אושרה "תוכנית צל" לבניין זה בהיתרים קודמים יש לציין זאת בהרמוניקה ולהשלים כנדרש כמו כן מבקשים בניה בשטח שצ"פ שלא ניתן לאשר.. מחסנים : מוצע במפלס 2.55- מחסן לטוב דירה 1 מש' נחום תכנית שלא קבע שטחי שירות מהמותר בתכנית המתאר והיא כפופה לתכנית מתאר ותכנית שהופקדה עד ליום 1/08/1989 ניתן לבקש 8% או 20 מ"ר בכפוף לפרסום הקלה- התכנית החלה הינה הופקדה לפני 1/08/1989 וכפופה לתכנית מתאר פורסמה הקלה "הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר בניית מחסן 20 מ"ר במקום 8% משטח הדירה העיקרי" - פורסמה הקלה כנדרש. עורך הבקשה לא הציג את חישוב המחסן ע"ג ההרמוניקה כנדרש לכן אין אפשרות לבחון באם עומד במותר, שטח המחסן יקבע עפ"י השטח העיקרי שיאושר. ע"ב הציג תכנית צל למחסנים אך לא הציג כנדרש יש להציג תכנית צל עם מעברים וגישה אך ורק ממדרגות משותפות מתוך הבניין. 4. לא הוצגה גישה עתידית למחסנים בתכנית הצל. 5 מדרגות הגישה למחסן לא עומדות בתקנות בניה במרווחים, יש לתקן וכן להציג חתך דכן . תנאים שהוגשו טרם דיון : חוו"ד איכות הסביבה- לא התקבלה תשובה מהגורם בתאריך 24/04/2025 יש להשלים תנאי זה כתנאי לדיון נוסף. חוו"ד מחלקת שפ"ע- לא התקבלה תשובה מהגורם בתאריך 24/04/2025 יש להשלים תנאי זה כתנאי לדיון נוסף.		

יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה a.		
הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר בניית מחסן 20 מ"ר במקום 8% משטח הדירה העיקרי. תוספת מרפסת זיז בעומק 2 מ"ר הקלה מקו בניין, בניינים בנויים מצומת לצומת	14/01/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	9
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	10
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	11

המלצת האגף

משלוח הודעות לפי תקנה 36

וזאת לאחר הצגת זכויות הבניה כנדרש, בהתאם למדיניות של תב"ע נפחית- הצגת המרווחים ע"ג מפת המדידה ובקומה בה מבוקשת תוספת הבניה ובהתאם לכך לבקש את תוספת השטחים, וכן יש להציג תוכנית צל עבור תוספות בניה עתידיות לכלל הדיירים כאשר לא ניתן לבקש תוספת בניה בתחום השצ"פ כמוצע.

פרסום הקלות עפ"י תקנה 149

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

"הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר בניית מחסן 20 מ"ר במקום 8% משטח הדירה העיקרי".

"תוספת מרפסת זיז בעומק 2 מ"ר - לא מוצעת מרפסת זיז בבקשה לא ברורה ההקלה באם לא מבוקש יש להוריד הקלה זו.

"הקלה מקו בניין, בניינים בנויים מצומת לצומת"

בוצע פרסום עפ"י תקנה 149 תקין, תום מועד הגשת ההתנגדויות ב- 04/02/2025, התקבלו 2 התנגדויות.

להלן פירוט המתנגדים :

נורית אלקוצר תז 054988183 המתנגדת לעניין התוספת המוצעת בטענה כי תקשה על ביצוע שינוי מתאר של האזור כולו, ביצוע פינוי בינוי עתידי, יעלה את הפיצוי העתידי לבעלי הדירות בבניין.

ברכה ארגואני תז 056425515 "מבקשת להסיר את החתימה שלי מהתוכנית שהוצגה בפני, במעמד בו מר נחום הסביר לי על הבניה הוא הטעה אותי הוא אמר לי שהוא בונה 2 מטר לאורך ולרוחב הוא לא אמר לי שבסופו של דבר שיהיה לו 140 מ"ר, במקום 36 שיש כרגע, זה פי 4 ממה שיש לו, כמו כן, בקשתי ממנו להגיע להבנות בכל הקשור להליך בצוע הבניה מאחר והדירה שלנו צמוד קיר אל קיר, אני נמצאת במצב של שירה כלואה, אני מבקשת שיהיה מרווח של חלון לפחות של 50 ס"מ".

בנוסף קיימים טענות לגבי התכנית המוצעת מיקומה וגודלה, טענות לגבי שעות עבודה, שמירה על הניקיון, לתת התראה של לפחות 45 יום לפני תחלת העבודות על מנת לנסות למצוא דירה חלופית.

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2024/5481 שהוגש מיום : 19/03/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. בחלקות עם חזית לרחוב יסומן קו בניין במרווח זה בתיק המידע התכנוני, בשאר המרווחים ו/או בחלקות ללא חזית לרחוב, ע"ב יסמן את המרווחים המותרים בקו מרוסק בצבע ירוק ע"מ לייצר הבחנה מקו הבניין שמסומן באדום.

מרווח לבניין סמוך : המרווחים המזעריים של הבנייה המבוקשת עד לבניין הסמוך לא יפחתו מ- 6 מ'. יש לסמן מידות ע"ג ההרמוניקה. לעניין זה ולאור הניסיון לאורך השנים, בנוסף לשמירה על 6 מ' מבניין סמוך, המרחק מגבול החלקה לא יפחת מ- 3 מ' וזאת ע"מ לאפשר שוויון אפשרויות לכל חלקה צמודה. בחזיתות אחוריות, במידה ורוב הבניין קיבל היתר להרחבה ללא שמירת ה- 3 מ', ולא מתבצעת כניסה למדרגות מחזית זו, תותר בניה מעבר ל- 3 מ' ועד 6 מ' בכפוף לבדיקה ואישור מה"ע או מי מטעמו.

מרווח לכיוון שצ"פ, שטח חום (מבנה ציבורי) או מעבר ציבורי להולכי רגל : מקום שהבניה המבוקשת גובלת בשטח המיועד לשטח ציבורי פתוח, לבניין ציבורי או למעבר ציבורי ייקבעו קווי הבניין והמרווחים ע"י מה"ע. במקרים אלו קבע מה"ע שהמרווח יהיה 2 מ'. במקרים בהם קיימת בהיתר בנייה באחת הקומות אשר חורגת מהמרווחים שצוינו, ניתן יהיה לאשר תוספות דומות בקומות האחרות בכפוף לאישור מה"ע או מי מטעמו

עורך הבקשה לא התייחס למרווחים ואף לא הציג ע"ג ההרמוניקה כנדרש, יש להתאים את השרטוט ולהציג

את הבניה בתחום המרחק הנדרש, כמו כן לא ניתן לאשר בניה בתחומי השצ"פ אלה במרחק של 2.0 מ'

כאמור.

חיפוי :

קירות החוץ יהיו בנויים מאבן פראית כפי המצוין בהוראות התוכנית בסעיף 8 ז' - לא מוצג ע"ג החזיתות את סוג החיפוי ונראה שמוצג חיפוי אבן יש להציג את סוג החיפוי עפ"י המותר בתכנית החלה ועפ"י המאושר בהיתרים קודמים .

ממ"ד :

מוצע בבקשה ממ"ד בגודל של כ- 8.97 נטו בחזית צפון מזרחית- ע"ב לא מציג תכנית צל לממ"דים של כל דיירי הבניין יש להציג עמודות ממ"דים.

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 לא מציגה חישוב מדויק לגבי נפח הבניה הקיימת בחלקה זו, זכויות בניה שנתרו לניצול, וחלוקה שיויונית בין כלל 8 בעלי הזכויות- בבקשה זו מבוקשת תוספת בניה עבור בעל זכויות אחד.

יש להציג חישוב גרפי מפורט של השטחים שנתרו, והתוספת המוצעת אמורה להיות פועל יוצא של יתרת השטחים שנתרו לניצול.

חישוב זה יש להציג ע"ג תוכנית מדידה והמפלס של הדירה בה מבוקשת תוספת הבניה.

קונטור בניין קיים אינו נחשב לצורך חישוב זכויות שניתן לממש, יש להציג חישוב גרפי נכון.

יש להציג חישוב גרפי זהה ועקבי עבור כל מפלס.

ע"ב לא מציג תכנית צל לשאר השכנים בקומת קרקע וקומה א', כפי הנדרש בתוכנית נפחית מעין תוכנית 2734, החלה

בחלקה זו- נדרש להשלים ע"מ להבטיח חזית עתידית רציפה.

פרוט תוספות הבניה המבוקשות :

תוכנית קומה א' מפלס +0.00

במפלס זה מבוקשים תוספת שטחים עיקריים בשטח של 93.64 מ"ר, ממ"ד בשטח של 8.97 מ"ר+ עובי קירות .

בחזית הדרומית מבוקש ריצוף חצר

כרגע לא ניתן לאשר את השטחים העיקריים המבוקשים בהתאם לתוכנית הנפחית- נדרש להשלים את החישוב ע"ג ההרמוניקה.

ההרמוניקה לא כוללת תוכנית צל של תוספות עתידיות ליתר דירות - נדרש להשלים, במידה ובעבר אושרה "תוכנית צל" לבניין זה בהיתרים קודמים יש לציין זאת בהרמוניקה ולהשלים כנדרש.

מחסנים :

מוצע במפלס 2.55 - מחסן לטוב דירה 1 מ"ר נחום

תכנית שלא קבע שטחי שירות מהמותר בתכנית המתאר והיא כפופה לתכנית מתאר ותכנית שהופקדה עד ליום 1/08/1989 ניתן לבקש 8% או 20 מ"ר בכפוף לפרסום הקלה - התכנית החלה הינה הופקדה לפני 1/08/1989 וכפופה לתכנית מתאר

פורסמה הקלה "הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר בניית מחסן 20 מ"ר במקום 8% משטח הדירה העיקרי" - פורסמה הקלה כנדרש.

עורך הבקשה לא הציג את חישוב המחסן ע"ג ההרמוניקה כנדרש לכן אין אפשרות לבחון באם עומד במותר, שטח המחסן יקבע עפ"י השטח העיקרי שיאושר.

ע"ב הציג תכנית צל למחסנים אך לא הציג כנדרש יש להציג תכנית צל עם מעברים וגישה אך ורק ממדרגות משותפות מתוך הבניין.

5. לא הוצגה גישה עתידית למחסנים בתכנית הצל.

מדרגות הגישה למחסן לא עומדות בתקנות בניה במרווחים, יש לתקן וכן להציג חתך דכן.

תנאים שהוגשו טרם דיון :

-חוו"ד איכות הסביבה - לא התקבלה תשובה מהגורם בתאריך 24/04/2025 יש להשלים תנאי זה כתנאי לדיון נוסף.

-חוו"ד מחלקת שפ"ע - לא התקבלה תשובה מהגורם בתאריך 24/04/2025 יש להשלים תנאי זה כתנאי לדיון נוסף.

יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה a.

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/01/2026 - י שבט תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/3
מספר בקשה	<u>1989/0990.01</u>
מספר סידורי	<u>39</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה/ הרחבה לבניין קיים וחדר מחוזק.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	זייני אורלי חנה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות נטף יואן
מתכנן השלד	ביאזי יצחק
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	11

כתובת האתר

דרך חברון 88, גאולים - בקעה

גוש	חלקה	בשלמות
30001	66	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3770	תחילת תוקף	30/06/1999	66	אזור מגורים 1 מיוחד	

תאור הבקשה

מדובר בבקשה בשכונת בקעה, ברחוב דרך חברון 88.

בניין בן 3 וחצי קומות, מבקשים להוסיף שטח בסמיכות לבנינו קיים כהשלמת דירת גג.

בנוסף, מבוק חדר מחוזק ומרפסת שירות במפלס העליון הקיים.

קיים היתר מס' 1989/990.00 שבו אושרה מרפסת מעוגלת בחזית הראשית, מרפסת בהתאם לאופי הסביבה.

בעלויות

המבקשים רשומים בנסח הטאבו כבעלים, כבעלים בתת חלקה 9, הבדיקה בוצעה באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה.

בנכס זה קיימים 10 בעלי זכויות- לא הוגשו חתימות של בעלי נכס נוספים.

צורף תשריט בית משותף אשר מציג את ההצמדות בגג- מסומן במדויק מה שייך למבקשים ומה לכלל הבעלים בבניין.

תנאים שהוגשו טרם דיון :

-חוו"ד איכות הסביבה- הבקשה בוטלה ע"י המערכת עקב כך ששטח התוספת קטן/ שווה 80 מ"ר.

-חוו"ד מחלקת שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י ב- 25/05/2025, ע"י כהנא ענבל, "הוגשה התחייבות לשימור העצים".

-חוו"ד יחידת שימור- טרם התקבלה תשובה ממחלקת השימור.

מידע קודם

מתאריך	
18/01/2026	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון לגבי אישור מנהל האגף הנושא יבחן לאחר השלמת תנאי שימור, תנאי לדיון חוזר יהיה לאחר תיקון כל הערות הבדיקה והשלמת התנאים הנדרשים. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2024/7196 שהוגש מיום : 06/01/2025 ע"י המח' למידע תכנוני. חלק מהבניה הקיימת חורגת מקו בניין, בהסתמך על הקלה שפורסמה לעניין זה "הקלה בקו בניין מזרחי וצפוני ע"פ קונטור מבנה הקיים ע"פ הוראות סעיף 11.5 בתב"ע". "בתוספת בניה לבניין קיים תהא הוועדה המקומית רשאית להתיר חריגה מקווי הבניין המותרים, בהתאם לקונטור הבניין הקיים בכפוף לפרסום ומשלוח הודעות- כפי שבוצע. החריגה המוצעת הינה בחזית מזרחית אשר הינה חזית שימורית- טרם התקבלה התייחסות מחלקת השימור לבינוי זה. וכן, בחזית צפונית שבה החריגה הינה מינורית מאד, לא מהווה השפעה משמעותית לבניין, ניתן לאשר. מספר קומות מס' הקומות המירבי 3 קומות וגג רעפים- על פניו קיימות בפועל 4 קומות, קיימת קומה תחתונה כפי המופיע בתשריט בית משותף שלא כלולה בהרמוניקה. הקומה התחתונה לא בנויה על כל הקונטור של הבניין הקיים, יש להוסיף חתך ברור אשר מוכיח כי הבינוי המוצע בקומה העליונה לא מהווה תוספת קומה אשר יוצר בסך הכל 5 קומות באזור התפר בין הקומה התחתונה לקומה העליונה, במידה ויש

חריגה במס' הקומות יש לדייק את ההקלה לתוספת קומה מ- 4 ל- 5 קומות. מעל המפלס העליון הקיים מוצעת עליית גג לטובת המבקשים, אשר באזור הגבוה הינו בגובה של קומת מגורים, מדובר בגובה של כ- 430 מ' מרצפה לרום הגג הפנימי, לא ניתן לאשר במתכונת המוצעת ויש לצמצם את גובה חלל הרעפים. חומרי בניה ע"פ הוראות תוכנית בסעיף 10.3 הבניה תהיה מאבן טבעית מרובעת ומסותתת. על ע"ב לציין חיפוי ע"ג החזיתות וכן להשלים את הנדרש ע"פ סעיף 10.3 בתוכנית. חזית לשימור עפ"י מחלקת מידע החזית המסומנת באדום הינה חזית לשימור, עפ"י סעיף 10.4 בהוראות תוכנית 3770, יש להשלים את התאום הנדרש מול מחלקת השימור וכן נדרש לבצע תאום מול מהנדס העיר ולקבל את אישורו לשינויים. השלמת קומת הגג עפ"י סעיף 11.6 ניתן לקבל היתר לתוספת 5% להשלמת קומת הגג בתנאים הבאים : 1. התוספת לבניה הקיימת תהיה עפ"י תוכנית מתאר זאת- עומדים בדרישה זו. 2. התוספת משתלבת מבחינה תכנונית בבניין הקיים, ותינתן על כך חוות דעת חיובית ממהנדס העיר- יש לקבל את אישור מנהל האגף וחוו"ד ממחלקת השימור. הוראות לביצוע הגג עפ"י סעיף 11.3 תותר בניית גגות רעפים או גגות שטוחים, שיפוע גג הרעפים יהיה בין 16-32 מעלות, נדרש להשלים ע"ג ההרמוניקה מהו אחוז השיפוע המוצע. יותר שימוש בחלל גג הרעפים למגורים, בתנאי שכל שטח בחלל הגג שגובהו עולה 1.80 מ' יכלל במניין אחוזי הבניה. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית המתאר באזור מגורים 1 25% בכל קומה ו 75% ב-3 קומות. פרוט תוספות הבניה המבוקשות : קומה ג'- מפלס +8.00		

מבוקשת תוספת בניה עבור משי' זייני בקומה העליונה מכוח השלמת דירת גג. בבניין זה לא קיימות דירות נוספות בגג ולכן המבקשים מציעים מימוש מלא של 5%, אשר מהווים בפועל 42 מ"ר כפי שפורט. התוספת הינה 44.50 מ"ר עיקרי- 42 מ"ר מכוח 5% השלמת דירת גג ויתרת השטחים מכוח 2.5% תוספת קומה שטח זה הינו 21 מ"ר אשר מתחלק ל-3 דירות, בנוסף, מתוכנן חדר מחוץ בשטח של 9 מ"ר+ עובי קירות ומרפסת שרות בשטח של 2.11 מ"ר מחדר האמבטיה. נדרש להתייחס למס' נקודות בתוספות המוצעות : -יש להציג "תוכנית צל" אופציונלית למימוש עתידי עבור שתי הדירות הנוספות- לעניין 2.5% תוספת קומה, ע"מ שיעמדו בסך הקומות המותרות. -תוספת בניה מכוח השלמת דירת גג מצריכה את אישור מנהל האגף, טרם התקבלה התייחסותו. - הבניה המוצעת הינה ב"חזית השימורית" יש לקבל את חו"ד מחלקת השימור לתוספת המוצעת. -הבקשה לא כוללת פתרונות עתידיים בנושא המיגון לדירות הקיימות בבניין, ניתן לבחון פתרון ישים לעמודת ממ"דים ללא הקומה העליונה, בנסיבות הקיימות. -מרפסת השירות מבוקשת מחדר האמבטיה בחזית הצפונית, להלן הדרישות לאישורה בהתאם לנוהל המחלקתי : 1. זכויות הבניה שניתן לממש מכוח תוכנית המתאר- עומדים בדרישה. 2. המרחק לקיר החיצוני לא יעלה על 1.50 מ'- עומדים בדרישה זו. 3. הקיר המפריד בין החדר למרפסת יהיה קיר אבן- עומדים בדרישה זו. 4. פתח הדלת מבפנים אל מרפסת השרות יהיה ברוחב סטנדרטי של 0.80 עד 0.90 מ'- יש להוסיף מידות ודלתות ע"ג ההרמוניקה. 5. שטח המרפסות בהתאם לחדר ממנו מגיעים אליהם- עומדים בדרישה זו. 6. על החלון החיצוני של המרפסת להיות רחב ככל הניתן- עומדים בדרישה זו. במפלס זה מוצעים שינויים פנימיים כולל הרחבה/ פתיחת פתחים חדשים בקירות- בחזית דרומית מבוקש פתח לכיוון גג משותף, לא התקבלה כלל הסכמה של 2/3 מדיירי הבניין כנדרש, ושטח זה לא מוצע. כמו כן, ישנה מרפסת קיימת בחזית		

דרומית- יש להציג אסמכתא ששטח זה אושר בעבר לשימוש ולא נדרש להציגו כתוספת מרפסת לדירה זו. במידה ומרפסת זו לא אושרה בעבר יהיה נדרש לבחון אותה לעניין קווי בניין, וצמדי מרפסות. בהרמוניקה העלייה לחלל הגג הטכני מוצעת ע"י מדרגות בטון, ניתן להציע גישה רק במדרגות מתקפלות מפלדה עם פתח בגג לטיפול במערכות לצרכים טכניים ולא כפי המתוכנן מאמצע הסלון, יש לתקן! יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3770 תחילת תוקף : 30/06/1999 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1 מיוחד הוראות סטייה ניכרת תוכנית המתאר ותוכנית 3770 אינן כוללות הוראות לעניין סטייה ניכרת. נספח בינוי התוכנית אינה כוללת נספח בינוי. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2024/7196 שהוגש מיום : 06/01/2025 ע"י המח' למידע תכנוני. חלק מהבניה הקיימת חורגת מקו בניין, בהסתמך על הקלה שפורסמה לעניין זה "הקלה בקו בניין מזרחי וצפוני ע"פ קונטור מבנה הקיים ע"פ הוראות סעיף 11.5 בתב"ע". "בתוספת בניה לבניין קיים תהא הוועדה המקומית רשאית להתיר חריגה מקווי הבניין המותרים, בהתאם לקונטור הבניין הקיים בכפוף לפרסום ומשלוח הודעות- כפי שבוצע. החריגה המוצעת הינה בחזית מזרחית אשר הינה חזית שימורית- טרם התקבלה התייחסות מחלקת השימור לבינוי זה.	18/01/2026	חוות דעת תכנונית

וכן, בחזית צפונית שבה החריגה הינה מינורית מאד, לא מהווה השפעה משמעותית לבניין, ניתן לאשר. מספר קומות מס' הקומות המירבי 3 קומות וגג רעפים- על פניו קיימות בפועל 4 קומות, קיימת קומה תחתונה כפי המופיע בתשריט בית משותף שלא כלולה בהרמוניקה. הקומה התחתונה לא בנויה על כל הקונטור של הבניין הקיים, יש להוסיף חתך ברור אשר מוכיח כי הבינוי המוצע בקומה העליונה לא מהווה תוספת קומה אשר יוצר בסך הכל 5 קומות באזור התפר בין הקומה התחתונה לקומה העליונה, במידה ויש חריגה במס' הקומות יש לדייק את ההקלה לתוספת קומה מ- 4 ל- 5 קומות. מעל המפלס העליון הקיים מוצעת עליית גג לטובת המבקשים, אשר באזור הגבוה הינו גובה של קומת מגורים, מדובר בגובה של כ- 430 מ' מרצפה לרום הגג הפנימי, לא ניתן לאשר במתכונת המוצעת ויש לצמצם את גובה חלל הרעפים. מספר יח"ד מס' יח"ד מירבי לא מצוין בתוכנית המתאר, לא קיימת הגבלה במס' יח"ד עפ"י תוכנית 3770- בבקשה זו לא מבוקשת תוספת יח"ד אלא רק הרחבת דירה הגג עבור משי' זייני. גובה גובה בנין מקסימלי הינו 12.50 מ'- הבקשה מציגה תוספת גובה כך שהגובה המירבי המוצע הינו 15.57+, בוקשה הקלה לתוספת בגובה כפי הנדרש. שלביות ביצוע התוכנית החלה אינה כוללת סעיף הקובע לעניין שלביות הביצוע. חומרי בניה ע"פ הוראות תוכנית בסעיף 10.3 הבניה תהיה מאבן טבעית מרובעת ומסותתת. על ע"ב לציין חיפוי ע"ג החזיתות וכן להשלים את הנדרש ע"פ סעיף 10.3 בתוכנית. חזית לשימור עפ"י מחלקת מידע החזית המסומנת באדום הינה חזית לשימור, עפ"י סעיף 10.4 בהוראות תוכנית 3770, יש להשלים את התאום הנדרש מול מחלקת השימור וכן נדרש לבצע תאום מול מהנדס העיר ולקבל את אישורו לשינויים. השלמת קומת הגג עפ"י סעיף 11.6 ניתן לקבל היתר לתוספת 5% להשלמת קומת הגג בתנאים הבאים :		

1. התוספת לבניה הקיימת תהיה עפ"י תוכנית מתאר זאת- עומדים בדרישה זו. 2. התוספת משתלבת מבחינה תכנונית בבניין הקיים, ותינתן על כך חוות דעת חיובית ממהנדס העיר- יש לקבל את אישור מנהל האגף וחוו"ד ממחלקת השימור. הוראות לביצוע הגג עפ"י סעיף 11.3 תותר בניית גגות רעפים או גגות שטוחים, שיפוע גג הרעפים יהיה בין 16-32 מעלות, נדרש להשלים ע"ג ההרמוניקה מהו אחוז השיפוע המוצע. יותר שימוש בחלל גג הרעפים למגורים, בתנאי שכל שטח בחלל הגג שגובהו עולה 1.80 מ' ייכלל במניין אחוזי הבניה. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית המתאר באזור מגורים 1 25% בכל קומה ו 75% ב-3 קומות. פרוט תוספות הבניה המבוקשות : קומה ג'- מפלס +8.00 מבוקשת תוספת בניה עבור מש' זייני בקומה העליונה מכוח השלמת דירת גג. בבניין זה לא קיימות דירות נוספות בגג ולכן המבקשים מציעים מימוש מלא של 5%, אשר מהווים בפועל 42 מ"ר כפי שפורט. התוספת הינה 44.50 מ"ר עיקרי- 42 מ"ר מכוח 5% השלמת דירת גג ויתרת השטחים מכוח 2.5% תוספת קומה שטח זה הינו 21 מ"ר אשר מתחלק ל-3 דירות, בנוסף, מתוכנן חדר מחוץ בשטח של 9 מ"ר+ עובי קירות ומרפסת שרות בשטח של 2.11 מ"ר מחדר האמבטיה. נדרש להתייחס למס' נקודות בתוספות המוצעות : -יש להציג "תוכנית צל" אופציונלית למימוש עתידי עבור שתי הדירות הנוספות- לעניין 2.5% תוספת קומה, ע"מ שיעמדו בסך הקומות המותרות. -תוספת בניה מכוח השלמת דירת גג מצריכה את אישור מנהל האגף, טרם התקבלה התייחסותו. - הבניה המוצעת הינה ב"חזית השימורית" יש לקבל את חוו"ד מחלקת השימור לתוספת המוצעת. הבקשה לא כוללת פתרונות עתידיים בנושא המיגון לדירות הקיימות בבניין, ניתן לבחון פתרון ישים לעמודת ממ"דים ללא		

הקומה העליונה, בנסיבות הקיימות. מרפסת השירות מבוקשת מחדר האמבטיה בחזית הצפונית, להלן הדרישות לאישורה בהתאם לנוהל המחלקתי: 1. זכויות הבניה שניתן לממש מכוח תוכנית המתאר- עומדים בדרישה. 2. המרחק לקיר החיצוני לא יעלה על 1.50 מ' - עומדים בדרישה זו. 3. הקיר המפריד בין החדר למרפסת יהיה קיר אבן- עומדים בדרישה זו. 4. פתח הדלת מבפנים אל מרפסת השרות יהיה ברוחב סטנדרטי של 0.80 עד 0.90 מ' - יש להוסיף מידות ודלתות ע"ג ההרמוניקה. 5. שטח המרפסות בהתאם לחדר ממנו מגיעים אליהם- עומדים בדרישה זו. 6. על החלון החיצוני של המרפסת להיות רחב ככל הניתן- עומדים בדרישה זו. במפלס זה מוצעים שינויים פנימיים כולל הרחבה/ פתיחת פתחים חדשים בקירות- בחזית דרומית מבוקש פתח לכיוון גג משותף, לא התקבלה כלל הסכמה של 2/3 מדיירי הבניין כנדרש, ושטח זה לא מוצע. כמו כן, ישנה מרפסת קיימת בחזית דרומית- יש להציג אסמכתא ששטח זה אושר בעבר לשימוש ולא נדרש להציגו כתוספת מרפסת לדירה זו. במידה ומרפסת זו לא אושרה בעבר יהיה נדרש לבחון אותה לעניין קווי בניין, וצמדי מרפסות. בהרמוניקה העלייה לחלל הגג הטכני מוצעת ע"י מדרגות בטון, ניתן להציע גישה רק במדרגות מתקפלות מפלדה עם פתח בגג לטיפול במערכות לצרכים טכניים ולא כפי המתוכנן מאמצע הסלון, יש לתקן! יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה.		
הקלה בקו בניין מזרחי וצפוני ע"פ קונטור מבנה הקיים ע"פ הוראות סעיף 11.5 בתב"ע. הקלה במספר קומות- 4 במקום 3 המותרות. הקלה בגובה.	20/05/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

הקלה על תוספת 2.5% עבור קומה נוספת.		

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

לגבי אישור מנהל האגף הנושא יבחן לאחר השלמת תנאי שימור, תנאי לדיון חוזר יהיה לאחר תיקון כל הערות הבדיקה והשלמת התנאים הנדרשים.

קווי בניין

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2024/7196 שהוגש מיום: 06/01/2025 ע"י המח' למידע תכנוני.

חלק מהבניה הקיימת חורגת מקו בניין, בהסתמך על הקלה שפורסמה לעניין זה "הקלה בקו בניין מזרחי וצפוני ע"פ קונטור מבנה הקיים ע"פ הוראות סעיף 11.5 בתב"ע".

"בתוספת בניה לבניין קיים תהא הוועדה המקומית רשאית להתיר חריגה מקווי הבניין המותרים, בהתאם לקונטור הבניין הקיים בכפוף לפרסום ומשלוח הודעות- כפי שבוצע.

החריגה המוצעת הינה בחזית מזרחית אשר הינה חזית שימורית- טרם התקבלה התייחסות מחלקת השימור לבינוי זה.

וכן, בחזית צפונית שבה החריגה הינה מינורית מאד, לא מהווה השפעה משמעותית לבניין, ניתן לאשר.

מספר קומות

מס' הקומות המירבי 3 קומות וגג רעפים- על פניו קיימות בפועל 4 קומות, קיימת קומה תחתונה כפי המופיע בתשריט בית משותף שלא כלולה בהרמוניקה.

הקומה התחתונה לא בנויה על כל הקונטור של הבניין הקיים, יש להוסיף חתך ברור אשר מוכיח כי הבינוי המוצע בקומה העליונה לא מהווה תוספת קומה אשר יוצר בסך הכל 5 קומות באזור התפר בין הקומה התחתונה לקומה העליונה, במידה ויש חריגה במס' הקומות יש לדייק את ההקלה לתוספת קומה מ- 4 ל- 5 קומות.

מעל המפלס העליון הקיים מוצעת עליית גג לטובת המבקשים, אשר באזור הגבוה הינו בגובה של קומת מגורים, מדובר בגובה של כ- 430 מ' מרצפה לרום הגג הפנימי, לא ניתן לאשר במתכונת המוצעת ויש לצמצם את גובה חלל הרעפים.

חומרי בניה

ע"פ הוראות תוכנית בסעיף 10.3 הבניה תהיה מאבן טבעית מרובעת ומסותתת.

על ע"ב לציין חיפוי ע"ג החזיתות וכן להשלים את הנדרש ע"פ סעיף 10.3 בתוכנית.

חזית לשימור

עפ"י מחלקת מידע החזית המסומנת באדום הינה חזית לשימור, עפ"י סעיף 10.4 בהוראות תוכנית 3770, יש להשלים את התאום הנדרש מול מחלקת השימור וכן נדרש לבצע תאום מול מהנדס העיר ולקבל את אישורו לשינויים.

השלמת קומת הגג

עפ"י סעיף 11.6 ניתן לקבל היתר לתוספת 5% להשלמת קומת הגג בתנאים הבאים:

1. התוספת לבניה הקיימת תהיה עפ"י תוכנית מתאר זאת- עומדים בדרישה זו.

2. התוספת משתלבת מבחינה תכנונית בבניין הקיים, ותינתן על כך חוות דעת חיובית ממהנדס העיר- יש לקבל את אישור מנהל האגף וחוו"ד ממחלקת השימור.

הוראות לביצוע הגג

עפ"י סעיף 11.3 תותר בניית גגות רעפים או גגות שטוחים, שיפוע גג הרעפים יהיה בין 16-32 מעלות, נדרש להשלים ע"ג ההרמוניקה מהו אחוז השיפוע המוצע.

יותר שימוש בחלל גג הרעפים למגורים, בתנאי שכל שטח בחלל הגג שגובהו עולה 1.80 מ' יכלל במניין אחוזי הבניה.

שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית המתאר באזור מגורים 1

25% בכל קומה ו 75% ב-3 קומות.

פרוט תוספות הבניה המבוקשות:

קומה ג'- מפלס +8.00

מבוקשת תוספת בניה עבור מש' זייני בקומה העליונה מכוח השלמת דירת גג.

בבניין זה לא קיימות דירות נוספות בגג ולכן המבקשים מציעים מימוש מלא של 5%, אשר מהווים בפועל 42 מ"ר כפי שפורט.

התוספת הינה 44.50 מ"ר עיקרי- 42 מ"ר מכוח 5% השלמת דירת גג ויתרת השטחים מכוח 2.5% תוספת קומה שטח זה הינו 21 מ"ר אשר מתחלק ל-3 דירות, בנוסף, מתוכנן חדר מחוץ בשטח של 9 מ"ר + עובי קירות ומרפסת שרות בשטח של 2.11 מ"ר מחדר האמבטיה.

נדרש להתייחס למס' נקודות בתוספות המוצעות :

-יש להציג "תוכנית צל" אופציונלית למימוש עתידי עבור שתי הדירות הנוספות- לעניין 2.5% תוספת קומה, ע"מ שיעמדו בסך הקומות המותרות.

-תוספת בניה מכוח השלמת דירת גג מצריכה את אישור מנהל האגף, טרם התקבלה התייחסותו.

- הבניה המוצעת הינה ב"חזית השימורית" יש לקבל את חו"ד מחלקת השימור לתוספת המוצעת.

-הבקשה לא כוללת פתרונות עתידיים בנושא המיגון לדירות הקיימות בבנין, ניתן לבחון פתרון ישים לעמודת ממ"דים ללא הקומה העליונה, בנסיבות הקיימות.

-מרפסת השירות מבוקשת מחדר האמבטיה בחזית הצפונית, להלן הדרישות לאישורה בהתאם לנוהל המחלקתי :

1. זכויות הבניה שניתן לממש מכוח תוכנית המתאר- עומדים בדרישה.
2. המרחק לקיר החיצוני לא יעלה על 1.50 מ'- עומדים בדרישה זו.
3. הקיר המפריד בין החדר למרפסת יהיה קיר אבן- עומדים בדרישה זו.
4. פתח הדלת מבפנים אל מרפסת השרות יהיה ברוחב סטנדרטי של 0.80 עד 0.90 מ'- יש להוסיף מידות ודלתות ע"ג ההרמוניקה.

5. שטח המרפסות בהתאם לחדר ממנו מגיעים אליהם- עומדים בדרישה זו.

6. על החלון החיצוני של המרפסת להיות רחב ככל הניתן- עומדים בדרישה זו.

במפלס זה מוצעים שינויים פנימיים כולל הרחבה/ פתיחת פתחים חדשים בקירות- בחזית דרומית מבוקש פתח לכיוון גג משותף, לא התקבלה כלל הסכמה של 2/3 מדיירי הבניין כנדרש, ושטח זה לא מוצע. כמו כן, ישנה מרפסת קיימת בחזית דרומית- יש להציג אסמכתא ששטח זה אושר בעבר לשימוש ולא נדרש להציגו כתוספת מרפסת לדירה זו.

במידה ומרפסת זו לא אושרה בעבר יהיה נדרש לבחון אותה לעניין קווי בניין, וצמדי מרפסות.

בהרמוניקה העלייה לחלל הגג הטכני מוצעת ע"י מדרגות בטון, ניתן להציע גישה רק במדרגות מתקפלות מפלדה עם פתח בגג לטיפול במערכות לצרכים טכניים ולא כפי המתוכנן מאמצע הסלון, יש לתקן!

יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/01/2026 - י שבט תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/3
מספר בקשה	<u>2017/0158.01</u>
מספר סידורי	<u>40</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בנית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מחסן
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	לוי הנרייטה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חסידים בנימין
מתכנן השלד	מהנדס חסידים אלמוג
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	13

כתובת האתר

הרב חן 6, קריית שמואל

גוש	חלקה	בשלמות
30024	17	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1165	תחילת תוקף	13/05/1965			
א1165	תחילת תוקף	31/12/1970			
ג30024	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

היתרים אחרונים:

יש לציין מס היתר של הבינוי הקיים באם נבנה ללא היתר ולא שייך למבקש יש לסמן להריסה לא בהיתר זה

מהות הבקשה:

מצב מוצע:

מוצע בבקשה תוספת מחסנים במפלס 3.85 - לדירה 10-16.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלה הבאות :

הקלה בקו בניין צפוני 30% עם פתחים

הקלה בשטח מחסן מוצע עד 20 מ"ר

הקלה עבור בניית מחסנים על הקרקע קומת עמודים

תום מועד להגשת התנגדויות בוצע בתאריך 23/09/2025.

ולפי נתוני המערכת התקבלו 2 התנגדויות :

אלירז יצחק ת"ז 200188 מתנגד לבקשה שאינה משקפת את המצב בשטח, מיקום המחסנים המוצעים קיימים בלוני גז המשמש את דירת המתנגד ומבקש להעביר על חשבון המבקש את בלוני הגז.

לוי הנרייטה ת"ז 314459264 המתנגדת הינה המבקשת צירפה מכתב האומר כי מבקשי ההיתר מסכימים להעביר על חשבונם את בלוני הגז ממקומם באמצעות טכנאי גז מורשה מטעמם בלבד.

בבקשה זו קיים מתנגד 1 המתנגד השני הינו המבקש, אשר התנגד כדי לצרף מסמך האומר כי מסכים לבצע שינוי בבלוני הגז על חשבוננו.

בנוסף בוצע בירור מול אוזנה אסתר אשר אחראית על קבלת ההתנגדויות, בוצע שיחה ע"י אסתר אל המתנגד יצחק אלירז אשר אמר שאינו מודע למכתב זה ולא הוצג בפניו (ראה מכתב מצורף בארכיב).

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 17.

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

מידע קודם

מתאריך	
18/01/2026	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
	מובא לוועדה להכרעתה :
	באם להכיר בהקלה שפורסמה "הקלה בקו בניין צפוני 30% עם פתחים"-
	ההקלה שפורסמה לא נכונה היה צורך לדייק ולפרסם הקלה בנוסח להלן
	" הקלה בקו בניין אחורי לקיר עם פתחים 10%".

ככל והועדה תכיר בהקלה, אזי מובא להכרעתה באם לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות. להלן פירוט הליקוי הנדרשים לתיקון : היתרים אחרונים : יש לציין מס היתר של הבינוי הקיים באם קיימים תוספות שנבנו ללא היתר ולא שייך למבקשים יש לסמן להריסה לא בהיתר זה קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס 2025/5814 שהוגש מיום 12/06/2025 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין פורסמה הקלה " הקלה בקו בניין צפוני 30% עם פתחים"- ההקלה שפורסמה לא נכונה היה צורך בלדייק לנוסח להלן" הקלה בקו בניין אחורי לקיר עם פתחים 10%".- מובא להכרעת הוועדה באם להכיר. קו הבניין המסומן באדום הינו קו בנין מירבי לתוספות- קו בניין סומן עפ"י תכנית מתאר 62. עפ"י תקנות סטייה ניכרת "בניית קיר, עם פתחים, החורגת ב- 10% או פחות, מהמרווח שנקבע בתכנית בצדו האחורי של המגרש"- מוצע מחסן לדירה 10 אשר מוצג מחוץ לקו בניין, המרווח הינו 5 מ'. להלן חישוב באם עומד במרווח- 5 מ' x 10% = 50 ס"מ המחסן הינו חורג בכ-1.15 מ' מקו הבניין (מעל המותר) בכך לא עומד במותר יש לצמצם. כדי לעמוד במותר יש לבטל את החלון וכתחלופת אוורור יש לתכנן את דלת הכניסה עם רפרפה לאוורור החדר או לצמצם את החלון. מחסן דירה 6 בתחום קווי הבניין ניתן לאשר. מחסנים : מוצע בבקשה תוספת מחסנים במפלס 3.85- לדירה 16-10. פורסמה הקלה "הקלה בשטח מחסן מוצע עד 20 מ"ר"- תכנית אשר הופקדה עד ליום 1/8/89 ניתן לאשר מחסן 8% מגודל		

הדירה או 20 מ"ר בכפוף להקלה פורסמה הקלה כנדרש ניתן לאשר. מחסן דירה 10 : בגודל של כ- 10.32 מ"ר- ניתן לאשר. ע"ג ההרמוניקה עורך הבקשה ציין "סגירת מחסן לפי תכנית צל בתיק 10/952 מבדיקה נראה כי אכן קיימת תכנית צל אך ללא סגירת הקירות החיצוניים לכן אין להתייחס לתכנית צל זו למחסן דירה 10 כיוון שמוצג בהיתר ללא קירות לכן אין דרך לדעת איפה סיום המחסן עפ"י תכנית הצל. בנוסף לכך ראה בסעיף קוו בניין כי המוצע אינו עומד במותר, יש לתקן בהתאם. מחסן דירה 6 : בגודל של כ- 12.35 מ"ר ניתן לאשר. ע"ג ההרמוניקה עורך הבקשה ציין "סגירת מחסן לפי תכנית צל בתיק 10/952 מבדיקה נראה כי אכן קיימת תכנית צל אך ללא סגירת הקירות החיצוניים המוצע הינו בתחום קווי הבניין ועומד בגודל המותר ניתן לאשר. תנאים טרם דיון : שפ"ע : התקבל אישור מתאריך 03/09/2025 ע"י כהנה ענבל סבי. איכות הסביבה : התקבל אישור מתאריך 30/09/2025 ע"י אדלר שירה- "תכנית מאושרת בהתאם להרמוניקה הסרוקה במערכת הרישוי מתאריך 09/07/2025 תוספת 2 מחסנים בתת הקרקע בחלל קיים (ברובו) לא נדרש גז ראדון (מחסן)"- אין תכנית במערכת להשוואה יש לבדוק מול המחלקה. התנגדויות : אלירז יצחק ת"ז 200188 מתנגד לבקשה שאינה משקפת את המצב בשטח, מיקום המחסנים המוצעים קיימים בלוני גז המשמש את דירת המתנגד ומבקש להעביר על חשבון המבקש את בלוני הגז. לוי הנרייטה ת"ז 314459264 המתנגדת הינה המבקשת צירפה מכתב האומר כי מבקשי ההיתר מסכימים להעביר על חשבונם את בלוני הגז ממקומם באמצעות טכנאי גז מורשה מטעמם בלבד. בבקשה זו קיים מתנגד 1 המתנגד השני הינו המבקש, אשר התנגד כדי לצרף מסמך האומר כי מסכים לבצע שינוי בבלוני		

הגז על חשבונו. בנוסף בוצע בירור מול אוזנה אסתר אשר אחראית על קבלת ההתנגדויות, בוצע שיחה ע"י אסתר אל המתנגד יצחק אלירז אשר אמר שאינו מודע למכתב זה ולא הוצג בפניו (ראה מכתב מצורף בארכיב). על עורך הבקשה לתקן את הליקויים המסומנים ע"ג תכנית a. יש לציין מס היתר של הבינוי הקיים באם נבנה ללא היתר ולא שייך למבקש יש לסמן להריסה לא בהיתר זה		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : ג30024 תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : ג30024 תחילת תוקף 16/07/1959, אזור מגורים 1. (עפ"י תכנית 62) תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : התכנית החלה בחלקה אינה כוללת בסעיף לעניין סטייה ניכרת נספח בינוי :	18/01/2026	חוות דעת תכנונית

התכנית החלה בחלקה לא כוללת נספח בינוי. שלביות ביצוע: התכנית החלה בחלקה לא כוללת בסעיף שלביות ביצוע. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס 2025/5814 שהוגש מיום 12/06/2025 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין פורסמה הקלה " הקלה בקו בניין צפוני 30% עם פתחים" - ההקלה שפורסמה לא נכונה יש לפרסם הקלה נכונה שאומרת " הקלה בקו בניין אחורי לקיר עם פתחים 10%". ניתן להביא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלה שפורסמה ככוללת ההקלה הנדרשת. קו הבניין המסומן באדום הינו קו בנין מירבי לתוספות- קו בניין סומן עפ"י תכנית מתאר 62. עפ"י תקנות סטייה ניכרת "בניית קיר, עם פתחים, החורגת ב- 10% או פחות, מהמרווח שנקבע בתכנית בצדו האחורי של המגרש" - מוצע מחסן לדירה 10 אשר מוצג מחוץ לקו בניין, המרווח הינו 5 מ'. להלן חישוב באם עומד במרווח- 5 מ' x 10% = 50 ס"מ המחסן הינו חורג בכ- 1.15 מ' מקו הבניין (מעל המותר) בכך לא עומד במותר יש לצמצם. כדי לעמוד במותר יש לבטל את החלון וכתחלופת אוורור יש לתכנן את דלת הכניסה עם רפרפה לאוורור החדר או לצמצם את החלון אך שינוי זה אינו פוטר את עורך הבקשה בפרסום ההקלה הנכונה ראה מעלה. מחסן דירה 6 בתחום קווי הבניין ניתן לאשר. שטחי בניה: מוצע בבקשה מחסנים ראה סעיף מחסנים. מס קומות: המוצע אינו מגדיל את מס הקומות הקיימות. מס יח"ד:		

המוצע בבקשה הינו תוספת מחסנים אין הגדלת יח"ד. גובה : המוצע הינו תוספת מחסנים אין הגדלת גובה המבנה אלה בתחום הקיים. מרפסת זיז : לא מוצע מרפסת בבקשה ממ"דים : לא מוצע תוספת ממ"דים בבקשה. מחסנים : מוצע בבקשה תוספת מחסנים במפלס 3.85- לדירה 10-16. פורסמה הקלה "הקלה בשטח מחסן מוצע עד 20 מ"ר"- תכנית אשר הופקדה עד ליום 1/8/89 ניתן לאשר מחסן 8% מגודל הדירה או 20מ"ר בכפוף להקלה פורסמה הקלה כנדרש ניתן לאשר. מחסן דירה 10 : בגודל של כ- 10.32 מ"ר- ניתן לאשר. ע"ג ההרמוניקה עורך הבקשה ציין "סגירת מחסן לפי תכנית צל בתיק 10/952 מבדיקה נראה כי אכן קיימת תכנית צל אך ללא סגירת הקירות החיצוניים לכן אין להתייחס לתכנית צל זו למחסן דירה 10 כיוון שמוצג בהיתר ללא קירות לכן אין דרך לדעת איפה סיום המחסן עפ"י תכנית הצל. בנוסף לכך ראה בסעיף קוו בניין כי המוצע אינו עומד במותר, יש לתקן בהתאם. מחסן דירה 6 : בגודל של כ- 12.35 מ"ר ניתן לאשר. ע"ג ההרמוניקה עורך הבקשה ציין "סגירת מחסן לפי תכנית צל בתיק 10/952 מבדיקה נראה כי אכן קיימת תכנית צל אך ללא סגירת הקירות החיצוניים המוצע הינו בתחום קווי הבניין ועומד בגודל המותר ניתן לאשר.		

רוב קנייני : נבחן ונבדק במעמד הדסק. תנאים טרם דיון : שפ"ע : התקבל אישור מתאריך 03/09/2025 ע"י כהנה ענבל סבי. איכות הסביבה : התקבל אישור מתאריך 30/09/2025 ע"י אדלר שירה- "תכנית מאושרת בהתאם להרמוניקה הסרוקה במערכת הרישוי מתאריך 09/07/2025 תוספת 2 מחסנים בתת הקרקע בחלל קיים (ברובו) לא נדרש גז ראדון (מחסן) - אין תכנית במערכת להשוואה יש לבדוק מול המחלקה. על עורך הבקשה לתקן את הליקויים המסומנים ע"ג תכנית a.		
הקלה בקו בניין צפוני 30% עם פתחים הקלה בשטח מחסן מוצע עד 20 מ"ר הקלה עבור בניית מחסנים על הקרקע קומת עמודים	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

	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

מובא לוועדה להכרעתה :

באם להכיר בהקלה שפורסמה "הקלה בקו בניין צפוני 30% עם פתחים"-
ההקלה שפורסמה לא נכונה היה צורך לדייק ולפרסם הקלה בנוסח להלן
" הקלה בקו בניין אחורי לקיר עם פתחים 10%".

ככל והועדה תכיר בהקלה, אזי מובא להכרעתה באם לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

להלן פירוט הליקוי הנדרשים לתיקון :

היתרים אחרונים :

יש לציין מס היתר של הבינוי הקיים באם קיימים תוספות שנבנו ללא היתר ולא שייך למבקשים
יש לסמן להריסה לא בהיתר זה

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס 2025/5814 שהוגש מיום 12/06/2025 ע"י המח' למידע
תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין פורסמה הקלה " הקלה בקו בניין צפוני 30% עם פתחים"-
ההקלה שפורסמה לא נכונה היה צורך בלדייק לנוסח להלן" הקלה בקו בניין אחורי לקיר עם
פתחים 10%". - מובא להכרעת הועדה באם להכיר.

קו הבניין המסומן באדום הינו קו בנין מירבי לתוספות- קו בניין סומן עפ"י תכנית מתאר 62.

עפ"י תקנות סטייה ניכרת "בניית קיר, עם פתחים, החורגת ב- 10% או פחות, מהמרווח שנקבע
בתכנית בצדו האחורי של המגרש"- מוצע מחסן לדירה 10 אשר מוצג מחוץ לקו בניין, המרווח
הינו 5 מ'.

להלן חישוב באם עומד במרווח- 5 מ' $\times 10\% = 50$ ס"מ המחסן הינו חורג בכ-1.15 מ' מקו הבניין
(מעל המותר) בכך לא עומד במותר יש לצמצם.

כדי לעמוד במותר יש לבטל את החלון וכתחלופת אוורור יש לתכנן את דלת הכניסה עם רפרפה
לאוורור החדר או לצמצם את החלון.

מחסן דירה 6 בתחום קווי הבניין ניתן לאשר.

מחסנים :

מוצע בבקשה תוספת מחסנים במפלס 3.85 - לדירה 16-10.

פורסמה הקלה "הקלה בשטח מחסן מוצע עד 20 מ"ר" - תכנית אשר הופקדה עד ליום 1/8/89 ניתן לאשר מחסן 8% מגודל הדירה או 20 מ"ר בכפוף להקלה פורסמה הקלה כנדרש ניתן לאשר.

מחסן דירה 10 : בגודל של כ- 10.32 מ"ר - ניתן לאשר.

ע"ג ההרמוניקה עורך הבקשה ציין "סגירת מחסן לפי תכנית צל בתיק 10/952 מבדיקה נראה כי אכן קיימת תכנית צל אך ללא סגירת הקירות החיצוניים לכן אין להתייחס לתכנית צל זו למחסן דירה 10 כיוון שמוצג בהיתר ללא קירות לכן אין דרך לדעת איפה סיום המחסן עפ"י תכנית הצל.

בנוסף לכך ראה בסעיף קוו בניין כי המוצע אינו עומד במותר, יש לתקן בהתאם.

מחסן דירה 6 : בגודל של כ- 12.35 מ"ר ניתן לאשר.

ע"ג ההרמוניקה עורך הבקשה ציין "סגירת מחסן לפי תכנית צל בתיק 10/952 מבדיקה נראה כי אכן קיימת תכנית צל אך ללא סגירת הקירות החיצוניים המוצע הינו בתחום קווי הבניין ועומד בגודל המותר ניתן לאשר.

תנאים טרם דיון :

שפ"ע : התקבל אישור מתאריך 03/09/2025 ע"י כהנה ענבל סבי.

איכות הסביבה : התקבל אישור מתאריך 30/09/2025 ע"י אדלר שירה-

"תכנית מאושרת בהתאם להרמוניקה הסרוקה במערכת הרישוי מתאריך 09/07/2025

תוספת 2 מחסנים בתת הקרקע בחלל קיים (ברובו) לא נדרש גז ראדון (מחסן) - אין תכנית במערכת להשוואה יש לבדוק מול המחלקה.

התנגדויות :

אלירז יצחק ת"ז 200188 מתנגד לבקשה שאינה משקפת את המצב בשטח, מיקום המחסנים המוצעים קיימים בלוני גז המשמש את דירת המתנגד ומבקש להעביר על חשבון המבקש את בלוני הגז.

לוי הנרייטה ת"ז 314459264 המתנגדת הינה המבקשת צירפה מכתב האומר כי מבקשי ההיתר מסכימים להעביר על חשבונם את בלוני הגז ממקומם באמצעות טכנאי גז מורשה מטעמם בלבד.

בבקשה זו קיים מתנגד 1 המתנגד השני הינו המבקש, אשר התנגד כדי לצרף מסמך האומר כי מסכים לבצע שינוי בבלוני הגז על חשבונם.

בנוסף בוצע בירור מול אוזנה אסתר אשר אחראית על קבלת ההתנגדויות, בוצע שיחה ע"י אסתר אל המתנגד יצחק אלירז אשר אמר שאינו מודע למכתב זה ולא הוצג בפניו (ראה מכתב מצורף בארכיב).

על עורך הבקשה לתקן את הליקויים המסומנים ע"ג תכנית a.

יש לציין מס היתר של הבינוי הקיים באם נבנה ללא היתר ולא שייך למבקש יש לסמן להריסה לא בהיתר זה

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/01/2026 - י שבט תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/3
מספר בקשה	<u>2012/0441.05</u>
מספר סידורי	<u>41</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, רישוי בניה - שימוש חורג מהיתר
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	שימוש חורג ממסחר למגורים לצמיתות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה אסדן ישראל בע"מ
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אטיאס קמיל זקלין
מתכנן השלד	כהן אברהם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	36

כתובת האתר

דרך בית לחם 66, גאולים - בקעה

גוש	חלקה	בשלמות
30015	116	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
8252א	תחילת תוקף	27/09/2011	10B	מגורים ג	

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה-

2012/441.04 - תוספת בניה (בתהליך פתיחת תיק)

2012/441.03 - תכנית שינויים עבור בניינים a ו-d.

2012/441.02 - תכנית שינויים עבור בניינים f, g ו-a.

2012/441.01 - חפירה ומילוי.

2012/441.00 - בניה חדשה.

2012/442.00 - בניה חדשה.

2012/442.01 - תכנית שינויים עבור בניינים e, 1a, c ו-g.

מהות הבקשה-

הבקשה מוצעת בשכונת בקעה, רחוב דרך בית לחם 66, גוש: 30013, 30015 חלקות 114, 116.
הבקשה מצויה בשטח בנוי המשמש אזור מגורים ומסחר ובתחום הבקשה קיימים 8 בנייני מגורים.
במסגרת הבקשה, מבוקש שימוש חורג ממסחר למטרת מגורים לצמיתות עבור בניין 1a במפלס 4.20-.

בעלויות-

המבקש, אסדן ישראל בע"מ. בדיקת הבעלות בוצעה במעמד פתיחת תיק ע"י דסק שירות הלקוחות ובאחריותם.

הליך פרסום-

בוצע הליך פרסומי ומשלוח הודעות להקלות ע"פ המפורט להלן:

- "הקלה בניוד שטחים ממשרד למגורים"

- "שימוש חורג מהיתר ממסחר למגורים לצמיתות"

תאריך תום מועד הגשת התנגדויות: 17/12/2024

לפי נתוני המערכת, לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
19/01/2026	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית
	מס' תכנית שחלה בחלקה:
	8252א
	תחילת תוקף:
	27/09/2011

ייעוד הקרקע: מגורים ג סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניין: גובה הבניה, גובה הגדר, מספר קומות, קווי בניין, מס' יח"ד, פיתוח השצ"פ, ושטח זיקת ההנאה. קווי בניין התקבל תיק מידע מס' 2024/5389.00 בתאריך 20/03/2024 מהמחלקה למידע תכנוני. הבקשה הינה עבור שימוש חורג במבנה קיים, אין חריגה מקווי הבניין המאושרים. שטחי בניה בבקשה זו מבקשים שימוש בשטחי מסחר למגורים, לפיכך פורסמה הקלה בנוסח: "הקלה בניוד שטחים ממסחר למגורים" – כמפורט בסעיף שימוש חורג. שימוש חורג מהיתר או מתוכנית: בהתאם לבקשה שהוגשה, מוצע שימוש חורג מקומה מסחרית למטרת מגורים לצמיתות, בשטח של 50.67 מ"ר.		

פורסמה הקלה בנוסח : "שימוש חורג מהיתר ממסחר למגורים לצמיתות" לא ניתן לאשר שימוש חורג לצמיתות, וזאת מאחר שעפ"י הוראות התכנית קיימת הבחנה ברורה בין שטחים עיקריים המיועדים למסחר לבין שטחים עיקריים המיועדים למגורים מעל הכניסה הקובעת. לפיכך, אין אפשרות לנייד זכויות מגורים לשטח שממוקם מתחת לכניסה הקובעת באופן קבוע. להלן סיכום ההתייעצות עם הלשכה המשפטית : בתאריך 17/07/2025 נשלחה פנייה ללשכה המשפטית בנושא שימוש חורג ממסחר למגורים לצמיתות. תגובתם : "בטבלה 5 של זכויות הבנייה בתכנית 8252 א נקבעו השטחים העיקריים, המתכנן בחר שלהבדיל בין השימושים שבמפלס המעל הקרקע בין השטחים שיוקצו למסחר לבין השטחים שיוקצו למגורים, במפלס שתחת הקרקע המתכנן בחר שלא לעשות הבחנה בין השימושים השונים כפי שציינתי בעבר. לאחר הפגישה התברר כי חלק משטחי המסחר שבמפלס מעל הקרקע נוידו למפלס שתחת הקרקע בהיתר שאושר כבר (בקשה להיתר מס' 2012/422.1), כרגע בקשת ע"ב היא לבקש שימוש חורג מהיתר ממסחר למגורים.		

היות והשטחים שנוידו נלקחו משטחי מסחר שהמתכנן בחר לעשות הבחנה ולהקצות אותם לשימוש מסוים אין זה משנה אם הם נבנו מעל מפלס הקרקע או תחת מפלס הקרקע השימוש יהיה כפי שהמתכנן בחר להגדירם. לכן, לא ניתן לאשר בקשה לשימוש חורג מהיתר, אך היות ותהכנית לא קבעה סעיף סטייה ניכרת לעניין השימוש יכול ע"ב לבקש הקלה לשימוש חורג מתכנית. " לנוכח האמור לעיל, לא ניתן לאשר שימוש חורג לצמיתות. הנושא מובא להכרעת הוועדה. תנאים טרם דיון המחלקה לאיכות הסביבה - התקבל אישור בתאריך 20/04/2025 ע"י בצלאל אורטל- " מדובר בבקשה לשימוש חורג ממסחר למגורים. הבקשה לא נוגעת בקרקע ובנויה מעל קומת מחסנים. אין הנחיות מיוחדות באיכות הסביבה. " אגף שפ"ע - התקבל אישור בתאריך 17/11/2024 ע"י כהנה ענבל סבי . אגף תברואה - התקבל אישור בתאריך 18/02/2025 ע"י מזרחי שני- " תוספת שטחים ליחידת דיור קיימת אין דרישות " המחלקה להסדרי תנועה - התקבל אישור בתאריך 23/03/2025 ע"י רוטלוי שלומי - " אין התנגדות לתכנית מוצע שינויים - תוספת עבור יח"ד קיימת לא נדרשת תוספת		

מק"ח " אישור מהנדס העיר : סרוק בארכיב אופטי. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.		
לעניין תקופת השימוש החורג מתכנית, ממסחר למגורים. בהתאם לבקשה שהוגשה, מוצע שימוש חורג מקומה מסחרית למטרת מגורים לצמיתות, בשטח של כ- 50.67 מ"ר. פורסמה הקלה בנוסח : "שימוש חורג מהיתר ממסחר למגורים לצמיתות" לא ניתן לאשר שימוש חורג לצמיתות, וזאת מאחר שעפ"י הוראות התכנית קיימת הבחנה ברורה בין שטחים עיקריים המיועדים למסחר לבין שטחים עיקריים המיועדים למגורים מעל הכניסה הקובעת. לפיכך, אין אפשרות לנייד זכויות מגורים לשטח שממוקם מתחת לכניסה הקובעת באופן קבוע. להלן סיכום ההתייעצות עם הלשכה המשפטית : בתאריך 17/07/2025 נשלחה פנייה ללשכה המשפטית בנושא שימוש חורג ממסחר למגורים לצמיתות. תגובתם :	19/01/2026	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה

"בטבלה 5 של זכויות הבנייה בתכנית 8252א נקבעו השטחים העיקריים, המתכנן בחר שלהבדיל בין השימושים שבמפלס המעל הקרקע בין השטחים שיוקצו למסחר לבין השטחים שיוקצו למגורים, במפלס שתחת הקרקע המתכנן בחר שלא לעשות הבחנה בין השימושים השונים כפי שציינתי בעבר. לאחר הפגישה התברר כי חלק משטחי המסחר שבמפלס מעל הקרקע נוידו למפלס שתחת הקרקע בהיתר שאושר כבר (בקשה להיתר מס' 2012/422.1), כרגע בקשת ע"ב היא לבקש שימוש חורג מהיתר ממסחר למגורים. היות והשטחים שנוידו נלקחו משטחי מסחר שהמתכנן בחר לעשות הבחנה ולהקצות אותם לשימוש מסוים אין זה משנה אם הם נבנו מעל מפלס הקרקע או תחת מפלס הקרקע השימוש יהיה כפי שהמתכנן בחר להגדירם. לכן, לא ניתן לאשר בקשה לשימוש חורג מהיתר, אך היות ותהכנית לא קבעה סעיף סטייה ניכרת לעניין השימוש יכול ע"ב לבקש הקלה לשימוש חורג מתכנית." לנוכח האמור לעיל, לא ניתן לאשר שימוש חורג לצמיתות. הנושא מובא להכרעת הוועדה לשימוש חורג מתכנית וקביעת תקופת השימוש. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.		
הקלה בניוד שטחים ממשד למגורים שימוש חורג מהיתר ממסחר למגורים לצמיתות	26/11/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	אישור שירותי הכבאות	9
	אישור משרד הבריאות	10
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי	11

	תקן ישראלי, ת"י 413	
12	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	
13	תצהיר חתום של עורך הבקשה	
14	תצהיר חתום של מתכנן השלד	
15	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	

המלצת האגף מובא להכרעת הועדה

לעניין תקופת השימוש החורג מתכנית, ממסחר למגורים.

בהתאם לבקשה שהוגשה, מוצע שימוש חורג מקומה מסחרית למטרת מגורים לצמיתות, בשטח של כ- 50.67 מ"ר.

פורסמה הקלה בנוסח :

"שימוש חורג מהיתר ממסחר למגורים לצמיתות"

לא ניתן לאחר שימוש חורג לצמיתות, וזאת מאחר שעפ"י הוראות התכנית קיימת הבחנה ברורה בין שטחים עיקריים המיועדים למסחר לבין שטחים עיקריים המיועדים למגורים מעל הכניסה הקובעת.

לפיכך, אין אפשרות לנייד זכויות מגורים לשטח שממוקם מתחת לכניסה הקובעת באופן קבוע.

להלן סיכום ההתייעצות עם הלשכה המשפטית :

בתאריך 17/07/2025 נשלחה פנייה ללשכה המשפטית בנושא שימוש חורג ממסחר למגורים לצמיתות.

תגובתם :

"בטבלה 5 של זכויות הבנייה בתכנית 8252א נקבעו השטחים העיקריים, המתכנן בחר שלהבדיל בין השימושים שבמפלס המעל הקרקע בין השטחים שיוקצו למסחר לבין השטחים שיוקצו למגורים, במפלס שתחת הקרקע המתכנן בחר שלא לעשות הבחנה בין השימושים השונים כפי שצינתי בעבר.

לאחר הפגישה התברר כי חלק משטחי המסחר שבמפלס מעל הקרקע נוידו למפלס שתחת הקרקע בהיתר שאושר כבר (בקשה להיתר מס' 2012/422.1), כרגע בקשת ע"ב היא לבקש שימוש חורג מהיתר ממסחר למגורים.

היות והשטחים שנוידו נלקחו משטחי מסחר שהמתכנן בחר לעשות הבחנה ולהקצות אותם לשימוש מסוים אין זה משנה אם הם נבנו מעל מפלס הקרקע או תחת מפלס הקרקע השימוש יהיה כפי שהמתכנן בחר להגדירם.

לכן, לא ניתן לאחר בקשה לשימוש חורג מהיתר, אך היות ותהכנית לא קבעה סעיף סטייה ניכרת לעניין השימוש יכול ע"ב לבקש הקלה לשימוש חורג מתכנית. "

לנוכח האמור לעיל, לא ניתן לאשר שימוש חורג לצמיתות.

הנושא מובא להכרעת הוועדה לשימוש חורג מתכנית וקביעת תקופת השימוש .

יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/01/2026 - י שבט תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/3
מספר בקשה	<u>2010/1008.01</u>
מספר סידורי	<u>42</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת יח"ד והרחבה לבניין קיים סה"כ 2 יח"ד חדשות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר בסאם סורי
עורך הבקשה	אדריכל קואסמי סחר
מתכנן השלד	מהנדס אל קומבר מחמוד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

הדרך האמריקאית 1, ערב א-סואחרה

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1028919	תחילת תוקף	24/06/2023			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

מוצעת בקשה בדרך האמריקאית סמטה 8 בשכונת ג'בל אל מוכבר על שטח התכנית הופק היתר בניה מס' 2010/1008 . התכנית מציעה תוספת בנייה מעל הבניין הקיים עד 4 קומות מגיש התכנית הוא בעל עניין בקרקע הכלולה בה

תיאור התכנית והרקע להגשתה :

התכנית מציעה תוספת בנייה מעל הבניין הקיים עד 4 קומות

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמה הקלה, בוצעה הליך פרסום עפ"י תקנה 149.

הקלה שפורסמה- "הקלה על בניה בשלבים (הקלה מהוראות תב"ע בדבר שלבי ביצוע)."

תום מועד התנגדויות 02/09/25 ולא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

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

מידע קודם

מתאריך	
18/01/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר בתנאים חלק מהבקשה כאשר יש לבטל קומה אחת היות וע"פ טבלה 5 מותרים 4 קומות דבר הסותר את נספח הבינוי אשר מציג 5 קומות אך היות ובמקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. כלומר יש לצמצם את מס' הקומות המותר ל-4 קומות עפ"י טבלה 5 להלן הנדרש לתיקון : סטייה ניכרת : עפ"י התכנית החלה סעיף 4.1.2 ד' כוללת סעיף סטייה ניכרת : גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח 1, מס הקומות, קווי הבניין- עורך הבקשה לא עומד בסעיף זה כיוון שמס הקומות המוצעות בבקשה עולות על המותר עפ"י טבלה 5 ראה המשך הסבר בסעיף קומות. נספח בינוי : התכנית החלה קיים נספח בינוי מנחה (רקע) 100 :1 עפ"י סעיף 4.1 ד' ג' "גובה הבניה ומספר הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת מתכנית"- עפ"י טבלה 5 מס הקומות המותרים מעל הקרקע 4 קומות מעל הקרקע אך עפ"י נספח קיימים 5 קומות מעל הקרקע במצב זה האומר בטבלה 5 גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. כלומר יש למצמצם את מה הקומות המותר עפ"י

טבלה 5 ראה המשך הסבר בסעיף קומות. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס 2024/6412 שהוגש מיום 10/09/2024 ע"י המ"ח למידע תכנוני. קו הבניין מסומן באדום עפ"י תכנית 1028919 – נראה כי המוצע בתחום קונטור הבינוי הקיים יש להציג קו בניין בכל תכניות הקומות. מס' קומות : עפ"י טבלה 5 בתכנית החלה מותר 4 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת . קיים : 3 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת מוצע : 2 קומות מעל הכניסה הקובעת סה"כ : סך הקומות מעל הכניסה הקובעת לא עומדות במותר עפ"י טבלה 5, יש לצמצם למותר(יש להוריד מהבקשה את קומה ד'). מס' יח"ד : עפ"י טבלה 5 בתכנית החלה מס יח"ד המותר הינם 6 יח"ד, לא תותר תוספת של יח"ד בגין תוספת הבניה המוצעת בתוכנית זו- קיימים בבקשה 4 יח"ד מוצעים 2 יח"ד חדשות כיוון שקומה ד' מבוטלת עקב כך שאינה עומדת בסעיף סטייה ניכרת ומס הקומות יש לבטל את יח"ד 6 בקומה זו כדי לעמוד במותר. שטחי בניה : שטח עיקרי מעל הקרקע מותר 995.4 מ"ר קיים-505.03 מ"ר (אושר בהיתר קודם 496.91 מ"ר) יש להתאים עפ"י המאושר בהיתר קודם. מוצע- 199 מ"ר סה"כ- 704.03 מ"ר נראה כי עומד בסך השטחים המותרים אך יש להתאים לשטחים המאושרים בהיתר ולבחון באם עומד לאחר התיקון.		

שטח שירות מעל הקרקע מותר 195 מ"ר קיים-מוצג כקיים 51.50 מ"ר (66 מ"ר מאושר בהיתר קודם)-יש להתאים עפ"י המאושר בהיתר קודם. מוצע- 56.36 מ"ר סה"כ- 107.86 מ"ר נראה כי עומד בסך השטחים המותרים אך יש להתאים לשטחים המאושרים בהיתר ולבחון באם עומד לאחר התיקון. שטח שירות מתחת הקרקע מותר 32.36 מ"ר קיים-מוצג כקיים 23.70 מ"ר (29.87 מ"ר מאושר בהיתר קודם)-יש להתאים עפ"י המאושר בהיתר קודם. נראה כי עומד בסך השטחים המותרים אך יש להתאים לשטחים המאושרים בהיתר ולבחון באם עומד לאחר התיקון. ממ"ד : מוצע ממ"ד במפלס +8.56 בחזית דרומית בהמשך לעמודת ממ"דים קיימת- יש לאשר מוצע ממ"ד במפלס +11.68 בחזית דרומית בהמשך לעמודת ממ"דים קיימת-אין לאשר כיוון שקומה זו מבוטלת מהבקשה ראה המשך הסבר בסעיף קומות. מרפסות : עפ"י התכנית החלה טבלה 5 קיים שטח עיקרי נוסף בסך של 30.6 מ"ר לטובת מרפסות. מוצע במפלס +8.56 מרפסת גג מקורה בגודל של כ- 19.84 מ"ר בתחום קווי הבניין- מרפסת זו אינה מקורה כיוון שקומה מעל מרפסת זו מתבטלת בנוסף נראה כי המרפסת המוצעת מקרה את המרפסת של הקומה מתחת לכן יש לחשב את המרפסת הקיימת כמקורה ולחשב כשטח עיקרי למרפסות. מוצע במפלס +11.68 מרפסת גג לא מקורה בגודל של כ- 19.84 מ"ר בתחום קווי הבניין- אין לאשר קומה זו מתבטלת. חזיתות ופתחים : יש להתאים את הפתחים עפ"י נספח הבינוי ותכנית הקומות.		

יש להציג את חיפוי ע"ג החזיתות עפ"י כדוג' הקיים. ניהול מי נגר : "יש להציג לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל"- על עורך הבקשה להציג חישוב זה ע"ג ההרמוניקה. הוראות בינוי : 1. גובה הגדרות לא יעלה על 1.2 מ' ממפלס השטח הציבורי- לא הוצג כנדרש ע"ג פריסת הגדרות ותכנית הקומות יש להציג ע"פ הנדרש. 3. קירות התמך יהיו עד לגובה 3.00 מטר מהמפלס הנמוך. במידה ומפלסי הפיתוח החדשים גבוהים מכך, יש לפצל את הקיר תמך החדש. המרחק המינימלי בין קירות התמך יאפשר שתילה וגינון בין שני קירות סמוכים- לא הוצג כנדרש ראה הרמוניקה a. 3. יותר הקמת מרפסות בהתאם למפורט להלן : א. שטח המרפסת המקורה לכל דירה לא יעלה על 10 מ"ר שטח עיקרי- עורך הבקשה לא עומד בסעיף זה במפלס 5.34 + כיוון שמוצעת מרפסות מעל מרפסות זו אשר מקרה אותו בגודל של כ- 19.84 +. ג. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסת". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך- יש לעמוד בסעיף זה לבטל מהבקשה את סגירת המרפסות. ה. סטיה מהוראות המפורטות לעיל תחשב כסטיה נכרת תנאי למתן היתר בניה : עפ"י סעיף 4.1.2 ג' " מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו " עפ"י סעיף 4.1.2 ג'- לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח . עפ"י סעיף 4.1 ו' השטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה ישמש מעבר לרכב ולהולכי רגל, ללא מגבלה כלשהי. לא יותר בינוי בשטח זה .		

עפ"י סעיף 14.1 - " שטח זה, יפותח על ידי מגישי הבקשה להיתר, בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח " ניהול מי נגר : עפ"י סעיף 14.1 ייוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ וחלוקים). – יש להציג עמידה בסעיף זה ע"ג ההרמוניקה . תנאים טרם דיון : שפ"ע : התקבל אישור בתאריך 04/08/2025 ע"י כהנה ענבל סבי. איכות הסביבה : בוטל ע"י המערכת בתאריך 04/06/2025 " בוטל ע"י המערכת עקב כך שמספר הקומות קטן מ-2 " תברואה : התקבל אישור בתאריך 26/10/2025 ע"י מזרחי שני- יש לתכנן פח 1 בנפח 1000 ליטר הסדרי תנועה : התקבל אישור בתאריך 09/09/2025 ע"י שעיו גאולה- יש לקבל אישור חדר כיוון שיורדים מס היח"ד. דרכים : התקבל אישור בתאריך 19/08/2025 ע"י חמארשה דאנא- יש להתאים את ההרמוניקה המאושרת ע"י דרכים לבקשה המוצעת. על עורך הבקשה לתקן את הליקויים המסומנים ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1028919 תחילת תוקף :	18/01/2026	חוות דעת תכנונית

24/06/2023 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 1028919 תחילת תוקף 24/06/2023 (אזור מגורים ב). תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: עפ"י התכנית החלה סעיף 4.1.2 ד' כוללת סעיף סטייה ניכרת: גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח 1, מס הקומות, קווי הבניין- עורך הבקשה לא עומד בסעיף זה כיוון שמס הקומות המוצעות בבקשה עולות על המותר עפ"י טבלה 5 ראה המשך הסבר בסעיף קומות. נספח בינוי: התכנית החלה קיים נספח בינוי מנחה (רקע) 1: 100 עפ"י סעיף 4.1 ד' ג' "גובה הבניה ומספר הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת מתכנית"- עפ"י טבלה 5 מס הקומות המותרים מעל הקרקע 4 קומות מעל הקרקע אך עפ"י נספח קיימים 5 קומות מעל הקרקע במצב זה האומר בטבלה 5 גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. כלומר יש למצמצם את מה הקומות המותר עפ"י טבלה 5 ראה המשך הסבר בסעיף קומות. שלביות ביצוע: עפ"י התכנית החלה סעיף 7.1.1 "הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים"- נראה כי עורך הבקשה מציג בינוי חלקי עפ"י נספח ולא עומד בשלבויות ביצוע לכן פורסמה הקלה "הקלה על בניה בשלבים (הקלה מהוראות תב"ע בדבר שלבי ביצוע)"- יש לאשר סעיף זה כיוון שפורסמה הקלה לסעיף זה כנדרש. קווי בניין:		

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס 2024/6412 שהוגש מיום 10/09/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. קו הבניין מסומן באדום עפ"י תכנית 1028919 – נראה כי המוצע בתחום קונטור הבינוי הקיים יש להציג קו בניין בכל תכניות הקומות. מס' קומות : עפ"י טבלה 5 בתכנית החלה מותר 4 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת . קיים : 3 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת מוצע : 2 קומות מעל הכניסה הקובעת סה"כ : סך הקומות מעל הכניסה הקובעת לא עומדות במותר עפ"י טבלה 5, יש לצמצם למותר(יש להוריד מהבקשה את קומה ד'). מס' יח"ד : עפ"י טבלה 5 בתכנית החלה מס יח"ד המותר הינם 6 יח"ד, לא תותר תוספת של יח"ד בגין תוספת הבניה המוצעת בתוכנית זו- קיימים בבקשה 4 יח"ד מוצעים 2 יח"ד חדשות כיוון שקומה ד' מבוטלת עקב כך שאינה עומדת בסעיף סטייה ניכרת ומס הקומות יש לבטל את יח"ד 6 בקומה זו כדי לעמוד במותר. גובה בניה : הגובה המותר עפ"י התכנית החלה הינו 14.80 מ' מעל הכניסה הקובעת, מעל גובה זה יותר מעקה בגובה תקני וחדר מכונות/חדר יציאה לגג עד לגובה 17.40 מ'- הגובה המקסימלי המוצע בבקשה 14.80+ ללא מעקה גג עומד במותר. שטחי בניה : שטח עיקרי מעל הקרקע מותר 995.4 מ"ר קיים-505.03 מ"ר (אושר בהיתר קודם 496.91 מ"ר) יש להתאים עפ"י המאושר בהיתר קודם. מוצע- 199 מ"ר סה"כ- 704.03 מ"ר נראה כי עומד בסך השטחים המותרים אך		

יש להתאים לשטחים המאושרים בהיתר ולבחון באם עומד לאחר התיקון. שטח שירות מעל הקרקע מותר 195 מ"ר קיים-מוצג כקיים 51.50 מ"ר (66 מ"ר מאושר בהיתר קודם)-יש להתאים עפ"י המאושר בהיתר קודם. מוצע- 56.36 מ"ר סה"כ- 107.86 מ"ר נראה כי עומד בסך השטחים המותרים אך יש להתאים לשטחים המאושרים בהיתר ולבחון באם עומד לאחר התיקון. שטח שירות מתחת הקרקע מותר 32.36 מ"ר קיים-מוצג כקיים 23.70 מ"ר (29.87 מ"ר מאושר בהיתר קודם)-יש להתאים עפ"י המאושר בהיתר קודם. נראה כי עומד בסך השטחים המותרים אך יש להתאים לשטחים המאושרים בהיתר ולבחון באם עומד לאחר התיקון. ממ"ד : מוצע ממ"ד במפלס +8.56 בחזית דרומית בהמשך לעמודת ממ"דים קיימת- יש לאשר מוצע ממ"ד במפלס +11.68 בחזית דרומית בהמשך לעמודת ממ"דים קיימת-אין לאשר כיוון שקומה זו מבוטלת מהבקשה ראה המשך הסבר בסעיף קומות. מרפסות : עפ"י התכנית החלה טבלה 5 קיים שטח עיקרי נוסף בסך של 30.6 מ"ר לטובת מרפסות. מוצע במפלס +8.56 מרפסת גג מקורה בגודל של כ- 19.84 מ"ר בתחום קווי הבניין- מרפסת זו אינה מקורה כיוון שקומה מעל מרפסת זו מתבטלת בנוסף נראה כי המרפסת המוצעת מקרה את המרפסת של הקומה מתחת לכן יש לחשב את המרפסת הקיימת כמקורה ולחשב כשטח עיקרי למרפסות. מוצע במפלס +11.68 מרפסת גג לא מקורה בגודל של כ- 19.84 מ"ר בתחום קווי הבניין- אין לאשר קומה זו מתבטלת.		

חזיתות ופתחים : יש להתאים את הפתחים עפ"י נספח הבינוי ותכנית הקומות. יש להציג את חיפוי ע"ג החזיתות עפ"י כדוג' הקיים. ניהול מי נגר : "יש להציג לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל"- על עורך הבקשה להציג חישוב זה ע"ג ההרמוניקה. הוראות בינוי : 1. גובה הגדרות לא יעלה על 1.2 מ' ממפלס השטח הציבורי- לא הוצג כנדרש ע"ג פריסת הגדרות ותכנית הקומות יש להציג ע"פ הנדרש. 3. קירות התמך יהיו עד לגובה 3.00 מטר מהמפלס הנמוך. במידה ומפלסי הפיתוח החדשים גבוהים מכך, יש לפצל את הקיר תמך החדש. המרחק המינימלי בין קירות התמך יאפשר שתילה וגינון בין שני קירות סמוכים- לא הוצג כנדרש ראה הרמוניקה a. 3. יותר הקמת מרפסות בהתאם למפורט להלן : א. שטח המרפסת המקורה לכל דירה לא יעלה על 10 מ"ר שטח עיקרי- עורך הבקשה לא עומד בסעיף זה במפלס +5.34 כיוון שמוצעת מרפסות מעל מרפסות זו אשר מקרה אותו בגודל של כ-19.84+. ג. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסת". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך- יש לעמוד בסעיף זה לבטל מהבקשה את סגירת המרפסות. ה. סטיה מהוראות המפורטות לעיל תחשב כסטיה נכרת תנאי למתן היתר בניה : עפ"י סעיף 4.1.2 ג' " מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו " עפ"י סעיף 4.1.2 ג'- לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות		

הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח . עפ"י סעיף 4.1 ו' השטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה ישמש מעבר לרכב ולהולכי רגל, ללא מגבלה כלשהי. לא יותר בינוי בשטח זה . עפ"י סעיף 4.1 ו' - " שטח זה, יפותח על ידי מגישי הבקשה להיתר, בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח " ניהול מי נגר : עפ"י סעיף 4.1 ז' ייוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ וחלוקים). – יש להציג עמידה בסעיף זה ע"ג ההרמוניקה . תנאים טרם דיון : שפ"ע: התקבל אישור בתאריך 04/08/2025 ע"י כהנה ענבל סבי. איכות הסביבה : בוטל ע"י המערכת בתאריך 04/06/2025 " בוטל ע"י המערכת עקב כך שמספר הקומות קטן מ-2 " . תברואה : התקבל אישור בתאריך 26/10/2025 ע"י מזרחי שני- יש לתכנן פח 1 בנפח 1000 ליטר הסדרי תנועה : התקבל אישור בתאריך 09/09/2025 ע"י שעיו גאולה- יש לקבל אישור חדר כיוון שיורדים מס היח"ד. דרכים : התקבל אישור בתאריך 19/08/2025 ע"י חמארשה דאנא- יש להתאים את ההרמוניקה המאושרת ע"י דרכים לבקשה המוצעת.		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	12/08/2025	הקלה על בניה בשלבים (הקלה מהוראות תב"ע בדבר שלבי ביצוע) .

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 רישום תצ"ר.	11
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	12
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	13
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	14

המלצת האגף

לאשר בתנאים חלק מהבקשה

כאשר יש לבטל קומה אחת היות וע"פ טבלה 5 מותרים 4 קומות דבר הסותר את נספח הבינוי אשר מציג 5 קומות אך היות ובמקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. כלומר יש לצמצם את מס' הקומות המותר ל-4 קומות עפ"י טבלה 5

להלן הנדרש לתיקון :

סטייה ניכרת :

עפ"י התכנית החלה סעיף 4.1.2 ד' כוללת סעיף סטייה ניכרת : גובה הבניה המירבי כמצויין בנספח 1, מס הקומות, קווי הבניין- עורך הבקשה לא עומד בסעיף זה כיוון שמש הקומות המוצעות בבקשה עולות על המותר עפ"י טבלה 5 ראה המשך הסבר בסעיף קומות.

נספח בינוי :

התכנית החלה קיים נספח בינוי מנחה (רקע) 1: 100 עפ"י סעיף 4.1 ד' ג' "גובה הבניה ומספר הקומות המירבי כמצויין בנספח מס' 1 הינו מחייב וכל סטיה ממנו תחשב כסטייה ניכרת מתכנית" - עפ"י טבלה 5 מס הקומות המותרים מעל הקרקע 4 קומות מעל הקרקע אך עפ"י נספח קיימים 5 קומות מעל הקרקע במצב זה האומר בטבלה 5 גובר, במקרה של סתירה, על הוראות כלליות אחרות, בין בהוראות התכנית ובין בתשריט המצב המוצע. כלומר יש למצמצם את מה הקומות המותר עפ"י טבלה 5 ראה המשך הסבר בסעיף קומות.

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס 2024/6412 שהוגש מיום 10/09/2024 ע"י המח' למידע תכנוני.

קו הבניין מסומן באדום עפ"י תכנית 1028919 – נראה כי המוצע בתחום קונטור הבינוי הקיים יש להציג קו בניין בכל תכניות הקומות.

מס' קומות :

עפ"י טבלה 5 בתכנית החלה מותר 4 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת .

קיים : 3 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת

מוצע : 2 קומות מעל הכניסה הקובעת

סה"כ : סך הקומות מעל הכניסה הקובעת לא עומדות במותר עפ"י טבלה 5, יש לצמצם למותר(יש להוריד מהבקשה את קומה ד').

מס' יח"ד :

עפ"י טבלה 5 בתכנית החלה מס יח"ד המותר הינם 6 יח"ד, לא תותר תוספת של יח"ד בגין תוספת הבניה המוצעת בתוכנית זו- קיימים בבקשה 4 יח"ד מוצעים 2 יח"ד חדשות כיוון שקומה ד' מבוטלת עקב כך שאינה עומדת בסעיף סטייה ניכרת ומס הקומות יש לבטל את יח"ד 6 בקומה זו כדי לעמוד במותר.

שטחי בניה :

שטח עיקרי מעל הקרקע מותר 995.4 מ"ר

קיים- 505.03 מ"ר (אושר בהיתר קודם 496.91 מ"ר) יש להתאים עפ"י המאושר בהיתר קודם.

מוצע- 199 מ"ר

סה"כ- 704.03 מ"ר נראה כי עומד בסך השטחים המותרים אך יש להתאים לשטחים המאושרים בהיתר ולבחון באם עומד לאחר התיקון.

שטח שירות מעל הקרקע מותר 195 מ"ר

קיים-מוצג כקיים 51.50 מ"ר (66 מ"ר מאושר בהיתר קודם)-יש להתאים עפ"י המאושר בהיתר קודם.

מוצע- 56.36 מ"ר

סה"כ- 107.86 מ"ר נראה כי עומד בסך השטחים המותרים אך יש להתאים לשטחים המאושרים בהיתר ולבחון באם עומד לאחר התיקון.

שטח שירות מתחת הקרקע מותר 32.36 מ"ר

קיים-מוצג כקיים 23.70 מ"ר (29.87 מ"ר מאושר בהיתר קודם)-יש להתאים עפ"י המאושר בהיתר קודם.

נראה כי עומד בסך השטחים המותרים אך יש להתאים לשטחים המאושרים בהיתר ולבחון באם עומד לאחר התיקון.

ממ"ד :

מוצע ממ"ד במפלס +8.56 בחזית דרומית בהמשך לעמודת ממ"דים קיימת- יש לאשר

מוצע ממ"ד במפלס +11.68 בחזית דרומית בהמשך לעמודת ממ"דים קיימת-אין לאשר כיוון שקומה זו מבטלת מהבקשה ראה המשך הסבר בסעיף קומות.

מרפסות :

עפ"י התכנית החלה טבלה 5 קיים שטח עיקרי נוסף בסך של 30.6 מ"ר לטובת מרפסות.

מוצע במפלס +8.56 מרפסת גג מקורה בגודל של כ- 19.84 מ"ר בתחום קווי הבניין- מרפסת זו אינה מקורה כיוון שקומה מעל מרפסת זו מתבטלת בנוסף נראה כי המרפסת המוצעת מקרה את המרפסת של הקומה מתחת לכן יש לחשב את המרפסת הקיימת כמקורה ולחשב כשטח עיקרי למרפסות.

מוצע במפלס +11.68 מרפסת גג לא מקורה בגודל של כ- 19.84 מ"ר בתחום קווי הבניין- אין לאשר קומה זו מתבטלת.

חזיתות ופתחים :

יש להתאים את הפתחים עפ"י נספח הבינוי ותכנית הקומות.

יש להציג את חיפוי ע"ג החזיתות עפ"י כדוג' הקיים.

ניהול מי נגר :

"יש להציג לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל" - על עורך הבקשה להציג חישוב זה ע"ג ההרמוניקה.

הוראות בינוי :

1. גובה הגדרות לא יעלה על 1.2 מ' ממפלס השטח הציבורי- לא הוצג כנדרש ע"ג פריסת הגדרות ותכנית הקומות יש להציג ע"פ הנדרש.

3. קירות התמך יהיו עד לגובה 3.00 מטר מהמפלס הנמוך. במידה ומפלסי הפיתוח החדשים

גבוהים מכך, יש לפצל את הקיר תמך החדש. המרחק המינימלי בין קירות התמך יאפשר שתילה וגינון בין שני קירות סמוכים- לא הוצג כנדרש ראה הרמוניקה a.

3. יותר הקמת מרפסות בהתאם למפורט להלן :

א. שטח המרפסת המקורה לכל דירה לא יעלה על 10 מ"ר שטח עיקרי- עורך הבקשה לא עומד בסעיף זה במפלס +5.34 כיוון שמוצעת מרפסות מעל מרפסות זו אשר מקרה אותו בגודל של כ- +19.84.

ג. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסת". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך- יש לעמוד בסעיף זה לבטל מהבקשה את סגירת המרפסות.

ה. סטיה מהוראות המפורטות לעיל תחשב כסטיה נכרת

תנאי למתן היתר בניה :

עפ"י סעיף 4.1.2 ג' " מיד עם אישורה של תכנית זו, תוכן ע"י מגישי התכנית/ מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם תכנית לצרכי רישום (תצ"ר) שתוגש בתוך שלושה חודשים מיום אישור תכנית זו ".

עפ"י סעיף 4.1.2 ג'- לא הוגשה תכנית כאמור בסעיף ב' לעיל, רשאית הוועדה המקומית לגבות הוצאת הכנת התצ"ר והוצאות הרישום ממגישי הבקשה להיתר, כתנאי למתן היתר בניה ראשון בשטח .

עפ"י סעיף 4.1 ו' השטח המסומן בתשריט כזיקת הנאה ישמש מעבר לרכב ולהולכי רגל, ללא מגבלה כלשהי. לא יותר בינוי בשטח זה .

עפ"י סעיף 4.1 ו' - " שטח זה, יפותח על ידי מגישי הבקשה להיתר, בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח "

ניהול מי נגר :

עפ"י סעיף 4.1 ז' ייותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ וחלוקים). - יש להציג עמידה בסעיף זה ע"ג ההרמוניקה .

תנאים טרם דיון :

שפ"ע: התקבל אישור בתאריך 04/08/2025 ע"י כהנה ענבל סבי.

איכות הסביבה : בוטל ע"י המערכת בתאריך 04/06/2025 " בוטל ע"י המערכת עקב כך שמספר הקומות קטן מ-2 ".

תברואה : התקבל אישור בתאריך 26/10/2025 ע"י מזרחי שני- יש לתכנן פח 1 בנפח 1000 ליטר

הסדרי תנועה : התקבל אישור בתאריך 09/09/2025 ע"י שעיו גאולה- יש לקבל אישור חדר כיוון שיורדים מס היח"ד.

דרכים : התקבל אישור בתאריך 19/08/2025 ע"י חמארשה דאנא- יש להתאים את ההרמוניקה המאושרת ע"י דרכים לבקשה המוצעת.

על עורך הבקשה לתקן את הליקויים המסומנים ע"ג תכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/01/2026 - י שבט תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/3
מספר בקשה	<u>2025/0145.00</u>
מספר סידורי	<u>43</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בקשה לבניית מרפסת בדירה קיימת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גברת טויג אחינועם
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות בלומנפלד ג'.....
מתכנן השלד	מהנדס חסידים יוסף
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	46

כתובת האתר

הורקניה 8 , גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30123	15	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1490	תחילת תוקף	20/08/1970			
2038א	תחילת תוקף	04/01/1979			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

בבקשה להציג ע"ג כל הבינוי המוצג ע"ג ההרמוניקה את ההיתרים הנדרשים, באם קיים בינוי ללא היתר יש להציג להריסה לא בהיתר זה.

תיאור התכנית והרקע להגשתה :

מדובר בבקשה בשכונת גוננים רחוב הורקניה 8 מבוקש תוספת מרפסת זיז.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה בוצע הליך פרסום הקלה עפ"י תקנה 149.

בקשה למרפסת סוכה תלויה בבית דירות קיים

תום מועד התנגדויות 23/12/2025 ולא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

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

מידע קודם

מתאריך	
18/01/2026	בדיקת המלצה תכנונית: לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים הבקשה מובאת לאישור הבקשה בכפוף לכך שהמרפסת המוצעת בבקשה תצומצם ל- 1.50 מ' כפי שמוצג בתכנית הצל וכפי שאושר בתיקים קודמים. הבקשה תועבר לתנאים רק לאחר השלמת הערות מטה. היתרים קודמים: בבקשה להציג ע"ג כל הבינוי המוצג ע"ג ההרמוניקה את ההיתרים הנדרשים, באם קיים בינוי ללא היתר יש להציג להריסה לא בהיתר זה. מרפסות: 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-מוצעת מרפסת זיז במפלס +12.00 בגודל של 6.97 מ"ר עומד לעניין בשטח המרפסות המותר. עומק- בקשות עליהן חלה תכנית הכפופה למתאר ניתן לאשר מרפסת בעמק של עד 1.5 מ' (ניתן לאשר עומק של מעל 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה) בכפוף לעמידה בנושאים שטח ומרווחים- הקלה זו מתייגרת כיוון שיש להציג את עומק המרפסות כפי שאושר בעבר בעמודה זו ראה פירוט מטה, יש להוריד את ההקלה מטבלת ההקלות. מרווחים- המרפסות מוצעת בתחום קווי הבניין. צמד- המרפסות המוצעות תהנה לפחות שתי מרפסות עוקבות

באותה החזית, אנכיות או אופקיות. במידה ולא תתאפשר בניית שתי מרפסות עוקבות כאמור, ניתן יהיה לתכנן ולבנות מרפסת דמה ע"י בניית קורה היקפית ומעקה באותו הפרט של המרפסת המתוכננת וקבלת הסכמת הדייר 'בעל' מרפסת הדמה-מוצעת מרפסת בודדה במפלס +12.00 כדי לעמוד בסעיף זה יש לצמצם את עומק המרפסת ל- 1.50 מ' ובכך לעמוד לעניין צמד מרפסות כיוון שקיימת מרפסת בונייה זהה לשכן מעל. תכנית צל- לא הוצגה תכנית צל לעמודה נראה כי קיים היתר מס 1997/62.3 (למרפסת זיז בחזית ובעמודה בבקשה המוצעת) המציג תכנית צל כנדרש לכן יש לצמצם את גודל המרפסת ל- 1.50 מ' כפי שאושר בתיק זה ולהציג את תכנית הצל שאושרה בתיק מס 1997/62.3. יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : א2038 תחילת תוקף : 04/01/1979 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : א2038 תחילת תוקף 04/01/1979 (אזור מגורים 1). 1490 תחילת תוקף 20/08/1970 (אזור מגורים 1). תקנות התכנון והבניה. התוכנית כפופה לתוכנית מתאר	08/01/2026	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת : בתכנית החלה מס 8125 סעיף 5.4 חלה סעיף סטייה ניכרת לעניין תוספת קומות, כל תוספת אחוזי בניה וכל שינוי בשימוש בבניין- בבקשה זו עומדים בסעיף זה כיוון שלא מוצע הגדלת במס קומות, לא מוצע תוספת שטחים עיקרים בבקשה ולא מוצע כלל שינוי בשימוש בבניין. נספח בינוי : בתכניות החלות 2038א, 1490 אינם כוללות בנספח בינוי. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2024/6832 שהוגש מיום : 27/11/2024 ע"י המח' למידע תכנוני קווי הבניין המסומן באדום הינו קו הבניין עפ"י תכנית מס 2038א' לחלקה 15(חלקה ישנה 214). מוצע בבקשה מרפסת זיז מקורה בתחום קווי הבניין- עומד בסעיף זה. מספר קומות : בבקשה זו אין הוספת קומות מעבר לקיים. מספר יח"ד : בבקשה זו אין הוספת יח"ד מעבר לקיים. גובה : בבקשה זו אין תוספת גובה מעבר לקיים. שלביות ביצוע : בתכניות החלות אין סעיף המתייחס לשלביות ביצוע. שטחי בניה :		

ראה פירוט בסעיף מרפסות. מרפסות : 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-מוצעת מרפסת זיז במפלס +12.00 בגודל של 6.97 מ"ר עומד לעניין בשטח המרפסות המותר. עומק- בקשות עליהן חלה תכנית הכפופה למתאר ניתן לאשר מרפסת בעמק של עד 1.5 מ' (ניתן לאשר עומק של מעל 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה) בכפוף לעמידה בנושאים שטח ומרווחים- הקלה זו מתייתרת כיוון שיש להציג את עומק המרפסות כפי שאושר בעבר בעמודה זו ראה פירוט מטה, יש להוריד את ההקלה מטבלת ההקלות. מרווחים- המרפסות מוצעת בתחום קווי הבניין. צמד- המרפסות המוצעות תהנה לפחות שתי מרפסות עוקבות באותה החזית, אנכיות או אופקיות. במידה ולא תתאפשר בניית שתי מרפסות עוקבות כאמור, ניתן יהיה לתכנן ולבנות מרפסת דמה ע"י בניית קורה היקפית ומעקה באותו הפרט של המרפסת המתוכננת וקבלת הסכמת הדייר 'בעל' מרפסת הדמה-מוצעת מרפסת בודדה במפלס +12.00 כדי לעמוד בסעיף זה יש לצמצם את עומק המרפסת ל-1.50 מ' ובכך לעמוד לעניין צמד מרפסות כיוון שקיימת מרפסת בונה זהה לשכן מעל. תכנית צל- לא הוצגה תכנית צל לעמודה נראה כי קיים היתר מס 1997/62.3 (למרפסת זיז בחזית ובעמודה בבקשה המוצעת) המציג תכנית צל כנדרש לכן יש לצמצם את גודל המרפסת ל-1.50 מ' כפי שאושר בתיק זה ולהציג את תכנית הצל שאושרה בתיק מס 1997/62.3. תנאים טרם דיון : לא קיימים תנאים לדיון. יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה a.		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	02/12/2025	בקשה למרפסת סוכה תלויה בבית דירות קיים

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

הבקשה מובאת לאישור הבקשה בכפוף לכך שהמרפסת המוצעת בבקשה תצומצם ל- 1.50 מ' כפי שמוצג בתכנית הצל וכפי שאושר בתיקים קודמים.

הבקשה תועבר לתנאים רק לאחר השלמת הערות מטה.

היתרים קודמים :

בבקשה להציג ע"ג כל הבינוי המוצג ע"ג ההרמוניקה את ההיתרים הנדרשים, באם קיים בינוי ללא היתר יש להציג להריסה לא בהיתר זה.

מרפסות :

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-מוצעת מרפסת זיז במפלס +12.00 בגודל של 6.97 מ"ר עומד לעניין בשטח המרפסות המותר.

עומק- בקשות עליהן חלה תכנית הכפופה למתאר ניתן לאשר מרפסת בעמק של עד 1.5 מ' (ניתן לאשר עומק של מעל 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה) בכפוף לעמידה בנושאים שטח ומרווחים- הקלה זו מתייגרת כיוון שיש להציג את עומק המרפסות כפי שאושר בעבר בעמודה זו ראה פירוט מטה, יש להוריד את ההקלה מטבלת ההקלות.

מרווחים- המרפסות מוצעת בתחום קווי הבניין.

צמד- המרפסות המוצעות תהנה לפחות שתי מרפסות עוקבות באותה החזית, אנכיות או אופקיות.

במידה ולא תתאפשר בניית שתי מרפסות עוקבות כאמור, ניתן יהיה לתכנן ולבנות מרפסת דמה ע"י בניית קורה היקפית ומעקה באותו הפרט של המרפסת המתוכננת וקבלת הסכמת הדייר 'בעל' מרפסת הדמה-מוצעת מרפסת בודדה במפלס +12.00 כדי לעמוד בסעיף זה יש לצמצם את עומק המרפסת ל- 1.50 מ' ובכך לעמוד לעניין צמד מרפסות כיוון שקיימת מרפסת בניה זהה לשכן מעל.

תכנית צל- לא הוצגה תכנית צל לעמודה נראה כי קיים היתר מס 1997/62.3 (למרפסת זיז בחזית ובעמודה בבקשה המוצעת) המציג תכנית צל כנדרש לכן יש לצמצם את גודל המרפסת ל- 1.50 מ' כפי שאושר בתיק זה ולהציג את תכנית הצל שאושרה בתיק מס 1997/62.3.

יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/01/2026 - י שבט תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/3
מספר בקשה	<u>2025/0228.00</u>
מספר סידורי	<u>44</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הקמת בניין חדש בן 3 קומות מעל קומת חניה סה"כ 5 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אבו טיר אחמד
עורך הבקשה	אדריכל חמאדה עבאדה
מתכנן השלד	מהנדס חמאדה ראדי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

אל מחאג'ר סמטה 4 , אום טובא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
420398	תחילת תוקף	29/05/2021	200	שביל	318

תאור הבקשה

בקשה לבניין חדש בן 3 קומות מעל קומת חניה תת קרקעית, המבנה המוצע כולל 5 יח"ד.

הקרקע הינה בתולית ומישורית, שטח המגרש הינו 497 מ"ר.

מידע קודם

מתאריך	
18/01/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים שטחי ה בניה המוצעים במסגרת בקשה זו- שטחים עיקריים - שטח עיקרי מותר עפ"י תכנית : 490 מ"ר מעל הכניסה הקובעת- מוצע 448.73 מ"ר, נותרו 41.17 מ"ר למימוש, כאשר שטח זה ישמש כשטח שירות מעל לכניסה. כך שאין יתרת שטחי שירות.

שטחי שירות- מעל הכניסה הקובעת ניתן לאשר 56 מ"ר, מוצע 103.36 מ"ר, חורגים ב 47.36 מ"ר- בוקשה הקלה לניוד שטחי שירות מתת הקרקע למעל הקרקע, לא ניתן לאשר היות ומדובר בבניה חדשה שהוגשה בשנת 2025 וכן נושא זה אינו כלול בגמישויות המותרות ע"פ התקנות החדשות, יש לצמצם את שטחי השירות מעל לכניסה ליתרה הקיימת בשטחים העיקריים של 41.17 מ"ר כאמור לעיל ולהשתמש בשטח העיקרי המיותר מעל לכניסה לשטח שירות מעל לכניסה, מה שאינו מצריך הקלה- יש לרשום זאת מתחת לטבלה 1 כהסבר לשטחים. מתחת לכניסה הקובעת ניתן לאשר 390 מ"ר, מוצע 182.65 מ"ר, עומדים במותר. סה"כ שטחי שירות שניתן לאשר מכוח התוכנית 446 מ"ר ומוצע 286.01 מ"ר- לא חורגים במותר. פרוט השטחים המבוקשים : תוכנית קומת מרתף- 2.50 - (610.00) במפלס זה מוצעים מקומות חניה עבור 5 רכבים ומיקום לחנית אופנועים, בחלקו המזרחי של המגרש ממוקמים 5 מחסנים לטובת הדירות מעל. התכנון תואם לאישור מחלקת הסדרי תנועה, אין מניעה לאשר. אולם, התכנון המוצע שונה לגמרי מנספח הבינוי המאושר של התוכנית, בוקשה הקלה לבניה בשונה, לא ניתן לפרסם הקלה כזו וכן אין צורך היות ומדובר בנספח מנחה כאשר אין הקלה לנושאים המחייבים. תוכנית קומת קרקע- +0.00 - (612.50) תוכנית קומה א'- 3.00 + (615.50) במפלסים אלו מבוקשות 2 יח"ד חדשות, בכל קומה, שכל אחת מהן בשטח של 85 מ"ר. התכנון הפנימי שונה מהמאושר בנספח, פורסמה הקלה מתאימה לעניין זה- אין צורך כמוסבר לעיל . בחזית מערבית מוצעת מרפסת זיו מקורה לכל דירה בשטח של 5.80 מ"ר, המרפסות הינן בצמד בהתאם למדיניות אגף הרישוי, ניתן לאשר. חדר המדרגות מוצע כשירות, בהתאם לנדרש. הערות לעניין השלמת הצגת תוכנית פיתוח שטח- תכנית מגרש לא תעלה על 4 5 % משטח המגרש נטו , וכן שטח חלחול מי נגר לא יפחת מ- 20% משטח מגרש - יש להוסיף חישוב .		

יש להשלים חומרים שיפועים ניקוזים ומפלסים ע"ג קומת הקרקע כולל סימון של פירים ומיקום פחי אשפה וגז. תוכנית קומה ב' - 6.00 + (618.50) במפלס זה מוצעת יח"ד חמישית, בקונטור קומה שלמה. הבינוי זהה למבוקש מעל, שונה מנספח הבינוי. מבוקשת מרפסת זיז מקורה מעל המרפסות המוצעות בקומות התחתונות - ניתן לאשר. תוכנית קומת גג - 9.00 + (621.50) מבוקש גג טכני הכולל מהלך מדרגות משותף - הפודסט חושב כשטח "שירות" כנדרש, ניתן לאשר. הוראות לעניין ה"שביל" השימושים המותרים בו הם: שביל מרוצף, פיתוח נופי, מעברים להולכי רגל, גינון ונטיעות, וריהוט רחוב. פיתוח השטח הציבורי יהיה בתאום עם אגף לשיפור פני העיר. זיקת הנאה למעבר ברכב- השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר כלי רכב יהיה ללא מגבלה כלשהי, שטח זה יפותח כשטח מעבר לרכב בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח. מפלסי הפיתוח הסופיים בשטח זה יתואמו מול אגף תוש"ה כך שיתאפשרו גישה לחלקות הממוקמות לאורכו. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2024/6681.00 מיום: 29/09/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. הבקשה מוצעת בתוך קווי בניין, יש להתאים את הסימון במפת המדידה בהתאם לסימון מחלקת מידע. מסומנים שני קווי בניין עילי ותת קרקעי, קו הבניין התת קרקעי הינו עבור קומת חניה הממוקמת במלואה מתחת לקרקע, תכסית בניה תת קרקעית לא יעלה על 80%. יש להציג חישוב מתאים. טופס אכלוס- נטיעת עצים בוגרים בתאום עם אגף שפ"ע. ביצוע בפועל של החיבור עם הדרך הסטוטורית ממזרח בהתאם להנחיות אגף תוש"ה. תיקונים ע"פ הערות בהרמוניקה.		

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 420398 תחילת תוקף : 29/05/2021 ייעוד הקרקע : מגורים ב' התוכנית לא כפופה לתוכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התוכנית החלה בחלקה הנדונה התוכנית כוללת סעיף סטייה ניכרת 4.1.2. ד' - גובה הבניה המירבי וקווי הבניין מהווים סטייה ניכרת- הבינוי המוצע עומד במגבלות של סטייה ניכרת, כנדרש. נספח בינוי קיים נספח בינוי מנחה מלבד לעניין קווי בניין וגובה בניין אשר הנם מחייבים, כך שההקלה שפורסמה לבניה בשונה מנספח איננה רלוונטית ויש למחוק. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2024/6681.00 מיום : 29/09/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. הבקשה מוצעת בתוך קווי בניין, יש להתאים את הסימון במפת המדידה בהתאם לסימון מחלקת מידע. מסומנים שני קווי בניין עילי ותת קרקעי, קו הבניין התת קרקעי הינו עבור קומת חניה הממוקמת במלואה מתחת לקרקע, תכסית בניה תת קרקעית לא יעלה על 80%. מספר קומות מס' קומות מותר עפ"י תוכנית 3 קומות - מבוקשות 3 קומות ומרתף, קומת שירות לא נספרת במניין הקומות, התוכנית כללה שטחים לשירות, ניתן לאשר. גובה	18/01/2026	חוות דעת תכנונית

גובה רצפת הגג יהיה 9 מ' מעל מפלס 0.00 שהוא 621.5, מעל גובה זה יותר חלל עליה לגג ומעקה תקני בלבד. מספר יח"ד מס יח"ד מותר 6 יח"ד, מבוקשות 5 יח"ד, עומדים במותר. שלביות ביצוע הבניה תבוצע בהינף אחד- לא תותר בניה בשלבים. הבניה המוצעת מציעה יח"ד אחת פחות מהמותר בתוכנית ובינוי קטן יותר ב- 40 מ"ר בערך, אין מניעה לאשר את השינויים, לא מהווים בינוי חלקי משמעותי כפי שהתוכנית דורשת כמו כן ראה הסבר בסעיף שטחים, בפועל לא יותר שטח עיקרי מיותר היות ויש להשתמש בו לצורך שטחי שירות. טופס אכלוס- -נטיעת עצים בוגרים בתאום עם אגף שפ"ע. -ביצוע בפועל של החיבור עם הדרך הסטטוטורית ממזרח בהתאם להנחיות אגף תוש"ה. הריסה הגדר המסומנת בצבע צהוב בתשריט מיועדת להריסה, התוכנית לא מציינת מועד הריסה נדרש. עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים- כיום לא קיים בינוי במגרש זה. אולם, בניה באבן נסורה, חלקה, ללא סיתות- אסורה, יש להציע חיפוי בהתאם להוראות התוכנית. הוראות לעניין ה"שביל" השימושים המותרים בו הם : שביל מרוצף, פיתוח נופי, מעברים להולכי רגל, גינון ונטיעות, וריהוט רחוב. פיתוח השטח הציבורי יהיה בתאום עם אגף לשיפור פני העיר. זיקת הנאה למעבר ברכב- השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר כלי רכב יהיה ללא מגבלה כלשהי, שטח זה יפותח כשטח מעבר לרכב בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח. מפלסי הפיתוח הסופיים בשטח זה יתואמו מול אגף תוש"ה כך שיתאפשרו גישה לחלקות הממוקמות לאורכו.		

ניהול מי נגר יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל- יש להוסיף חישוב תכסית מי נגר ע"ג ההרמוניקה. שטחי ה בניה המוצעים במסגרת בקשה זו שטחים עיקריים - שטח עיקרי מותר עפ"י תכנית : 490 מ"ר מעל הכניסה הקובעת- מוצע 448.73 מ"ר, נותרו 41.17 מ"ר למימוש, כאשר שטח זה ישמש כשטח שירות מעל לכניסה. כך שאין יתרת שטחי שירות. שטחי שירות- מעל הכניסה הקובעת ניתן לאשר 56 מ"ר, מוצע 103.36 מ"ר, חורגים ב 47.36 מ"ר- בוקשה הקלה לניוד שטחי שירות מתת הקרקע למעל הקרקע, לא ניתן לאשר היות ומדובר בבניה חדשה שהוגשה בשנת 2025 וכן נושא זה אינו כלול בגמישויות המותרות ע"פ התקנות החדשות, יש לצמצם את שטחי השירות מעל לכניסה ליתרה הקיימת בשטחים העיקריים של 41.17 מ"ר כאמור לעיל ולהשתמש בשטח העיקרי המיותר מעל לכניסה לשטח שירות מעל לכניסה, מה שאינו מצריך הקלה- יש לרשום זאת מתחת לטבלה 1 כהסבר לשטחים. מתחת לכניסה הקובעת ניתן לאשר 390 מ"ר, מוצע 182.65 מ"ר, עומדים במותר. סה"כ שטחי שירות שניתן לאשר מכוח התוכנית 446 מ"ר ומוצע 286.01 מ"ר- לא חורגים במותר. פרוט השטחים המבוקשים : תוכנית קומת מרתף- 2.50 - (610.00) במפלס זה מוצעים מקומות חניה עבור 5 רכבים ומיקום לחנית אופנועים, בחלקו המזרחי של המגרש ממוקמים 5 מחסנים לטובת הדירות מעל. התכנון תואם לאישור מחלקת הסדרי תנועה, אין מניעה לאשר. אולם, התכנון המוצע שונה לגמרי מנספח הבינוי המאושר של התוכנית, בוקשה הקלה לבניה בשונה, לא ניתן לפרסם הקלה כזו וכן אין צורך היות ומדובר בנספח מנחה כאשר אין הקלה לנושאים המחייבים. תוכנית קומת קרקע- +0.00 - (612.50) תוכנית קומה א'- +3.00 (615.50) במפלסים אלו מבוקשות 2 יח"ד חדשות, בכל קומה, שכל אחת מהן בשטח של 85 מ"ר. התכנון הפנימי שונה מהמאושר בנספח, פורסמה הקלה מתאימה לעניין זה- אין צורך כמוסבר לעיל.		

בחזית מערבית מוצעת מרפסת זיז מקורה לכל דירה בשטח של 5.80 מ"ר, המרפסות הינן בצמד בהתאם למדיניות אגף הרישוי, ניתן לאשר. חדר המדרגות מוצע כשירות, בהתאם לנדרש. הערות לעניין השלמת הצגת תוכנית פיתוח שטח- תכנית מגרש לא תעלה על 4 5 % משטח המגרש נטו , וכן שטח חלחול מי נגר לא יפחת מ- 20% משטח מגרש - יש להוסיף חישוב . יש להשלים חומרים שיפועים ניקוזים ומפלסים ע"ג קומת הקרקע כולל סימון של פירים ומיקום פחי אשפה וגז. תוכנית קומה ב' - 6.00 + (618.50) במפלס זה מוצעת יח"ד חמישית, בקונטור קומה שלימה. הבינוי זהה למבוקש מעל, שונה מנספח הבינוי. מבוקשת מרפסת זיז מקורה מעל המרפסות המוצעות בקומות התחתונות- ניתן לאשר. תוכנית קומת גג - 9.00 + (621.50) מבוקש גג טכני הכולל מהלך מדרגות משותף- הפודסט חושב כשטח "שירות" כנדרש, ניתן לאשר. תימוכין קניינים בשטח משותף הבעלויות נבדקו ע"י דסק שירות לקוחות ובאחריותם. תנאים טרם דיון חוו"ד איכות הסביבה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 04/12/2025 , "תוכנית מאושרת בהתאם להרמוניקה הסרוקה במערכת הרישוי מתאריך 22/05/2025 תנאים לתחילת עבודות- הוכחות טיפול במינים פולשים טרם תחילת עבודות. המסמכים הרלוונטים קלוטים בארכיב האופטי." חוו"ד מחלקת שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 29/10/2025 , " במגרש קיימים עצי זית שאינם בוגרים אך הם יועתקו בכל מקרה. נסרקה תמונת המגרש והעצים לארכיב. מהתב"ע - תנאי לאכלוס - נטיעת עצים בוגרים- השביל מתואם מול אגף תוש"יה, נדרש בתב"ע פיתוח שביל, יש להגיש תוכניות למחלקה לאישור." חוו"ד מחלקת תברואה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 03/11/2025 , " 5 יח"ד, יש לתכנן פח אחד בנפח 1000 ליטר."		

חוו"ד מחלקת הסדרי תנועה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 21/10/2025, "אין התנגדות לתוכנית מוצע 5 מ"ח עבור 5 יח"ד חדשות בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי תנאי לתעודת גמר - אישור רשות תמרור". חוו"ד מחלקת דרכים- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 04/11/2025, " אין מניעה לקידום את התיק בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה, כניסה למקומות חניה משביל קיים. תנאי לתעודת גמר -בניית גדרות בגבולות חלקה חוקים". חוו"ד מחלקת מאור באגף שפי"ע- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 16/10/2025, " במידה והכביש גישה הינו חלק מהפרויקט על היזם לדאוג לתאורה. התאורה תהיה חלק מתנאי בהמשך לשחרור תעודת גמר".		
בניה בשונה מנספח בינוי ניוד שטחי שירות מתחת לקרקע למעל בס"כ 47.36מר"	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
	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
	מפלסי הפיתוח הסופיים בשטח זה יתואמו מול אגף תוש"ה כך שיתאפשרו גישה לחלקות הממוקמות לאורכו.	17
	בדיקה מול מחלקת מידע ומיפוי באם ניתן לרשום את התצ"ר.	18
	אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת.	19
	אישור מחלקת נכסים בדבר קבלת כתב התחייבות	20
	אישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך.	21

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

שטחי ה בניה המוצעים במסגרת בקשה זו-

שטחים עיקריים -

שטח עיקרי מותר עפ"י תכנית : 490 מ"ר מעל הכניסה הקובעת- מוצע 448.73 מ"ר, נותרו 41.17 מ"ר למימוש, כאשר שטח זה ישמש כשטח שירות מעל לכניסה. כך שאין יתרת שטחי שירות.

שטחי שירות-

מעל הכניסה הקובעת ניתן לאשר 56 מ"ר, מוצע 103.36 מ"ר, חורגים ב 47.36 מ"ר- בוקשה הקלה לניוד שטחי שירות מתת הקרקע למעל הקרקע, לא ניתן לאשר היות ומדובר בבניה חדשה שהוגשה בשנת 2025 וכן נושא זה אינו כלול בגמישויות המותרות ע"פ התקנות החדשות, יש לצמצם את שטחי השירות מעל לכניסה ליתרה הקיימת בשטחים העיקריים של 41.17 מ"ר כאמור לעיל ולהשתמש בשטח העיקרי המיותר מעל לכניסה לשטח שירות מעל לכניסה, מה שאינו מצריך הקלה- יש לרשום זאת מתחת לטבלה 1 כהסבר לשטחים.

מתחת לכניסה הקובעת ניתן לאשר 390 מ"ר, מוצע 182.65 מ"ר, עומדים במותר.

סה"כ שטחי שירות שניתן לאשר מכוח התוכנית 446 מ"ר ומוצע 286.01 מ"ר- לא חורגים במותר.

פרוט השטחים המבוקשים :

תוכנית קומת מרתף- 2.50 - (610.00)

במפלס זה מוצעים מקומות חניה עבור 5 רכבים ומיקום לחנית אופנועים, בחלקו המזרחי של המגרש ממוקמים 5 מחסנים לטובת הדירות מעל.

התכנון תואם לאישור מחלקת הסדרי תנועה, אין מניעה לאשר.

אולם, התכנון המוצע שונה לגמרי מנספח הבינוי המאושר של התוכנית, בוקשה הקלה לבניה בשונה, לא ניתן לפרסם הקלה כזו וכן אין צורך היות ומדובר בנספח מנחה כאשר אין הקלה לנושאים המחייבים.

תוכנית קומת קרקע- +0.00 - (612.50)

תוכנית קומה א'- +3.00 (615.50)

במפלסים אלו מבוקשות 2 יח"ד חדשות, בכל קומה, שכל אחת מהן בשטח של 85 מ"ר.

התכנון הפנימי שונה מהמאושר בנספח, פורסמה הקלה מתאימה לעניין זה- אין צורך כמסבר לעיל.

בחזית מערבית מוצעת מרפסת זיז מקורה לכל דירה בשטח של 5.80 מ"ר, המרפסות הינן בצמד בהתאם למדיניות אגף הרישוי, ניתן לאשר.

חדר המדרגות מוצע כשירות, בהתאם לנדרש.

הערות לעניין השלמת הצגת תוכנית פיתוח שטח-

תכסית מגרש לא תעלה על 4 5 % משטח המגרש נטו , וכן שטח חלחול מי נגר לא יפחת מ- 20% משטח מגרש - יש להוסיף חישוב .

יש להשלים חומרים שיפועים ניקוזים ומפלסים ע"ג קומת הקרקע כולל סימון של פירים ומיקום פחי אשפה וגז.

תוכנית קומה ב' - 6.00 + (618.50)

במפלס זה מוצעת יח"ד חמישית, בקונטור קומה שלימה.

הבינוי זהה למבוקש מעל, שונה מנספח הבינוי.

מבוקשת מרפסת זיו מקורה מעל המרפסות המוצעות בקומות התחתונות- ניתן לאשר.

תוכנית קומת גג - 9.00 + (621.50)

מבוקש גג טכני הכולל מהלך מדרגות משותף- הפודסט חושב כשטח "שירות" כנדרש, ניתן לאשר.

הוראות לעניין ה"שביל"

השימושים המותרים בו הם : שביל מרוצף, פיתוח נופי, מעברים להולכי רגל, גינון ונטיעות, וריהוט רחוב. פיתוח השטח הציבורי יהיה בתאום עם אגף לשיפור פני העיר.

זיקת הנאה למעבר ברכב-

השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה למעבר כלי רכב יהיה ללא מגבלה כלשהי, שטח זה יפותח כשטח מעבר לרכב בהתאם להנחיות העירייה ובפיקוחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.

מפלסי הפיתוח הסופיים בשטח זה יתואמו מול אגף תושי"ה כך שיתאפשרו גישה לחלקות הממוקמות לאורכו.

קווי בניין

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2024/6681.00 מיום : 29/09/2024 ע"י המח' למידע תכנוני.

הבקשה מוצעת בתוך קווי בניין, יש להתאים את הסימון במפת המדידה בהתאם לסימון מחלקת מידע.

מסומנים שני קווי בניין עילי ותת קרקעי, קו הבניין התת קרקעי הינו עבור קומת חניה הממוקמת במלואה מתחת לקרקע, תכסית בניה תת קרקעית לא יעלה על 80%. יש להציג חישוב מתאים.

טופס אכלוס-

-נטיעת עצים בוגרים בתאום עם אגף שפ"ע.

-ביצוע בפועל של החיבור עם הדרך הסטטוטורית ממזרח בהתאם להנחיות אגף תושי"ה.

תיקונים ע"פ הערות בהרמוניקה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/01/2026 - י שבט תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/3
מספר בקשה	<u>1994/0874.05</u>
מספר סידורי	<u>45</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בנית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מחסן עבור דירה 3- שינויים פנים + מדרגות חוץ עבור דירה 1
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	סעדו אלון
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אטיאס קמיל זקלין
מתכנן השלד	כהן אברהם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

יוסי בן יועזר 5, גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30173	139	כן
30173	55	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30173ג	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

מדובר בבנין מגורים משותף ברח' יוסף בן יועזר 5 בשכונת גוננים.

גוש : 30173 חלקות : 55 , 139

היתרים קודמים בחלקה :

לא נמצא היתר מקורי למבנה. ישנם היתרים לתוספות :

1994/874.00 – הרחבת דיור ע"ג תוספת קיימת בקומה התחתונה.

1994/874.1 - הרחבת דירה.

מהות הבקשה

מצב קיים - בניין מגורים בן 3 קומות עם מהלך מדרגות משותף.

מוצע - תוספת מחסן עבור דירה 3- שינויים פנים + מדרגות חוץ עבור דירה 1

הליך פרסום

בוצע הליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק.

1.הקלה בבניית מחסן עד 20 מר

2.הקלה בבניית גדר בין שכנים בגובה של 3 מ

תאריך תום מועד הגשת התנגדויות : 05/08/2025.

לפי נתוני המערכת, לא התקבלו התנגדויות.

בעלויות

בדיקת הבעלות בוצעה במעמד פתיחת תיק ע"י דסק שירות הלקוחות ובאחריותם.

מידע קודם

מתאריך	
18/01/2026	הכנת המלצה תכנונית : משלוח הודעות לפי תקנה 36
	לתכנית צל למחסן לשכן, המחסן המוצע כולל הריסת יסוד ממ"ד מאושר וחורג מהגובה המותר למחסן עד 2.20 , יש לצמצם ולקבל חו"ד פקע"ר כתנאי להיתר. מעבר לכך ישנם פערים בין הקיים בשטח לבין המוצג במסגרת הבקשה- יש להציג הסבר. מספר קומות בניין מגורים קיים בן שלוש קומות, כאשר קומת המרתף אינה מוצגת במלואה. ע"ב להציגה במלואה. להוסיף ייעוד החללים, לציין באמצעות לוכסן שטחים שאינם כלולים במסגרת הבקשה וכן בחתכים ובחזיתות.

ממ"ד עמודת הממ"ד בתוך קווי הבנין, אושרה בהיתר מס' 1994/874.02. במסגרת המוצע מבוקש הריסת קיר יסוד הממ"ד המאושר בקומת המרתף, לטובת בניית מחסן בגודל 20 מ"ר. היות וישנה פגיעה ביסוד הממ"ד יש להציג אישור יועץ מיגון מבנים באם ניתן לאשר את התכנון המוצע וכן נדרש התייחסות של הגורם המאושר- הג"א. בכפוף לאישור הג"א. הריסות יש לסמן להריסה את הבינויים הקיימים במגרש שאינם בהיתר. ראה הערות ע"ג ההרמוניקה. כמו"כ לדירות המבקשים קיימים שינויים מהיתרים קיימים, יש להציג היתר רלוונטי. באם אין להם היתר נדרש להכשיר במידה ויהיה אפשרות \ לסמן להריסה. פיתוח יש להציג בתכנית הקרקע אלמנטים של פיתוח באופן מלא בהתאם לקיים ולהציע להכשרה או להריסה בהתאמה להיתרים קודמים. יש להציג מדרגות בחזית המערבית, יש להציג כמוצע גדרות כולל מפלסים, יש להתאים את שטח הריצוף המוצע בהתאם לקיים בפועל, יש להציע פתרון ניקוז לחלקה. מחסנים : "בתכנית שהופקדה עד יום 01/08/1989 ניתן לאפשר מחסן לדירה בשטח של 8% או עד 20 מ"ר בכפוף להקלה. מיקום המחסן בקומת המרתף בלבד וגובה המחסן לא יעלה על 2.20 מ' " מוצע מחסן בקומת המרתף, בשטח של 19.92 מ"ר, עומד במותר בכפוף להקלה שפורסמה. גובה התקרה המוצע הינו 2.50 מ' , חורג המותר ומהווה סטייה ניכרת. יש לצמצם למותר עד לגובה 2.20 מ'. תכנית צל – על מנת לאשר שטח המחסן , יש להציג תכנית צל עבור דירה מס' 1 (סה"כ 2 דירות בעמודה).		

ככל הנראה, החלל בחזית הדרומית בקומת המרתף, אושר כמחסן עבור דירה מס' 1, על ע"ב לציין במלל מהו ייעוד החלל. בנוסף מתקבל הרושם שהשטח הנ"ל מעל ל-20 מ"ר, יש להציג מקור השטחים ובאם בוצע ניווד זכויות לטובת גודל החלל שאושר עבור דירה מס' 1. סעיף זה ייבחן בשנית. גדרות: יש להציע פריסת גדרות כאשר מבקשים הגבהת גדר בין השכנים ל-3.0 מ' בהקלה כאשר אין הצדקה לכך כאשר מדובר בגובה של קומה מלאה, יש להנמיך ל-2.0 מ' – גובה אשר אמור לייצר פרטיות לשני הצדדים, וזאת בכפוף להקלה שפורסמה בפ. תיק. יש לציין קווי מידות הכוללים קווי רוחב + אורך לכל מקטע וכן קו מידה כללי, מפלסים וחומרי גמר. תנאים טרם דיון המחלקה לאיכות הסביבה- התקבל אישור בתאריך 28/10/2025 ע"י אדלר שירה- הערה: תכנית מאושרת בהתאם להרמוניקה הסרוקה במערכת הרישוי מתאריך 11/03/2025 אגף שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 10/07/2025 ע"י כהנה ענבל סבי 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: ג30173 תחילת תוקף:	18/01/2026	חוות דעת תכנונית

16/07/1959 ייעוד הקרקע: מס' תכנית שחלה בחלקה : 30173ג תחילת תוקף : 16/07/1959 אזור מגורים : 5 גוש : 30173 חלקות : 55 , 139 התכנית כפופה לתכנית מתאר. סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה : הקלה : בוצע הליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק. הקלה בבניית מחסן עד 20 מר הקלה בבניית גדר בין שכנים בגובה של 3 מ' הבקשה נפתחה לאחר 01/01/2025 בכפוף לאורכה עד 01/01/2026 מכוח סטייה ניכרת, ישנה עמידה בתנאים המצטברים : מדובר בבקשה להרחבה בבנין קיים ובנייתו הושלמה מעל ל-8 שנים. סטייה ניכרת התכנית החלה בחלקה הנידונה אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי התכנית אינה כוללת נספח בינוי. קווי בניין הבחינה נערכה לפי תיק מידע תיק מידע 2024/6109 מתאריך 14/07/2024 ע"י המחלקה למידע תכנוני.		

קווי הבניין סומנו באדום בהתאם לתכנית המתאר 62 לאזור מגורים 5. שלביות ביצוע התכנית אינה כוללת סעיף שלביות ביצוע. מספר קומות בניין מגורים קיים בן שלוש קומות, כאשר קומת המרתף אינה מוצגת במלואה. ע"ב להציגה במלואה. להוסיף ייעוד החללים, לציין באמצעות לוכסן שטחים שאינם כלולים במסגרת הבקשה וכן בחתכים ובחזיתות. גבהים גובה רצפה עליונה של גג המבנה - 2.90 + מ' בבקשה זו אין שינויים בגובה הבניין. מספר יחידות דיור הבקשה אינה מציעה הגדלת מס' יח"ד. ממ"ד עמודת הממ"ד בתוך קווי הבנין, אושרה בהיתר מס' 1994/874.02. במסגרת המוצע מבוקש הריסת קיר יסוד הממ"ד המאפשר בקומת המרתף, לטובת בניית מחסן בגודל 20 מ"ר. היות וישנה פגיעה ביסוד הממ"ד יש להציג אישור יועץ מיגון מבנים באם ניתן לאשר את התכנון המוצע וכן נדרש התייחסות של הגורם המאשר- הג"א. בכפוף לאישור הג"א. הריסות יש לסמן להריסה את הבינויים הקיימים במגרש שאינם בהיתר. ראה הערות ע"ג ההרמוניקה. כמו"כ לדירות המבקשים קיימים שינויים מהיתרים קיימים, יש להציג היתר רלוונטי. באם אין להם היתר נדרש להכשיר במידה ויהיה אפשרות \		

לסמן להריסה. פיתוח יש להציג בתכנית הקרקע אלמנטים של פיתוח באופן מלא בהתאם לקיים ולהציע להכשרה או להריסה בהתאמה להיתרים קודמים. יש להציג מדרגות בחזית המערבית, יש להציג כמוצע גדרות כולל מפלסים, יש להתאים את שטח הריצוף המוצע בהתאם לקיים בפועל, יש להציע פתרון ניקוז לחלקה. מחסנים : "בתכנית שהופקדה עד יום 01/08/1989 ניתן לאפשר מחסן לדירה בשטח של 8% או עד 20 מ"ר בכפוף להקלה. מיקום המחסן בקומת המרתף בלבד וגובה המחסן לא יעלה על 2.20 מ" מוצע מחסן בקומת המרתף, בשטח של 19.92 מ"ר, עומד במותר בכפוף להקלה שפורסמה. גובה התקרה המוצע הינו 2.50 מ', חורג המותר ומהווה סטייה ניכרת. יש לצמצם למותר עד לגובה 2.20 מ'. תכנית צל – על מנת לאשר שטח המחסן, יש להציג תכנית צל עבור דירה מס' 1 (סה"כ 2 דירות בעמודה). ככל הנראה, החלל בחזית הדרומית בקומת המרתף, אושר כמחסן עבור דירה מס' 1, על ע"ב לציין במלל מהו ייעוד החלל. בנוסף מתקבל הרושם שהשטח הנ"ל מעל ל-20 מ"ר, יש להציג מקור השטחים ובאם בוצע ניווד זכויות לטובת גודל החלל שאושר עבור דירה מס' 1. סעיף זה ייבחן בשנית. גדרות : יש להציע פריסת גדרות כאשר מבקשים הגבהת גדר בין השכנים ל-3.0 מ' בהקלה כאשר אין הצדקה, מדובר בגובה של קומה מלאה, יש להנמיד ל-2.0 מ' וזאת בכפוף להקלה שפורסמה בפ. תיק. יש לציין קווי מידות הכוללים קווי רוחב + אורך לכל מקטע וכן קו מידה כללי, מפלסים וחומרי גמר. תנאים טרם דיון המחלקה לאיכות הסביבה- התקבל אישור בתאריך 28/10/2025 ע"י אדלר שירה- הערה : תכנית מאושרת בהתאם להרמוניקה הסרוקה במערכת הרישוי מתאריך 11/03/2025		

אגף שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 10/07/2025 ע"י כהנה ענבל סבי 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.		
הקלה בבניית מחסן עד 20 מר הקלה בבניית גדר בין שכנים בגובה של 3 מ	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

המלצת האגף

משלוח הודעות לפי תקנה 36

לתכנית צל למחסן לשכן,

המחסן המוצע כולל הריסת יסוד ממ"ד מאושר וחורג מהגובה המותר למחסן עד 2.20 , יש לצמצם ולקבל חו"ד פקע"ר כתנאי להיתר. מעבר לכך ישנם פערים בין הקיים בשטח לבין המוצג

במסגרת הבקשה- יש להציג הסבר.

מספר קומות

בניין מגורים קיים בן שלוש קומות, כאשר קומת המרתף אינה מוצגת במלואה. ע"ב להציגה במלואה. להוסיף ייעוד החללים, לציין באמצעות לוכסן שטחים שאינם כלולים במסגרת הבקשה וכן בחתכים ובחזיתות.

ממ"ד

עמודת הממ"ד בתוך קווי הבנין, אושרה בהיתר מס' 1994/874.02. במסגרת המוצע מבוקש הריסת קיר יסוד הממ"ד המאושר בקומת המרתף, לטובת בניית מחסן בגודל 20 מ"ר. היות וישנה פגיעה ביסוד הממ"ד יש להציג אישור יועץ מיגון מבנים באם ניתן לאשר את התכנון המוצע וכן נדרש התייחסות של הגורם המאשר- הג"א.

בכפוף לאישור הג"א.

הריסות

יש לסמן להריסה את הבינויים הקיימים במגרש שאינם בהיתר. ראה הערות ע"ג ההרמוניקה.

כמו"כ לדירות המבקשים קיימים שינויים מהיתרים קיימים, יש להציג היתר רלוונטי.

באם אין להם היתר נדרש להכשיר במידה ויהיה אפשרות \ לסמן להריסה.

פיתוח

יש להציג בתכנית הקרקע אלמנטים של פיתוח באופן מלא בהתאם לקיים ולהציע להכשרה או להריסה בהתאמה להיתרים קודמים. יש להציג מדרגות בחזית המערבית, יש להציג כמוצע גדרות כולל מפלסים, יש להתאים את שטח הריצוף המוצע בהתאם לקיים בפועל, יש להציע פתרון ניקוז לחלקה.

מחסנים :

"בתכנית שהופקדה עד יום 01/08/1989 ניתן לאפשר מחסן לדירה בשטח של 8% או עד 20 מ"ר בכפוף להקלה. מיקום המחסן בקומת המרתף בלבד וגובה המחסן לא יעלה על 2.20 מ' "

מוצע מחסן בקומת המרתף, בשטח של 19.92 מ"ר, עומד במותר בכפוף להקלה שפורסמה. גובה התקרה המוצע הינו 2.50 מ', חורג המותר ומהווה סטייה ניכרת. יש לצמצם למותר עד לגובה 2.20 מ'.

תכנית צל – על מנת לאשר שטח המחסן, יש להציג תכנית צל עבור דירה מס' 1 (סה"כ 2 דירות בעמודה).

ככל הנראה, החלל בחזית הדרומית בקומת המרתף, אושר כמחסן עבור דירה מס' 1, על ע"ב לציין במלל מהו ייעוד החלל. בנוסף מתקבל הרושם שהשטח הנ"ל מעל ל-20 מ"ר, יש להציג מקור השטחים ובאם בוצע ניווד זכויות לטובת גודל החלל שאושר עבור דירה מס' 1. סעיף זה ייבחן בשנית.

גדרות:

יש להציע פריסת גדרות כאשר מבקשים הגבהת גדר בין השכנים ל-3.0 מ' בהקלה כאשר אין הצדקה לכך כאשר מדובר בגובה של קומה מלאה, יש להנמיך ל-2.0 מ' – גובה אשר אמור לייצר פרטיות לשני הצדדים, וזאת בכפוף להקלה שפורסמה בפ. תיק.

יש לציין קווי מידות הכוללים קווי רוחב + אורך לכל מקטע וכן קו מידה כללי, מפלסים וחומרי גמר.

תנאים טרם דיון

המחלקה לאיכות הסביבה- התקבל אישור בתאריך 28/10/2025 ע"י אדלר שירה-

הערה: תכנית מאושרת בהתאם להרמוניקה הסרוקה במערכת הרישוי מתאריך 11/03/2025

אגף שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 10/07/2025 ע"י כהנה ענבל סבי

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 - 28/01/2026 - י שבט תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/3
מספר בקשה	<u>1993/0040.01</u>
מספר סידורי	<u>46</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	רישוי בניה - שימוש חורג מהיתר
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	שימוש חורג ממסחר (חנות) למגורים לצמיתות - בהתאם לקיים בשטח
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מיטירני מוריה דינה
עורך הבקשה	מר נטף יואן
מתכנן השלד	ביאזי יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	5

כתובת האתר

גדעון 22 , גאולים - בקעה

גוש	חלקה	בשלמות
30015	6	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3770	תחילת תוקף	30/06/1999	ג6	אזור מגורים 1 מיוחד	

תאור הבקשה

מדובר בבקשה בשכונת בקעה, ברחוב גדעון 22.

מבוקש שימוש חורג ממסחר- חנות למגורים לצמיתות, בפועל קיימת יח"ד שנים רבות אולם בהיתר הקיים מצוין כי שטח זה מיועד לחנות.

קיים היתר מס' 1993/40.00 שבו אושר מחסן בקומה התחתונה, והשטח שלגביו הוגשה הבקשה מצוין כשטח "חנות".

בעלויות

המבקשים רשומים בנסח הטאבו כבעלים, הבדיקה בוצעה באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה.

מידע קודם

מתאריך		
יש לבצע התיקונים וההשלמות להלן : שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית המתאר באזור מגורים 1 25% בכל קומה ו 75% ב-3 קומות. פרוט תוספות הבניה המבוקשות : קומת קרקע- מפלס +0.00- מבוקש לשנות ייעוד לשטח בגודל 35.19 מ"ר אשר הוגדר בהיתר ישן וברשומות כ"חנות", ייעוד מסחרי אשר בפועל השימוש הקיים מזה עשרות שנים- לדברי ע"ב, הינו מגורים. הבקשה הינה שימוש חורג מהיתר, כיוון שבהוראות תוכנית 3770 מצוין ש " השטח הצבוע בצבע ורוד עם קווים אלכסוניים על הרקע, הוא אזור מגורים 1 מיוחד, בשטח זה חלות הוראות תוכנית המתאר לאזור מגורים 1 וכן ההוראות הבאות" (סעיף 11.1), "בשטח המיועד לאזור מגורים 1 מיוחד יותרו כל השימושים המותרים המפורטים בתוכנית המתאר 62 באזור מגורים 1 " ובהתאם לתוכנית מתאר באזור מגורים 1 ניתן לאשר מגורים ומסחר ללא הבדל, ולכן ניתן לשנות את הייעוד לצמיתות כפי המבוקש. התקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה לשינוי זה- אין מניעה מבחינתם. יש לקבל אישור איכות הסביבה כיוון שמדובר בבקשה בקומת הקרקע אולם, כיוון שלא מוצעת בניה בפועל והשטח הינו פחות מ- 80 מ"ר, אין צורך להתייחסות ספציפית מצידם. בהתאם למדיניות אגף הרישוי ניתן לאשר תוספת יח"ד, זה מה שמבוקש בפועל ע"י שינוי הייעוד, יש לעמוד בתנאים אלו : 1. שטח הדירה הנוספת לא יפחת מ- 33 מ"ר, הבקשה הינה לדירה בשטח של 35.19 מ"ר, עומדים בדרישה זו- עפ"י נסח טאבו מצוין כי השטח הינו 28 מ"ר, יש לבחון מה הסיבה לשינוי בשטח ואם אכן מדובר בשטח הקיים מ- 33 מ"ר לא ניתן לאשר את השינוי ממסחר לדירה נוספת בבניין. 2. הבקשה צריכה להיות מוגשת כשהיא חתומה בידי 66% מבעלי הזכויות בחלקה- לא הוגש טופס 1 חתום בשלב פתיחת הבקשה, עפ"י נסח טאבו קיימים 8 תתי חלקות, יש להגיש 6 חתימות ע"מ לעמוד בתנאי הנדרש.	18/01/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

ולכן, ע"מ שניתן יהיה לאשר את השינוי המבוקש יש לוודות שהוגשו החתימות הנדרשות שיהווה 66% מבעלי הזכויות בבניין. מספר יח"ד מס' יח"ד מירבי לא מצוין בתוכנית המתאר, לא קיימת הגבלה במס' יח"ד עפ"י תוכנית 3770- בבקשה זו מבוקשת תוספת יח"ד כתוצאה משינוי ייעוד לשטח שמוגדר עבור "חנות", ניתן לאשר בכפוף לתנאים המפורטים בחו"ד. תיקונים ע"פ הערות בהרמוניקה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3770 תחילת תוקף : 30/06/1999 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1 מיוחד התוכנית כפופה לתוכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התוכנית החלה בחלקה הנדונה תוכנית המתאר ותוכנית 3770 אינן כוללות הוראות לעניין סטייה ניכרת. נספח בינוי התוכנית אינה כוללת נספח בינוי. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2024/7259 שהוגש מיום : 07/01/2025 ע"י המח' למידע תכנוני. הבקשה מוצעת בתוך גבולות קווי הבניין. מספר קומות מס' הקומות המירבי 3 קומות וגג רעפים- לא מבוקשת תוספת	18/01/2026	חוות דעת תכנונית

קומה, אלא שינוי שימוש בקומה עיקרית קיימת ממסחר למגורים, ניתן לאשר. מספר יח"ד מס' יח"ד מירבי לא מצוין בתוכנית המתאר, לא קיימת הגבלה במס' יח"ד עפ"י תוכנית 3770- בבקשה זו מבוקשת תוספת יח"ד כתוצאה משינוי ייעוד לשטח שמוגדר עבור "חנות", ניתן לאשר בכפוף לתנאים המפורטים בחו"ד. גובה הבקשה לא מציגה תוספת גובה, ל"ר. שלביות ביצוע התוכנית החלה אינה כוללת סעיף הקובע לעניין שלביות הביצוע. חומרי בניה ע"פ הוראות תוכנית בסעיף 10.3 הבניה תהיה מאבן טבעית מרובעת ומסותתת, לא מוצע שינוי בחיפוי קיים, ניתן לאשר. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית המתאר באזור מגורים 1 25% בכל קומה ו 75% ב-3 קומות. פרוט תוספות הבניה המבוקשות : קומת קרקע- מפלס +0.00- מבוקש לשנות ייעוד לשטח בגודל 35.19 מ"ר אשר הוגדר בהיתר ישן וברשומות כ"חנות", ייעוד מסחרי אשר בפועל השימוש הקיים מזה עשרות שנים- לדברי ע"ב, הינו מגורים. הבקשה הינה שימוש חורג מהיתר, כיוון שבהוראות תוכנית 3770 מצוין ש " השטח הצבוע בצבע ורוד עם קווים אלכסוניים על הרקע, הוא אזור מגורים 1 מיוחד, בשטח זה חלות הוראות תוכנית המתאר לאזור מגורים 1 וכן ההוראות הבאות" (סעיף 11.1), "בשטח המיועד לאזור מגורים 1 מיוחד יותרו כל השימושים המותרים המפורטים בתכנית המתאר 62 באזור מגורים 1 " ובהתאם לתוכנית מתאר באזור מגורים 1 ניתן לאשר מגורים ומסחר ללא הבדל, ולכן ניתן לשנות את הייעוד לצמיתות כפי המבוקש. התקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה לשינוי זה- אין מניעה מבחינתם.		

יש לקבל אישור איכות הסביבה כיוון שמדובר בבקשה בקומת הקרקע אולם, כיוון שלא מוצעת בניה בפועל והשטח הינו פחות מ- 80 מ"ר, אין צורך להתייחסות ספציפית מצידם. בהתאם למדיניות אגף הרישוי ניתן לאשר תוספת יח"ד, זה מה שמבוקש בפועל ע"י שינוי הייעוד, יש לעמוד בתנאים אלו: 1. שטח הדירה הנוספת לא יפחת מ- 33 מ"ר, הבקשה הינה לדירה בשטח של 35.19 מ"ר, עומדים בדרישה זו- עפ"י נסח טאבו מצוין כי השטח הינו 28 מ"ר, יש לבחון מה הסיבה לשינוי בשטח ואם אכן מדובר בשטח הקיים מ- 33 מ"ר לא ניתן לאשר את השינוי ממסחר לדירה נוספת בבניין. 2. הבקשה צריכה להיות מוגשת כשהיא חתומה בידי 66% מבעלי הזכויות בחלקה- לא הוגש טופס 1 חתום בשלב פתיחת הבקשה, עפ"י נסח טאבו קיימים 8 תתי חלקות, יש להגיש 6 חתימות ע"מ לעמוד בתנאי הנדרש. ולכן, ע"מ שניתן יהיה לאשר את השינוי המבוקש יש להגיש את החתימות הנדרשות שיהווה 66% מבעלי הזכויות בבניין. 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- הבקשה לא הופנתה לטיפול, מדובר בשטח הקטן מ- 80 מ"ר, לא נדרש. חוו"ד מחלקת הסדרי תנועה- הבקשה אושרה ב- 21/10/2025, ע"י זביריקו בת אל, "אין התנגדות לתוכנית מוצע שינוי שימוש מהשטח הרשום לשימוש בפועל בהתאם למצב הקיים בשטח. אין תוספת/ שינוי במבנה ובמספר יח"ד". חוו"ד יחידת שימור- הבקשה קיבלה פטור ממחלקת שימור ע"י שחר פוני. חוו"ד אגף תברואה- הבקשה אושרה ב- 14/01/2026 ע"י שני מזרחי.		
	26/08/2025	השלמת פרסום

לפי סעיף 149 לחוק	שימוש חורג ממסחר (חנות) למגורים לצמיתות - בהתאם לקיים בשטח

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	אישור שירותי הכבאות	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
	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
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	9
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	10
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	11
	אישור פיקוד העורף הג"א	12
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	13

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

יש לבצע התיקונים וההשלמות להלן :

שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית המתאר באזור מגורים 1

25% בכל קומה ו 75% ב-3 קומות.

פרוט תוספות הבניה המבוקשות :

קומת קרקע- מפלס +0.00-

מבוקש לשנות ייעוד לשטח בגודל 35.19 מ"ר אשר הוגדר בהיתר ישן וברשומות כ"חנות", ייעוד מסחרי אשר בפועל השימוש הקיים מזה עשרות שנים- לדברי ע"ב, הינו מגורים.

הבקשה הינה שימוש חורג מהיתר, כיוון שבהוראות תוכנית 3770 מצוין ש " השטח הצבוע בצבע ורוד עם קווים אלכסוניים על הרקע, הוא אזור מגורים 1 מיוחד, בשטח זה חלות הוראות תוכנית המתאר לאזור מגורים 1 וכן ההוראות הבאות" (סעיף 11.1),

"בשטח המיועד לאזור מגורים 1 מיוחד יותרו כל השימושים המותרים המפורטים בתוכנית המתאר 62 באזור מגורים 1 "

ובהתאם לתוכנית מתאר באזור מגורים 1 ניתן לאשר מגורים ומסחר ללא הבדל, ולכן ניתן לשנות את הייעוד לצמיתות כפי המבוקש.

התקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה לשינוי זה- אין מניעה מבחינתם.

יש לקבל אישור איכות הסביבה כיוון שמדובר בבקשה בקומת הקרקע אולם, כיוון שלא מוצעת בניה בפועל והשטח הינו פחות מ- 80 מ"ר, אין צורך להתייחסות ספציפית מצידם.

בהתאם למדיניות אגף הרישוי ניתן לאשר תוספת יח"ד, זה מה שמבוקש בפועל ע"י שינוי הייעוד, יש לעמוד בתנאים אלו:

1. שטח הדירה הנוספת לא יפחת מ- 33 מ"ר, הבקשה הינה לדירה בשטח של 35.19 מ"ר, עומדים בדרישה זו- עפ"י נסח טאבו מצוין כי השטח הינו 28 מ"ר, יש לבחון מה הסיבה לשינוי בשטח ואם אכן מדובר בשטח הקיים מ- 33 מ"ר לא ניתן לאשר את השינוי ממסחר לדירה נוספת בבניין.

2. הבקשה צריכה להיות מוגשת כשהיא חתומה בידי 66% מבעלי הזכויות בחלקה- לא הוגש טופס 1 חתום בשלב פתיחת הבקשה, עפ"י נסח טאבו קיימים 8 תתי חלקות, יש להגיש 6 חתימות ע"מ לעמוד בתנאי הנדרש.

ולכן, ע"מ שניתן יהיה לאשר את השינוי המבוקש יש לוודות שהוגשו החתימות הנדרשות שיהווה 66% מבעלי הזכויות בבניין.

מספר יח"ד

מס' יח"ד מירבי לא מצוין בתוכנית המתאר, לא קיימת הגבלה במס' יח"ד עפ"י תוכנית 3770- בבקשה זו מבוקשת תוספת יח"ד כתוצאה משינוי ייעוד לשטח שמוגדר עבור "חנות", ניתן לאשר בכפוף לתנאים המפורטים בחו"ד.

תיקונים ע"פ הערות בהרמוניקה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/01/2026 - י שבט תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/3
מספר בקשה	<u>2024/0516.00</u>
מספר סידורי	<u>47</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים + מסחר, מגורים
מהות בקשה	הקמת בניין חדש בן 3 קומות מעל קומת חניה סה"כ 4 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר פואקה אברהים
עורך הבקשה	אדריכל אבו גנאם מוחמד
מתכנן השלד	מהנדס הנדי שריף
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אל ביר אל שרקי סמטה 7 1 , אום טובא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
א2302	תחילת תוקף	08/10/1999			

תאור הבקשה

מהות הבקשה

הבקשה מוצעת בשכונת צור באהר, רחוב אלביר אלשרקי. מגרש : 430.

הבניין מתוכנן על מגרש משופע, כך שבחלקו התחתון מוצגת קומה אחת מעל קומת מרתף בחתך, ובחלקו העליון מוצגות שלוש קומות בחתך מעל קומת המרתף .

סה"כ 5 יח"ד וקומת מסחר במפלס 0.00 ע"ג שטח ללא בינוי.

בעלויות

בדיקת הבעלות בוצעה במעמד פתיחת תיק ע"י דסק שירות הלקוחות ובאחריותם.

הליך פרסום

בוצע הליך פרסומי ומשלוח הודעות להקלות ע"פ המפורט להלן" - :

"חריגה מקו בניין צדי 10% עם פתחים ועד 30% ללא פתחים – "

"חריגה מקו בניין אחורי 10% עם פתחים ועד 30% ללא פתחים – "

"תוספת גובה מעל מותר בתב"ע עד 13.00 מ '"

תאריך תום מועד הגשת התנגדויות : 25/03/2025.

לפי נתוני המערכת, לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
12/01/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים הבקשה נידונה בתאריך 16/09/2025 ועדת משנה להיתרי בניה. החלטת הוועדה - לדחות במתכונת המוצעת לאחר דיון, הוגשה הרמוניקה מתוקנת והושלמו התנאים הנדרשים. •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 להעברה לגורמים . יש לתקן הערות מינוריות עפ"י הרמוניקה c.
12/01/2026	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : א2302

תחילת תוקף: 08/10/1999 ייעוד הקרקע: הבקשה נידונה בתאריך 16/09/2025 ועדת משנה להיתרי בניה. החלטת הוועדה - לדחות במתכונת המוצעת לאחר דיון, הוגשה הרמוניקה מתוקנת והושלמו התנאים הנדרשים. הבקשה נדחתה מהסיבות המפורטות להלן, בצירוף התייחסות לכל אחת מהן: קווי בניין הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2024/6173.00 בתאריך 4202/08/08 ע"י המחלקה למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו עפ"י תכנית מס' 2302 ותכנית מתאר 62 לאזור מגורים 5 מיוחד. ע"פ הבקשה המוצעת נמצא כי יש חריגות מקווי הבניין המאושרים וע"כ הוגשה בקשה להקלה בנוסח הבא: "חריגה מקו בניין צדי 10% עם פתחים ועד 30% ללא פתחים" "חריגה מקו בניין 10% עם פתחים ועד 30% ללא פתחים" לצורך הבחינה הסופית, יש להציג את קווי הבניין במדויק, בהתאם למרווחים המותרים. עפ"י ההרמוניקה, נראה כי המידות המסומנות בתכנית אינן תואמות במדויק למרווחי קווי הבניין כפי שנקבעו בתכנית. לפיכך, נדרש לתקן את התכנית כך שקווי הבניין יסומנו במדויק, ויתאימו לחריגות המותרות בהתאם לסוג הקיר. - תוקן כנדרש. בנוסף, על עורך הבקשה להציג ע"ג ההרמוניקה (באזורים בהם יש חריגות מקו הבניין) הסבר מפורט במלל, קו מדידה המציג מרחק מקו הבניין לחריגה וכן הצגת חישובים. - בוצע כנדרש.		

מחסנים- *נראה שהמחסנים לא עומדים ב- 8% לדירה מסויימת, יש להציג שיוך כל מחסן ליחידת דיור והוכחה שכל מחסן עומד ב- 8% של היחידה שהנו משוייך אליה. בנוסף להציג תכנית צל עתידית למחסנים ליתר הדירות. - כעת תוכננו 5 מחסנים בהתאם למספר הדירות כנדרש. הוצגה ע"ג ההרמוניקה טבלת חישובי שטחים למחסנים. שטחי המחסנים בהתאם למותר. שימושים מוצע שימוש בקומת קרקע עבור מסחר כאשר המגרש הנו מוגדר כאזור מגורים 5 מיוחד וכן לא מסומן בתשריט התכנית שמדובר בחזית מסחרית. יש לציין שע"פ סעיף 19 בתקנון, ככל ומסומן קו סגול בתשריט, אזי מדובר בחזית מסחרית. בבדיקה מול תשריט התכנית, המגרש הנידון איננו מסומן כחזית מסחרית ולכן ישנה סטיה ניכרת בשימוש ולא ניתן לאשר מסחר בהיתר לבנין חדש. היות וכך, יש לשנות את התכנון המוצע אשר ייבחן מחדש ע"י הצוות המקצועי, כאשר יש לציין שיהיה צורך בעדכון האישורים הרלוונטיים לרבות הסדרי תנועה, איכות סביבה וכד' - בוצעו שינויים בתכנון וכעת קומת המסחר הוסרה מהבקשה, במקומה תוכננה יח"ד נוספת למגורים. החזית הצפונית אושרה ע"י ראש הצוות, חנאן ועודכנו האישורים הרלוונטיים (כמפורט בסעיף תנאים טרם דיון) 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"- לא עומדים בהוראות התכנית של סוג המעקה ואורך החזית, יש להשלים פרסום או לתקן. - לאחר ביצוע התיקונים הנדרשים, המוצע עומד במותר. במפלס 2.50- מוצעת מרפסת זיזית בשטח מוערך של כ-56 מ"ר. התכנון נראה בלתי סביר ביחס לגודל המרפסת, וזאת בהיעדר הצגת בסיס קונסטרוקטיבי או פתרון תמיכתי. בנוסף המוצע אינו עומד בהוראות התכנית, הן בחינת עומק המרפסת והן מבחינת שיעור אורך החזית המותר.		

לפיכך, לא ניתן לאשר את המרפסת. - לאחר ביצוע התיקונים הנדרשים, והוספת חתך ג-ג לצורך הבנת התכנון, המרפסת הינה מרפסת גג. לפיכך, המוצע עומד במותר. במפלס +4.20 מוצעות שתי מרפסות גג -יש לתכנן ולהציג מעקה סורג בהתאם לדרישת התכנית. -נמצאו חריגות מקו בניין במרפסות, (ראה סעיף קווי בנין) יש לתכנן בהתאם לתקנות סטיה ניכרת ומרווחים. -לא ניתן לאשר מרפסת זיז בהמשך למרפסת גג ע"פ הנוהל האגפי, יש לבטל. - לאחר בדיקה נוספת, מדובר במרפסת גג. ניתן לאשר. 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 בהרמוניקה, פריסת גדרות מפורטת ולוודות עמידה בהוראות הסעיף ככל ולא עומדים ניתן לחלק את הגובה למספר קירות תמך נמוכים, עם שטח גינון. - בוצע כנדרש. תנאים טרם דיון מאחר ובוצעו שינויים בתכנון, התקבלו אישורים עדכניים מהמחלקות הבאות: איכות הסביבה- התקבל אישור בתאריך 25/12/2025 ע"י בצלאל אורטל- ההרמוניקה שנבדקה היא ההרמוניקה שהוגשה ברישוי בתאריך 24/12/2025-הוגשה לאיכות הסביבה לאחר וועדה עם שינוי: מסחר שהוחלף למגורים. לא תתאפשר קומת מסחר-במידה ותהיה אופציה למסחר יש לחזור לאיכות הסביבה לאישור נוסף."		

הסדרי תנועה - התקבל אישור בתאריך 30/11/2025 ע"י זבריקו בתאל- אין התנגדות לתכנית מוצע 5 מ"ח עבור 5 יח"ד חדשות עפ"י התקן בגבול החלקה. בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי תנאי לטופס 4 - אישור רשות תמרור לתכנית." אגף תברואה - התקבל אישור בתאריך 16/12/2025 ע"י שני מזרחי- 5 יח"ד יש לתכנן פח 1 בנפח 1000 ליטר" מחלקת הדרכים- התקבל אישור בתאריך 24.03.25 ע"י חמארשה דאנא - " אין מניעה לקידום את התיק בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה . כניסה למקומות חניה מכביש קיים תנאי לטופס 4 - בניית גדרות בגבולות חלקה חוקים ביצוע התחברות לכביש קיים לפי הנחיות צוות בקרת תנועה " מחלקת מאור- התקבל אישור בתאריך 26.02.25 ע"י yehezkel_1 - " במידה ועמוד התאורה בגבול השטח מפריע למהלך הבניה או לשלב הסופי יש לאשר תוכניות תאורה במחלקת המאור. " •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 להעברה לגורמים . יש לתקן הערות מינוריות עפ"י הרמוניקה c.		
היות ו קווי הבניין לא סומנו בהרמוניקה במדויק. טרם נבדקה עמידה בגובה המותר לקיר התמך. יש להסיר את המרפסת מהבקשה ולבצע התאמה של חריגת	16/09/2025	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

המרפסת לגבולות המותרים. להלן תיקונים נדרשים בהתאם לסעיפים קווי בניין הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2024/6173.00 בתאריך 4202/08/08 ע"י המחלקה למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו עפ"י תכנית מס' 2302 ותכנית מתאר 62 לאזור מגורים 5 מיוחד. ע"פ הבקשה המוצעת נמצא כי יש חריגות מקווי הבניין המאושרים וע"כ הוגשה בקשה להקלה בנוסח הבא: "חריגה מקו בניין צדי 10% עם פתחים ועד 30% ללא פתחים" "חריגה מקו בניין 10% עם פתחים ועד 30% ללא פתחים" לצורך הבחינה הסופית, יש להציג את קווי הבניין במדויק, בהתאם למרווחים המותרים. עפ"י ההרמוניקה, נראה כי המידות המסומנות בתכנית אינן תואמות במדויק למרווחי קווי הבניין כפי שנקבעו בתכנית. לפיכך, נדרש לתקן את התכנית כך שקווי הבניין יסומנו במדויק, ויתאימו לחריגות המותרות בהתאם לסוג הקיר. בנוסף, על עורך הבקשה להציג ע"ג ההרמוניקה (באזורים בהם יש חריגות מקו הבניין) הסבר מפורט במלל, קו מדידה המציג מרחק מקו הבניין לחריגה וכן הצגת חישובים. מחסנים- *נראה שהמחסנים לא עומדים ב- 8% לדירה מסויימת, יש להציג שיוך כל מחסן ליחידת דיור והוכחה שכל מחסן עומד ב- 8% של היחידה שהנו משוייך אליה. בנוסף להציג תכנית צל עתידית למחסנים ליתר הדירות. שימושים מוצע שימוש בקומת קרקע עבור מסחר כאשר המגרש הנו מוגדר כאזור מגורים 5 מיוחד וכן לא מסומן בתשריט התכנית שמדובר בחזית מסחרית.		

יש לציין שע"פ סעיף 19 בתקנון, ככל ומסומן קו סגול בתשריט, אזי מדובר בחזית מסחרית. בבדיקה מול תשריט התכנית, המגרש הנידון איננו מסומן כחזית מסחרית ולכן ישנה סטיה ניכרת בשימוש ולא ניתן לאשר מסחר בהיתר לבנין חדש. היות וכך, יש לשנות את התכנון המוצע אשר ייבחן מחדש ע"י הצוות המקצועי, כאשר יש לציין שיהיה צורך בעדכון האישורים הרלוונטיים לרבות הסדרי תנועה, איכות סביבה וכד' מרפסות עפ"י סעיף 12 13 : "תותר בנית מרפסות זיו בעומק מירבי של 1.2 מ'. אורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית. מעקה המרפסת יהיה מעקה סורג"- לא עומדים בהוראות התכנית של סוג המעקה ואורך החזית, יש להשלים פרסום או לתקן. במפלס 2.50- מוצעת מרפסת זיזית בשטח מוערך של כ-56 מ"ר. התכנון נראה בלתי סביר ביחס לגודל המרפסת, וזאת בהיעדר הצגת בסיס קונסטרוקטיבי או פתרון תמיכתי. בנוסף המוצע אינו עומד בהוראות התכנית, הן בחינת עומק המרפסת והן מבחינת שיעור אורך החזית המותר. לפיכך, לא ניתן לאשר את המרפסת. במפלס +4.20 מוצעות שתי מרפסות גג -יש לתכנן ולהציג מעקה סורג בהתאם לדרישת התכנית. -נמצאו חריגות מקו בניין במרפסות, (ראה סעיף קווי בנין) יש לתכנן בהתאם לתקנות סטיה ניכרת ומרווחים. -לא ניתן לאשר מרפסת זיו בהמשך למרפסת גג ע"פ הנוהל האגפי, יש לבטל. 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 בהרמוניקה , פריסת גדרות מפורטת ולוודות עמידה בהוראות הסעיף ככל ולא עומדים ניתן לחלק את הגובה למספר קירות תמך נמוכים, עם שטח גינון. תנאים טרם דיון איכות הסביבה - התקבל אישור בתאריך 22.06.25 ע"י בצלאל אורטל- ההרמוניקה שנבדקה היא ההרמוניקה שהוגשה ברישוי בתאריך 02/12/2024. אגף שפ"ע - התקבל אישור בתאריך 02.03.25 ע"י ענבל כהנה. אגף תברואה - התקבל אישור בתאריך 23.3.25 ע"י שני מזרחי- 4 יח"ד ומסחר יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר " הסדרי תנועה - התקבל אישור בתאריך 07.04.25 ע"י שעיו גאולה " אין התנגדות לתכנית. עבור 4 יח"ד חדשות ושטחי מסחר מוצע 7 מ"ח עפ"י התקן בגבול החלקה. בכפוף לאישור מחלקת דרכים תנאי לטופס 4 - אישור רשות תמרור לתכנית. גילי 07/04/2025 " מחלקת הדרכים- התקבל אישור בתאריך 24.03.25 ע"י חמארשה דאנא - " אין מניעה לקידום את התיק בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה . כניסה למקומות חניה מכביש קיים תנאי לטופס 4 - בניית גדרות בגבולות חלקה חוקים ביצוע התחברות לכביש קיים לפי הנחיות צוות בקרת תנועה " מחלקת מאור- התקבל אישור בתאריך 26.02.25 ע"י yehezkel_1 . – " במידה ועמוד התאורה בגבול השטח מפריע למהלך הבניה או לשלב הסופי יש לאשר תוכניות תאורה במחלקת המאור. " 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 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 5 נספח רלוונטי : נספח בינוי ופיתוח מס' 1 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 1250: 1 לגבי אזורי עתידות, דרכים, שטחים ציבוריים ומוסדות וכו'. קווי בניין הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2024/6173.00 בתאריך 4202/08/08 ע"י המחלקה למידע תכנוני.	02/09/2025	חוות דעת תכנונית

קווי הבניין סומנו עפ"י תכנית מס' 2302 ותכנית מתאר 62 לאזור מגורים 5 מיוחד. ע"פ הבקשה המוצעת נמצא כי יש חריגות מקווי הבניין המאושרים וע"כ הוגשה בקשה להקלה בנוסח הבא: "חריגה מקו בניין צדי 10% עם פתחים ועד 30% ללא פתחים" "חריגה מקו בניין 10% עם פתחים ועד 30% ללא פתחים" לצורך הבחינה הסופית, יש להציג את קווי הבניין במדויק, בהתאם למרווחים המותרים. עפ"י ההרמוניקה, נראה כי המידות המסומנות בתכנית אינן תואמות במדויק למרווחי קווי הבניין כפי שנקבעו בתכנית. לפיכך, נדרש לתקן את התכנית כך שקווי הבניין יסומנו במדויק, ויתאימו לחריגות המותרות בהתאם לסוג הקיר. בנוסף, על עורך הבקשה להציג ע"ג ההרמוניקה (באזורים בהם יש חריגות מקו הבניין) הסבר מפורט במלל, קו מדידה המציג מרחק מקו הבניין לחריגה וכן הצגת חישובים. מספר קומות ע"פ הוראות התכנית, סעיף 10ב': "מספר הקומות המירבי לא יעלה על שלוש קומות מעל קומת מרתף המיועדת לשטחי שירות". הבניין מתוכנן על מגרש משופע, כך שבחלקו התחתון מוצגת קומה אחת מעל קומת מרתף בחתך, ובחלקו העליון מוצגת שלוש קומות בחתך מעל קומת המרתף. לפיכך, אין חריגה ממספר הקומות. גבהים לא קיימות הוראות בתכנית 2302א' בעניין גבהים. מאחר והתכנית כפופה לתכנית מתאר 62, יהא גובה מירבי מותר- 12.50 מ'. ע"פ הבקשה המוצעת גובה רצפה עליונה בגג המבנה: 10.60 מ', גובה בניין סופי 13.00 מ' - המוצע אינו עומד במותר, לפיכך הוגשה בקשה להקלה בנוסח הבא: "תוספת גובה מעל מותר בתב"ע עד 13 מ" - ניתן לאשר.		

מספר יחידות דיור לא קיימות הוראות בתכנית 2302א' בעניין מספר יחידות דיור. הבקשה מציעה סה"כ 4 יח"ד וקומת מסחר- ניתן לאשר. שטחי בניה עפ"י הוראות התכנית, סעיף א' : "אחוזי הבניה יהיו 50% משטח המגרש נטו..לרבות שטח מרפסות מקורות ולמעט שטחי השירות המפורטים" .. שטח עיקרי- שטח המגרש : 772 מ"ר. להלן חישוב שטח עיקרי מותר ע"פ $50\% : 50\% \times 772 = 386$ מ"ר מותר לבניה בשטח המגרש. ע"פ טבלת חישובי שטחים, סה"כ שטח עיקרי מוצע : 385.27 מ"ר. יתרת שטחים לניצול- 0.73 מ"ר. שטח שירות- ע"פ טבלת חישובי שטחים, סה"כ שטח שירות מוצע : 288.14 מ"ר. (פירוט שטחי שירות מפורטים מטה בסעיפים : מחסנים, מדרגות, חניה וממ"ד לפי הסדר המופיע בהוראות התכנית). מחסנים- ע"פ סעיף 10א'1 : "מחסנים, חדר הסקה, חדר מכונות וכיוצ"ב עד 8% משטח הבניה המירבי" ..להלן חישוב שטח שירות מותר עבור מחסנים עפ"י 8% : $8\% \times 386 = 30.88$ מ"ר מותר לבניה. מוצע מפלס 8.50- מחסן אחד בשטח של כ-16.53 מ"ר. מוצע מפלס 50.2- מחסן אחד בשטח של כ-12.75 מ"ר. יתרת שטח מחסנים לניצול : 1.6 מ"ר. *נראה שהמחסנים לא עומדים ב- 8% לדירה מסויימת, יש להציג שיוך כל מחסן ליחידת דיור והוכחה שכל מחסן עומד ב- 8% של היחידה שהנו משוייך אליה. בנוסף להציג תכנית צל עתידית למחסנים ליתר הדירות.		

שימושים מוצע שימוש בקומת קרקע עבור מסחר כאשר המגרש הנו מוגדר כאזור מגורים 5 מיוחד וכן לא מסומן בתשריט התכנית שמדובר בחזית מסחרית. יש לציין שע"פ סעיף 19 בתקנון, ככל ומסומן קו סגול בתשריט, אזי מדובר בחזית מסחרית. בבדיקה מול תשריט התכנית, המגרש הנידון איננו מסומן כחזית מסחרית ולכן ישנה סטיה ניכרת בשימוש ולא ניתן לאשר מסחר בהיתר לבנין חדש. היות וכך, יש לשנות את התכנון המוצע אשר ייבחן מחדש ע"י הצוות המקצועי, כאשר יש לציין שיהיה צורך בעדכון האישורים הרלוונטיים לרבות הסדרי תנועה, איכות סביבה וכד' חניה- עפ"י מחלקת הסדרי תנועה- אין התנגדות לתכנית. עבור 4 יח"ד חדשות ושטחי מסחר מוצע 7 מ"ח עפ"י התקן בגבול החלקה. בכפוף לאישור מחלקת דרכים תנאי לטופס 4 - אישור רשות תמרור לתכנית. גילי 07/04/2025 ממ"ד ע"פ סעיף 4'10א': "מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א"- ע"פ הבקשה, מוצעים ממ"דים במפלסים הבאים : מפלסים 6.00 - ו- 2.50 דירות מס' 1-2 - בגודל של כ-12.05 מ"ר. מפלס 0.00 ± מרחב מוגן מוסדי בגודל של כ- 12.90 מ"ר. מפלסים 3.20 + ו- 4.20 דירות מס' 3-4 - בגודל של כ-11.15 מ"ר. 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"- לא עומדים בהוראות התכנית של סוג המעקה ואורך החזית, יש להשלים פרסום או לתקן. במפלס 2.50- מוצעת מרפסת זיזית בשטח מוערך של כ-56 מ"ר. התכנון נראה בלתי סביר ביחס לגודל המרפסת, וזאת בהיעדר הצגת בסיס קונסטרוקטיבי או פתרון תמיכתי. בנוסף המוצע אינו עומד בהוראות התכנית, הן בחינת עומק המרפסת והן מבחינת שיעור אורך החזית המותר. לפיכך, לא ניתן לאשר את המרפסת. במפלס +4.20 מוצעות שתי מרפסות גג בצד צפון-מזרח, מוצעת מרפסת בשטח של כ-13.23 מ"ר. בצד צפון-מערב, מוצעת מרפסת בשטח של כ-8.84 מ"ר. -יש לתכנן ולהציג מעקה סורג בהתאם לדרישת התכנית. -נמצאו חריגות מקו בניין במרפסות, (ראה סעיף קווי בנין) יש לתכנן בהתאם לתקנות סטייה ניכרת ומרווחים. -לא ניתן לאשר מרפסת זיז בהמשך למרפסת גג ע"פ הנוהל האגפי, יש לבטל. 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 בהרמוניקה, פריסת גדרות מפורטת ולוודות עמידה בהוראות הסעיף ככל ולא עומדים ניתן לחלק את הגובה למספר קירות תמך נמוכים, עם שטח גינון.		

הוראות בניה עפ"י סעיף 10ח': " במגרשים בשיפוע מעל -15% יותר גובה מירבי של קומת המרתף בחזית צד של 2.2 מ'." – יש להציג בהרמוניקה חישוב שיפוע מגרש לבחינה סופית. עפ"י סעיף 13- 1." הבניה תהא באבן טבעית מרובעת ומסותתת. הבניה באבן נסורה, חלקה (ללא סיתות) אסורה"- יש להציג בהרמוניקה סוג אבן בחזיתות המבנה. 5." פתחי הבנין יהיו מאבני מזוזה ומשקוף." 6." משקופי הפתחים יהיו באבן משקוף אחת או בקשת במספר אבנים." 7." עומק האבן בפתחים, במזוזה ובמשקוף או בקשת יהיה 15 ס"מ לפחות." 8."גדרות וקירות תומכים יבנו מאבני לקט...או מאבן טבעית מרובעת ומסותתת כדוגמת בנית המבנה שבחלקה"- יש להציג ע"ג ההרמוניקה, פריסת גדרות, לרבות הצגת סוג אבן, מפלסים וגבהים. שלביות ביצוע 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, מנצלים את כלל זכויות הבניה המותרות. תנאים טרם דיון איכות הסביבה - התקבל אישור בתאריך 22.06.25 ע"י בצלאל אורטל- ההרמוניקה שנבדקה היא ההרמוניקה שהוגשה ברישוי בתאריך 02/12/2024. אגף שפ"ע - התקבל אישור בתאריך 02.03.25 ע"י ענבל כהנה. אגף תברואה - התקבל אישור בתאריך 23.3.25 ע"י שני מזרחי- 4 יח"ד ומסחר יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליט " הסדרי תנועה - התקבל אישור בתאריך 07.04.25 ע"י שעיו גאולה " אין התנגדות לתכנית. עבור 4 יח"ד חדשות ושטחי מסחר מוצע 7 מ"ח עפ"י התקן בגבול החלקה. בכפוף לאישור מחלקת דרכים תנאי לטופס 4 - אישור רשות תמרור לתכנית. גילי 07/04/2025 "		

מחלקת הדרכים- התקבל אישור בתאריך 24.03.25 ע"י חמארשה דאנא - " אין מניעה לקידום את התיק בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה . כניסה למקומות חניה מכביש קיים תנאי לטופס 4 - בניית גדרות בגבולות חלקה חוקים ביצוע התחברות לכביש קיים לפי הנחיות צוות בקרת תנועה " מחלקת מאור- התקבל אישור בתאריך 26.02.25 ע"י yehezkel_1 . – " במידה ועמוד התאורה בגבול השטח מפריע למהלך הבניה או לשלב הסופי יש לאשר תוכניות תאורה במחלקת המאור. " יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.		
היות ו קווי הבניין לא סומנו בהרמוניקה במדויק. טרם נבדקה עמידה בגובה המותר לקיר התמך. יש להסיר את המרפסת מהבקשה ולבצע התאמה של חריגת המרפסת לגבולות המותרים. להלן תיקונים נדרשים בהתאם לסעיפים קווי בניין הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2024/6173.00 בתאריך 4202/08/08 ע"י המחלקה למידע תכנוני.	02/09/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

קווי הבניין סומנו עפ"י תכנית מס' 2302 ותכנית מתאר 62 לאזור מגורים 5 מיוחד. ע"פ הבקשה המוצעת נמצא כי יש חריגות מקווי הבניין המאושרים וע"כ הוגשה בקשה להקלה בנוסח הבא: "חריגה מקו בניין צדי 10% עם פתחים ועד 30% ללא פתחים" "חריגה מקו בניין 10% עם פתחים ועד 30% ללא פתחים" לצורך הבחינה הסופית, יש להציג את קווי הבניין במדויק, בהתאם למרווחים המותרים. עפ"י ההרמוניקה, נראה כי המידות המסומנות בתכנית אינן תואמות במדויק למרווחי קווי הבניין כפי שנקבעו בתכנית. לפיכך, נדרש לתקן את התכנית כך שקווי הבניין יסומנו במדויק, ויתאימו לחריגות המותרות בהתאם לסוג הקיר. בנוסף, על עורך הבקשה להציג ע"ג ההרמוניקה (באזורים בהם יש חריגות מקו הבניין) הסבר מפורט במלל, קו מדידה המציג מרחק מקו הבניין לחריגה וכן הצגת חישובים. מחסנים- *נראה שהמחסנים לא עומדים ב- 8% לדירה מסויימת, יש להציג שיוך כל מחסן ליחידת דיור והוכחה שכל מחסן עומד ב- 8% של היחידה שהנו משוייך אליה. בנוסף להציג תכנית צל עתידית למחסנים ליתר הדירות. שימושים מוצע שימוש בקומת קרקע עבור מסחר כאשר המגרש הנו מוגדר כאזור מגורים 5 מיוחד וכן לא מסומן בתשריט התכנית שמדובר בחזית מסחרית. יש לציין שע"פ סעיף 19 בתקנון, ככל ומסומן קו סגול בתשריט, אזי מדובר בחזית מסחרית. בבדיקה מול תשריט התכנית, המגרש הנידון איננו מסומן כחזית מסחרית ולכן ישנה סטיה ניכרת בשימוש ולא ניתן לאשר מסחר בהיתר לבנין חדש. היות וכך, יש לשנות את התכנון המוצע אשר ייבחן מחדש ע"י הצוות המקצועי, כאשר יש לציין שיהיה צורך בעדכון האישורים הרלוונטיים לרבות הסדרי תנועה, איכות סביבה וכד'		

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"- לא עומדים בהוראות התכנית של סוג המעקה ואורך החזית, יש להשלים פרסום או לתקן. במפלס 2.50- מוצעת מרפסת זיזית בשטח מוערך של כ-56 מ"ר. התכנון נראה בלתי סביר ביחס לגודל המרפסת, וזאת בהיעדר הצגת בסיס קונסטרוקטיבי או פתרון תמיכתי. בנוסף המוצע אינו עומד בהוראות התכנית, הן בחינת עומק המרפסת והן מבחינת שיעור אורך החזית המותר. לפיכך, לא ניתן לאשר את המרפסת. במפלס 4.20+ מוצעות שתי מרפסות גג -יש לתכנן ולהציג מעקה סורג בהתאם לדרישת התכנית. -נמצאו חריגות מקו בניין במרפסות, (ראה סעיף קווי בנין) יש לתכנן בהתאם לתקנות סטיה ניכרת ומרווחים. -לא ניתן לאשר מרפסת זיז בהמשך למרפסת גג ע"פ הנוהל האגפי, יש לבטל. 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 בהרמוניקה, פריסת גדרות מפורטת ולוודות עמידה בהוראות הסעיף ככל ולא עומדים ניתן לחלק את הגובה למספר קירות תמך נמוכים, עם שטח גינון.		

תנאים טרם דיון איכות הסביבה - התקבל אישור בתאריך 22.06.25 ע"י בצלאל אורטל- ההרמוניקה שנבדקה היא ההרמוניקה שהוגשה ברישוי בתאריך 02/12/2024. אגף שפ"ע - התקבל אישור בתאריך 02.03.25 ע"י ענבל כהנה. אגף תברואה - התקבל אישור בתאריך 23.3.25 ע"י שני מזרחי- 4 יח"ד ומסחר יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליט " הסדרי תנועה - התקבל אישור בתאריך 07.04.25 ע"י שעיו גאולה " אין התנגדות לתכנית. עבור 4 יח"ד חדשות ושטחי מסחר מוצע 7 מ"ח עפ"י התקן בגבול החלקה. בכפוף לאישור מחלקת דרכים תנאי לטופס 4 - אישור רשות תמרור לתכנית. גילי 07/04/2025 " מחלקת הדרכים- התקבל אישור בתאריך 24.03.25 ע"י חמארשה דאנא - " אין מניעה לקידום את התיק בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה . כניסה למקומות חניה מכביש קיים תנאי לטופס 4 - בניית גדרות בגבולות חלקה חוקים ביצוע התחברות לכביש קיים לפי הנחיות צוות בקרת תנועה " מחלקת מאור- התקבל אישור בתאריך 26.02.25 ע"י yehezkel_1 . - " במידה ועמוד התאורה בגבול השטח מפריע למהלך הבניה או לשלב הסופי יש לאשר תוכניות תאורה במחלקת המאור. " יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a. תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש/ לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים תוך תקופת זמן זה, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק מחדש.		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	04/03/2025	חריגה מקו בניין צדי 10% עם פתחים ועד 30% ללא פתחים חריגה מקו בניין אחורי 10% עם פתחים ועד 30% ללא פתחים תוספת גובה מעל מותר בתב"ע עד 13.00 מ"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
	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 משרד הבריאות	14
	רישום התצ"ר	15
	אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת	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

הבקשה נידונה בתאריך 16/09/2025 ועדת משנה להיתרי בניה. החלטת הוועדה - לדחות במתכונת המוצעת

לאחר דיון, הוגשה הרמוניקה מתוקנת והושלמו התנאים הנדרשים.

•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 להעברה לגורמים.

יש לתקן הערות מינוריות עפ"י הרמוניקה c.

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/01/2026 - י שבט תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/3
מספר בקשה	<u>1999/0718.07</u>
מספר סידורי	<u>48</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בנית מחסן/מחסנים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הרחבת בניה, מחסנים, ממ"דים ומרפסת גג
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גברת זיו שרוץ מרים
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אטיאס קמיל זקלין
מתכנן השלד	מהנדס שמואל זוהרן
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

רשב"ג 8, גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30173	60	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3232	תחילת תוקף	31/05/1984	7	אזור מגורים 5 מיוחד	

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 דירה אחת בקומת הקרקע עם הרחבה בקומת המרתף, ותוספת בניה לדירה בקומה א' + תוספת קומה חדשה מעל.

קיימים היתרי בניה קודמים בחלקות אלו, מס' בקשות של היתרי הבניה: 1999/718.02, 1999/718.01, בנוסף נפתחה בקשה בעבר מס' 1999/718.03- בקשה שנסגרה כיוון שלא מולאו התנאים בזמן, וכן בקשות מס' 1959/648.00, 1959/648.01, ו- 1959/648.02.

לא נמצא היתר שבו מפורט בדיוק מה אושר באזור בו מוצעת הבקשה.

בעלויות

המבקשים רשומים בנסח הטאבו כבעלים, הבדיקה בוצעה באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה.

מידע קודם

מתאריך	
19/01/2026	הכנת המלצה תכנונית : משלוח הודעות לפי תקנה 36 לעדכון בעלי העניין הרלוונטים בשינויי התכנון הנדרשים, כפי שיפורטו להלן. יש להציג מקור זכויות- הצגה גרפית תקינה של השטחים שניתן לממש כאפשרויות הבניה, תוכנית צל למחסנים ותכנון מיקומם בהתאם למדיניות האגף, הבינוי יצומצם וממילא התכנון ישתנה בהתאם. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 3232 תוכנית 3232 הינה תב"ע נפחית אשר זכויות בניה יהיו פועל יוצא של אפשרויות. הבקשה לא מציגה חישוב מדויק לגבי נפח הבניה הקיימת בחלקה זו, זכויות בניה שנותרו לניצול, וחלוקה שיויונית בין כלל 8 בעלי הזכויות עפ"י החלק היחסי- בבקשה זו מבוקשת תוספת בניה עבור 2 מבעלי הזכויות. יש להציג חישוב גרפי של השטחים שנותרו, והתוספת המוצעת אמורה להיות פועל יוצא של יתרת השטחים שנותרו לניצול- יש להציג חתך שיווני בהתאם למדיניות המחלקה במקרה שמבוקשת תוספת בניה בתבעו"ת נפחיות. בנוסף, נדרש להציג חלוקה שיויונית ע"י הצגת חתך המציג את אפשרויות הבניה לדירה מעל ביחס לדירה מתחת, נדרש להשלים כתנאי לבחינת זכויות הבניה שניתן לאשר וזאת בהתאם למדיניות האגף בנושא. פרוט תוספות הבניה המבוקשות : קומת מרתף מפלס -3.00 מבקשים בניית תוספת למגורים עבור הדירה מעל- חדר משחקים, 2 חדרי שינה- קירות של אחד החדרים מהווים יסודות לקירות הממ"ד, חדר שירותים ומטבחון. התכנון המוצע מהווה אפשרות לפיצול דירות, לא ניתן לאשר כפל מטבחים בדירה, יש לתקן.

שטח עיקרי המוצע הינו – 77.36 מ"ר, בנוסף, מוצעות מדרגות לחיבור בין שני מפלסי הדירה. השטח המוצע אינו מבוקש בהסתמך על דרישות התוכנית של שמירה על קו בניין מינימלי של 3 מ' מגבול המגרש, ע"מ שבעתיד לאחר ביצוע הבניה גם בבניין הסמוך המרחק בין שני הבניינים יהיה לפחות 6 מ' בהתאם להוראת התוכנית בסעיף 8 (ו'): "המרווחים המזעריים יהיו כדלקמן, המרווחים של הבניה המבוקשת עד לבניין הסמוך לא יפחתו מ- 6 מ'. ע"מ לאפשר איורור של חללים אלו מבקשים בניית 3 חצרות אנגליות באורכים שונים ברוחב של 65 ס"מ, ניתן לאשר עד רוחב של 1.0 מ' - בהתאם לתקנות, אולם, בחזית מערבית ודרומית החצרות האנגליות חורגות מעבר למרחקי הבניין, ומתוכננות ללא התייחסות לבניה עתידית שיכול לבצע השכן הסמוך, לא ניתן לבחון כראוי את מיקום החצרות, נדרש לתקן. עפ"י המצוין נדרש לצמצם את הבניה המוצעת באזור זה לתחום מרחקי הבניין שדורשת התוכנית, ובנוסף, ההרמוניקה לא כוללת סכמת חלוקת שטחים באופן כולל לכל בעלי הזכויות, לא ניתן לבחון בשלב זה את הבקשה. בחלקו הקדמי של הבניין מוצעים 2 מחסנים בגודל של כ- 20 מ"ר כל מחסן, פורסמה הקלה לתוספת מחסן עד 20 מ"ר לדירה. הגישה אליהם מוצעת כגישה חיצונית, לא ניתן לאשר זאת, מה עוד, שהמיקום שלהם ממש משתלב בסמיכות למהלך המדרגות המשותף- יש להציע תכנון שונה, גישה מהשטח המשותף ואפשרות כניסה למחסנים עבור כלל הדיירים, לרבות תוכנית צל, כרגע התכנון המוצע לא עומד בדרישות האגף. את השטח המוצע ל"מילוי" לא ניתן לאשר ע"פ מדיניות האגף, ניתן לבקש באזור זה את המחסנים המוצעים כך שלא יווצר שטח כלוא בין המחסנים לעיקרי שהנו מילוי, נדרש לתקן. קומת קרקע מפלס ± 0.00 - מבוקשת תוספת בניה לדירה הקיימת במפלס זה, השטח הקיים הינו 41.36 מ"ר ומוצעת תוספת בניה בשטח 89.64 מ"ר, סה"כ שטח מוצע עבור דירה זו הינו כ- 209 מ"ר, יש להציג חישוב למקור זכויות לשטח המוצע- על פניו הבקשה חורגת מזכויות הבניה שאישרה התוכנית, יש לצמצם ולהציג כראוי. תוספת הבניה כוללת הרחבת חדר קיים עד קו גבול בניין- 6 מ' מגבול מגרש. ובחלקו השני של הדירה מבוקש מטבח, 2 חדרים, ממ"ד, חדר אמבטיה, ומדרגות ירידה למפלס מתחת.		

הממ"ד המוצע מהווה בסיס לעמודת ממ"דים ל- 2 הדירות הקיימות אחת מעל השניה, ושתייהן כלולות בבקשה. הממ"ד המוצע חורג מהמרחק הנדרש, סומן מרחק שגוי, יש לתקן את סימון מרחקים, להציג סכמת חישוב שטחים נכונה ולאחר מכן ניתן לבחון מיקום ממ"ד אופטימלי בהתאם למדיניות אגף הרישוי. בנוסף, ההרמוניקה כוללת ממ"דים עתידיים לדירות הנוספות במבנה זה- התכנון לא כל כך בשל ואופטימלי, יש לקבל אישור ר"צ לתוכנית הצל של המיגון. קומה א' מפלס +3.00 מבוקשת תוספת בניה לדירה הקיימת במפלס זה, השטח הקיים הינו 41.80 מ"ר ומוצעת תוספת בניה בשטח 93.95 מ"ר, סה"כ שטח מוצע עבור דירה זו הינו כ- 206.12 מ"ר. יש להציג חישוב למקור זכויות לשטח המוצע- על פניו הבקשה חורגת מזכויות הבניה שאישרה התוכנית, יש לצמצם ולהציג כראוי. תוספת הבניה כוללת הרחבת חדר קיים עד קו גבול בניין- 6 מ' מגבול מגרש, ומעבר לכך מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 103 ס"מ. בהתאם לתקנות, מרפסת זו חורגת מקו בניין קדמי, ניתן לאשר בחריגה של עד 2 מ' או עד 40% מהמרווח לפי הקטן, החריגה המוצעת עומדת במותר, פורסם "הקלה בגין מרפסת בעומק 2 מ' במקום 1.5 מ' המותרים"- ניתן לאשר. המרפסת עומדת בדרישת האגף לעניין "צמד מרפסות" עם המרפסת במפלס מעל. בקומה זו מציעים לבטל את הכניסה לדירה הקיימת, ומציעים פתיחת קיר לדלת חדשה במפלס העליון, כחלק מתנאים להיתר יידרש לבצע 27 לרישום הערת אזהרה בטאבו. קומה א' מפלס +6.00 מבוקשת תוספת קומה לדירה הקיימת במפלס מתחת, שטח התוספת הינה 75.05 מ"ר שטחים עיקריים ומרפסת גג בשטח של 75.41 מ"ר. המרפסת מוצעת בחריגה ממרחקי הבניין הנדרשים, המרחק לא סומן כנדרש בהתאם לנדרש, לאחר תיקון הסימונים ניתן יהיה לבחון האם ניתן לאחר את החריגה או שמדובר בסטייה ניכרת. בנוסף, מבוקשת מרפסת זיז מעל המרפסת בקומה מתחת, ראה פרוט במפלס +3.00.		

את כלל התכנון יש לתאם בין 2 הבקשות שבקנה , הבקשה הנוכחית ובקשה 1999/718.06. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2023/6487 שהוגש מיום : 01/11/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת אינה בתחום קווי הבניין עפ"י הסימון בתיק המידע. הבקשה מציגה חריגות מקווי הבניין המקובלים בתוכניות נפחיות, המרחקים סומנו באופן לא מדויק ובנוסף יש להתאים את סימון קווי הבניין להוראות התוכנית/ מדיניות האגף וכן לתיק מקביל 1999/718.06. שלביות ביצוע לפי סעיף 9 ג' הבניה תבוצע בשלבים בהקבלה לבניה מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהי ובמקרה של ביצוע חלקי, יהיה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב. לרווחת הדירה מעליה- הבניה עומדת בשלבויות הבניה ומוצעת עבור 2 הדירות הקיימות אחת מתחת לשניה, אין מניעה לאשר את המוצע. וכן, הבניה תבוצע בהתאם לסוג האבן המקורית של הבניין- ההרמוניקה מציגה חיפוי אבן בחזית מערבית ומזרחית אולם בחזית צפונית ודרומית מצוין כי החיפוי יהיה טיח זמני, לא ניתן לאשר זאת. לפי הוראות התוכנית, יש לצפות באבן פראית כאשר מבקשים כיום אבן מסותתת, יש הציג בחזיתות מצב אבן קיים כפי שרואים ב-gis ורק לאחר מכן ניתן לבחון האפשרות לשינוי סוג האבן מהמותר בתוכנית. 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	19/01/2026	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה : 3232 תחילת תוקף : 31/05/1984 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 5 מיוחד התוכנית כפופה לתוכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התוכנית החלה בחלקה הנדונה תוכנית 3232 לא כוללת סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי תוכנית 3232 אינה כוללת נספח בינוי. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2023/6487 שהוגש מיום : 01/11/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת אינה בתחום קווי הבניין עפ"י הסימון בתיק המידע. הבקשה מציגה חריגות מקווי הבניין המקובלים בתוכניות נפחיות, המרחקים סומנו באופן לא מדויק ובנוסף יש להתאים את סימון קווי הבניין להוראות התוכנית/ מדיניות האגף וכן לתיק מקביל 1999/718.06. מספר קומות מס' הקומות המירבי 2 קומות- בוקשה הקלה לתוספת קומה, ניתן לאשר. מספר יח"ד תוכנית 3232 מציינת כי תוספת הבניה המותרת מכוחה הינה עבור דירות קיימות לשם הגדלתם ולא עבור תוספת יח"ד, עפ"י סעיף 9 א': " הוועדה המקומית שוכנעה כי הבניה המבוקשת מיועדת להרחבת דירת מגורים קיימת בלבד וכי יש בבניה המבוקשת כדי להקל על צפיפות הדיור בדירה הקיימת"- הבקשה הינה להרחבת הדירה הקיימת בקומה מתחת, ניתן לאשר. גובה עפ"י תוכנית המתאר גובה מירבי יהיה 9 מ', מבוקשת תוספת קומה- כך שגובה מירבי מוצע הינו 10 מ', בוקשה הקלה לעניין זה, ניתן לאשר. ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה		

מוצעת תוספת בקומת המרתף כניוד זכויות מצד המבנה , פורסמה הקלה לניוד שטחים, ולתוספת קומה כנדרש. שלביות ביצוע לפי סעיף 9 ג' הבניה תבוצע בשלבים בהקבלה לבניה מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהי ובמקרה של ביצוע חלקי, יהיה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב. לרווחת הדירה מעליה- הבניה עומדת בשלבויות הבניה ומוצעת עבור 2 הדירות הקיימות אחת מתחת לשניה, אין מניעה לאשר את המוצע. וכן, הבניה תבוצע בהתאם לסוג האבן המקורית של הבניין- ההרמוניקה מציגה חיפוי אבן בחזית מערבית ומזרחית אולם בחזית צפונית ודרומית מצוין כי החיפוי יהיה טיח זמני, לא ניתן לאשר זאת. לפי הוראות התוכנית, יש לצפות באבן פראית כאשר מבקשים כיום אבן מסותתת, יש הציג בחזיתות מצב אבן קיים כפי שרואים ב-gis ורק לאחר מכן ניתן לבחון האפשרות לשינוי סוג האבן מהמותר בתוכנית. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 3232 תוכנית 3232 הינה תב"ע נפחית אשר זכויות בנייה יהיו פועל יוצא של אפשרויות. הבקשה לא מציגה חישוב מדויק לגבי נפח הבניה הקיימת בחלקה זו, זכויות בניה שנותרו לניצול, וחלוקה שיוויונית בין כלל 8 בעלי הזכויות עפ"י החלק היחסי- בבקשה זו מבוקשת תוספת בניה עבור 2 מבעלי הזכויות. יש להציג חישוב גרפי של השטחים שנותרו, והתוספת המוצעת אמורה להיות פועל יוצא של יתרת השטחים שנותרו לניצול- יש להציג חתך שיווני בהתאם למדיניות המחלקה במקרה שמבוקשת תוספת בניה בתבעו"ת נפחיות. בנוסף, נדרש להציג חלוקה שיוויונית ע"י הצגת חתך המציג את אפשרויות הבניה לדירה מעל ביחס לדירה מתחת, נדרש להשלים כתנאי לבחינת זכויות הבניה שניתן לאשר וזאת בהתאם למדיניות האגף בנושא. פרוט תוספות הבניה המבוקשות : קומת מרתף מפלס 3.00- מבקשים בניית תוספת למגורים עבור הדירה מעל- חדר משחקים, 2 חדרי שינה- קירות של אחד החדרים מהווים יסודות לקירות הממ"ד, חדר שירותים ומטבחון. התכנון המוצע מהווה אפשרות לפיצול דירות, לא ניתן לאשר כפל מטבחים בדירה, יש לתקן.		

שטח עיקרי המוצע הינו – 77.36 מ"ר, בנוסף, מוצעות מדרגות לחיבור בין שני מפלסי הדירה. השטח המוצע אינו מבוקש בהסתמך על דרישות התוכנית של שמירה על קו בניין מינימלי של 3 מ' מגבול המגרש, ע"מ שבעתיד לאחר ביצוע הבניה גם בבניין הסמוך המרחק בין שני הבניינים יהיה לפחות 6 מ' בהתאם להוראת התוכנית בסעיף 8 (ו'): "המרווחים המזעריים יהיו כדלקמן, המרווחים של הבניה המבוקשת עד לבניין הסמוך לא יפחתו מ- 6 מ'. ע"מ לאפשר איורור של חללים אלו מבקשים בניית 3 חצרות אנגליות באורכים שונים ברוחב של 65 ס"מ, ניתן לאשר עד רוחב של 1.0 מ' - בהתאם לתקנות, אולם, בחזית מערבית ודרומית החצרות האנגליות חורגות מעבר למרחקי הבניין, ומתוכננות ללא התייחסות לבניה עתידית שיכול לבצע השכן הסמוך, לא ניתן לבחון כראוי את מיקום החצרות, נדרש לתקן. עפ"י המצוין נדרש לצמצם את הבניה המוצעת באזור זה לתחום מרחקי הבניין שדורשת התוכנית, ובנוסף, ההרמוניקה לא כוללת סכמת חלוקת שטחים באופן כולל לכל בעלי הזכויות, לא ניתן לבחון בשלב זה את הבקשה. בחלקו הקדמי של הבניין מוצעים 2 מחסנים בגודל של כ- 20 מ"ר כל מחסן, פורסמה הקלה לתוספת מחסן עד 20 מ"ר לדירה. הגישה אליהם מוצעת כגישה חיצונית, לא ניתן לאשר זאת, מה עוד, שהמיקום שלהם ממש משתלב בסמיכות למהלך המדרגות המשותף- יש להציע תכנון שונה, גישה מהשטח המשותף ואפשרות כניסה למחסנים עבור כלל הדיירים, לרבות תוכנית צל, כרגע התכנון המוצע לא עומד בדרישות האגף. את השטח המוצע ל"מילוי" לא ניתן לאשר ע"פ מדיניות האגף, ניתן לבקש באזור זה את המחסנים המוצעים כך שלא יווצר שטח כלוא בין המחסנים לעיקרי שהנו מילוי, נדרש לתקן. קומת קרקע מפלס ± 0.00 - מבוקשת תוספת בניה לדירה הקיימת במפלס זה, השטח הקיים הינו 41.36 מ"ר ומוצעת תוספת בניה בשטח 89.64 מ"ר, סה"כ שטח מוצע עבור דירה זו הינו כ- 209 מ"ר, יש להציג חישוב למקור זכויות לשטח המוצע- על פניו הבקשה חורגת מזכויות הבניה שאישרה התוכנית, יש לצמצם ולהציג כראוי. תוספת הבניה כוללת הרחבת חדר קיים עד קו גבול בניין- 6 מ' מגבול מגרש. ובחלקו השני של הדירה מבוקש מטבח, 2 חדרים, ממ"ד, חדר אמבטיה, ומדרגות ירידה למפלס מתחת.		

הממ"ד המוצע מהווה בסיס לעמודת ממ"דים ל- 2 הדירות הקיימות אחת מעל השניה, ושתייהן כלולות בבקשה. הממ"ד המוצע חורג מהמרחק הנדרש, סומן מרחק שגוי, יש לתקן את סימון מרחקים, להציג סכמת חישוב שטחים נכונה ולאחר מכן ניתן לבחון מיקום ממ"ד אופטימלי בהתאם למדיניות אגף הרישוי. בנוסף, ההרמוניקה כוללת ממ"דים עתידיים לדירות הנוספות במבנה זה- התכנון לא כל כך בשל ואופטימלי, יש לקבל אישור ר"צ לתוכנית הצל של המיגון. קומה א' מפלס +3.00 מבוקשת תוספת בניה לדירה הקיימת במפלס זה, השטח הקיים הינו 41.80 מ"ר ומוצעת תוספת בניה בשטח 93.95 מ"ר, סה"כ שטח מוצע עבור דירה זו הינו כ- 206.12 מ"ר. יש להציג חישוב למקור זכויות לשטח המוצע- על פניו הבקשה חורגת מזכויות הבניה שאישרה התוכנית, יש לצמצם ולהציג כראוי. תוספת הבניה כוללת הרחבת חדר קיים עד קו גבול בניין- 6 מ' מגבול מגרש, ומעבר לכך מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 103 ס"מ. בהתאם לתקנות, מרפסת זו חורגת מקו בניין קדמי, ניתן לאשר בחריגה של עד 2 מ' או עד 40% מהמרווח לפי הקטן, החריגה המוצעת עומדת במותר, פורסם "הקלה בגין מרפסת בעומק 2 מ' במקום 1.5 מ' המותרים"- ניתן לאשר. המרפסת עומדת בדרישת האגף לעניין "צמד מרפסות" עם המרפסת במפלס מעל. בקומה זו מציעים לבטל את הכניסה לדירה הקיימת, ומציעים פתיחת קיר לדלת חדשה במפלס העליון, כחלק מתנאים להיתר יידרש לבצע 27 לרישום הערת אזהרה בטאבו. קומה א' מפלס +6.00 מבוקשת תוספת קומה לדירה הקיימת במפלס מתחת, שטח התוספת הינה 75.05 מ"ר שטחים עיקריים ומרפסת גג בשטח של 75.41 מ"ר. המרפסת מוצעת בחריגה ממרחקי הבניין הנדרשים, המרחק לא סומן כנדרש בהתאם לנדרש, לאחר תיקון הסימונים ניתן יהיה לבחון האם ניתן לאחר את החריגה או שמדובר בסטייה ניכרת. בנוסף, מבוקשת מרפסת זיז מעל המרפסת בקומה מתחת, ראה פרוט במפלס +3.00.		

את כלל התכנון יש לתאם בין 2 הבקשות שבקנה , הבקשה הנוכחית ובקשה 1999/718.06. יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה. 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- הבקשה אושרה ע"י ב- 12/02/2025, "חתימת הקבלן על תנאי ההיתר של איכות הסביבה כתנאי לתחילת עבודות". חוו"ד מחלקת שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י ענבל כהנא ב- 05/06/2025, " תנאים להיתר : הגשת ערבות בנקאית בסך 58,292 ₪ עבור שימור העצים. הגשת ערבות בנקאית נוספת בסך 1,775 ₪ עבור פיצוי נופי (במקום היטל כספי). הגשת תכנית נטיעת לפיצוי נופי לשלמה דניאל".	23/12/2024 השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
תוספת עמודת ממדים מחסנים עד 20 מ"ר הקלה 6% הקלה 2.5% תוספת קומה הקלה על בניית 3 קומות במקום 2 קומות בתוספת קומת מרתף וקומת גג בשטח שיוויון זכויות הקלה בקו בנין צדדי בקיר עם פתחים הקלה בקו בנין צידי ללא פתחים הקלה בכין מרפסת בעומק 2 מ' במקום 1.5 מ' המותרים הקלה בגין חריגה בגובה הבנין בשיעור של 2 מ' מ' "מעבר ל 9 מ' המותרים	תוספת עמודת ממדים מחסנים עד 20 מ"ר הקלה 6% הקלה 2.5% תוספת קומה הקלה על בניית 3 קומות במקום 2 קומות בתוספת קומת מרתף וקומת גג בשטח שיוויון זכויות הקלה בקו בנין צדדי בקיר עם פתחים הקלה בקו בנין צידי ללא פתחים הקלה בכין מרפסת בעומק 2 מ' במקום 1.5 מ' המותרים הקלה בגין חריגה בגובה הבנין בשיעור של 2 מ' מ' "מעבר ל 9 מ' המותרים

הקלה בגין ניוד זכויות בניה מקומה א לקומת מסד		
הקלה בגין ניוד זכויות בניה מקומה א לקומה ב וקומה ג		

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

משלוח הודעות לפי תקנה 36

לעדכון בעלי העניין הרלוונטים בשינויי התכנון הנדרשים, כפי שיפורטו להלן.

יש להציג מקור זכויות- הצגה גרפית תקינה של השטחים שניתן לממש כאפשרויות הבניה, תוכנית צל למחסנים ותכנון מיקומם בהתאם למדיניות האגף, הבינוי יצומצם וממילא התכנון ישתנה בהתאם.

שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 3232

תוכנית 3232 הינה תב"ע נפחית אשר זכויות בניה יהיו פועל יוצא של אפשרויות.

הבקשה לא מציגה חישוב מדויק לגבי נפח הבניה הקיימת בחלקה זו, זכויות בניה שנותרו לניצול, וחלוקה שיווינית בין כלל 8 בעלי הזכויות עפ"י החלק היחסי- בבקשה זו מבוקשת תוספת בניה עבור 2 מבעלי הזכויות.

יש להציג חישוב גרפי של השטחים שנותרו, והתוספת המוצעת אמורה להיות פועל יוצא של יתרת השטחים שנותרו לניצול- יש להציג חתך שיווני בהתאם למדיניות המחלקה במקרה שמבוקשת תוספת בניה בתבוע"ת נפחיות.

בנוסף, נדרש להציג חלוקה שיווינית ע"י הצגת חתך המציג את אפשרויות הבניה לדירה מעל ביחס לדירה מתחת, נדרש להשלים כתנאי לבחינת זכויות הבניה שניתן לאשר וזאת בהתאם למדיניות האגף בנושא.

פרוט תוספות הבניה המבוקשות :

קומת מרתף מפלס 3.00-

מבקשים בניית תוספת למגורים עבור הדירה מעל- חדר משחקים, 2 חדרי שינה- קירות של אחד החדרים מהווים יסודות לקירות הממ"ד, חדר שירותים ומטבחון.

התכנון המוצע מהווה אפשרות לפיצול דירות, לא ניתן לאשר כפל מטבחים בדירה, יש לתקן.

שטח עיקרי המוצע הינו – 77.36 מ"ר, בנוסף, מוצעות מדרגות לחיבור בין שני מפלסי הדירה.

השטח המוצע אינו מבוקש בהסתמך על דרישות התוכנית של שמירה על קו בניין מינימלי של 3 מ' מגבול המגרש, ע"מ שבעתיד לאחר ביצוע הבניה גם בבניין הסמוך המרחק בין שני הבניינים יהיה לפחות 6 מ' בהתאם להוראת התוכנית בסעיף 8 (ו'): "המרווחים המזעריים יהיו כדלקמן, המרווחים של הבניה המבוקשת עד לבניין הסמוך לא יפחתו מ- 6 מ'.

ע"מ לאפשר איורור של חללים אלו מבקשים בניית 3 חצרות אנגליות באורכים שונים ברוחב של 65 ס"מ, ניתן לאשר עד רוחב של 1.0 מ'- בהתאם לתקנות, אולם, בחזית מערבית ודרומית החצרות האנגליות חורגות מעבר למרחקי הבניין, ומתוכננות ללא התייחסות לבניה עתידית שיכול לבצע השכן הסמוך, לא ניתן לבחון כראוי את מיקום החצרות, נדרש לתקן.

עפ"י המצוין נדרש לצמצם את הבניה המוצעת באזור זה לתחום מרחקי הבניין שדורשת התוכנית, ובנוסף, ההרמוניקה לא כוללת סכמת חלוקת שטחים באופן כולל לכל בעלי הזכויות, לא ניתן לבחון בשלב זה את הבקשה.

בחלקו הקדמי של הבניין מוצעים 2 מחסנים בגודל של כ- 20 מ"ר כל מחסן, פורסמה הקלה לתוספת מחסן עד 20 מ"ר לדירה.

הגישה אליהם מוצעת כגישה חיצונית, לא ניתן לאשר זאת, מה עוד, שהמיקום שלהם ממש משתלב בסמיכות למהלך המדרגות המשותף- יש להציע תכנון שונה, גישה מהשטח המשותף ואפשרות כניסה למחסנים עבור כלל הדיירים, לרבות תוכנית צל, כרגע התכנון המוצע לא עומד בדרישות האגף.

את השטח המוצע ל"מילוי" לא ניתן לאשר ע"פ מדיניות האגף, ניתן לבקש באזור זה את המחסנים המוצעים כך שלא יוצר שטח כלוא בין המחסנים לעיקרי שהנו מילוי, נדרש לתקן.

קומת קרקע מפלס 0.00+ -

מבוקשת תוספת בניה לדירה הקיימת במפלס זה, השטח הקיים הינו 41.36 מ"ר ומוצעת תוספת בניה בשטח 89.64 מ"ר, סה"כ שטח מוצע עבור דירה זו הינו כ- 209 מ"ר, יש להציג חישוב למקור זכויות לשטח המוצע- על פניו הבקשה חורגת מזכויות הבניה שאישרה התוכנית, יש לצמצם ולהציג כראוי.

תוספת הבניה כוללת הרחבת חדר קיים עד קו גבול בניין- 6 מ' מגבול מגרש. ובחלקו השני של הדירה מבוקש מטבח, 2 חדרים, ממ"ד, חדר אמבטיה, ומדרגות ירידה למפלס מתחת.

הממ"ד המוצע מהווה בסיס לעמודת ממ"דים ל- 2 הדירות הקיימות אחת מעל השניה, ושתייהן כלולות בבקשה.

הממ"ד המוצע חורג מהמרחק הנדרש, סומן מרחק שגוי, יש לתקן את סימון מרחקים, להציג סכמת חישוב שטחים נכונה ולאחר מכן ניתן לבחון מיקום ממ"ד אופטימלי בהתאם למדיניות אגף הרישוי.

בנוסף, ההרמוניקה כוללת ממ"דים עתידיים לדירות הנוספות במבנה זה- התכנון לא כל כך בשל ואופטימלי, יש לקבל אישור ר"צ לתוכנית הצל של המיגון.

קומה א' מפלס +3.00

מבוקשת תוספת בניה לדירה הקיימת במפלס זה, השטח הקיים הינו 41.80 מ"ר ומוצעת תוספת בניה בשטח 93.95 מ"ר, סה"כ שטח מוצע עבור דירה זו הינו כ- 206.12 מ"ר.

יש להציג חישוב למקור זכויות לשטח המוצע- על פניו הבקשה חורגת מזכויות הבניה שאישרה התוכנית, יש לצמצם ולהציג כראוי.

תוספת הבניה כוללת הרחבת חדר קיים עד קו גבול בניין- 6 מ' מגבול מגרש, ומעבר לכך מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 103 ס"מ.

בהתאם לתקנות, מרפסת זו חורגת מקו בניין קדמי, ניתן לאשר בחריגה של עד 2 מ' או עד 40% מהמרווח לפי הקטן, החריגה המוצעת עומדת במותר, פורסם "הקלה בגין מרפסת בעומק 2 מ' במקום 1.5 מ' המותרים"- ניתן לאשר.

המרפסת עומדת בדרישת האגף לעניין "צמד מרפסות" עם המרפסת במפלס מעל.

בקומה זו מציעים לבטל את הכניסה לדירה הקיימת, ומציעים פתיחת קיר לדלת חדשה במפלס העליון, כחלק מתנאים להיתר יידרש לבצע 27 לרישום הערת אזהרה בטאבו.

קומה א' מפלס +6.00

מבוקשת תוספת קומה לדירה הקיימת במפלס מתחת, שטח התוספת הינה 75.05 מ"ר שטחים עיקריים ומרפסת גג בשטח של 75.41 מ"ר.

המרפסת מוצעת בחריגה ממרחקי הבניין הנדרשים, המרחק לא סומן כנדרש בהתאם לנדרש, לאחר תיקון הסימונים ניתן יהיה לבחון האם ניתן לאחר את החריגה או שמדובר בסטייה ניכרת.

בנוסף, מבוקשת מרפסת זיז מעל המרפסת בקומה מתחת, ראה פרוט במפלס +3.00.

את כלל התכנון יש לתאם בין 2 הבקשות שבקנה, הבקשה הנוכחית ובקשה 1999/718.06.

קווי בניין

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2023/6487 שהוגש מיום: 01/11/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת אינה בתחום קווי הבניין עפ"י הסימון בתיק המידע.

הבקשה מציגה חריגות מקווי הבניין המקובלים בתוכניות נפחיות, המרחקים סומנו באופן לא מדויק ובנוסף יש להתאים את סימון קווי הבניין להוראות התוכנית/ מדיניות האגף וכן לתיק

מקביל 1999/718.06.

שלביות ביצוע לפי סעיף 9 ג'

הבניה תבוצע בשלבים בהקבלה לבניה מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהי ובמקרה של ביצוע חלקי, יהיה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב. לרווחת הדירה מעליה- הבניה עומדת בשלביות הבניה ומוצעת עבור 2 הדירות הקיימות אחת מתחת לשניה, אין מניעה לאשר את המוצע.

וכן, הבניה תבוצע בהתאם לסוג האבן המקורית של הבניין- ההרמוניקה מציגה חיפוי אבן בחזית מערבית ומזרחית אולם בחזית צפונית ודרומית מצוין כי החיפוי יהיה טיח זמני, לא ניתן לאשר זאת.

לפי הוראות התוכנית, יש לצפות באבן פראית כאשר מבקשים כיום אבן מסותתת, יש הציג בחזיתות מצב אבן קיים כפי שרואים ב-gis ורק לאחר מכן ניתן לבחון האפשרות לשינוי סוג האבן מהמותר בתוכנית.

יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה.

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/01/2026 - י שבט תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/3
מספר בקשה	<u>2016/0013.01</u>
מספר סידורי	<u>49</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה והרחבה לבנין קיים+בניית מרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	לוי שרון
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אביטבול מתנאל
מתכנן השלד	חדש אהרן
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	12

כתובת האתר

רשב"ג 9, גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30173	214	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30173ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
3232	תחילת תוקף	31/05/1984			
4046	תחילת תוקף	10/10/1991			
4046	תחילת תוקף	10/10/1991			

תאור הבקשה

מדובר בבקשה בשכונת גוננים רחוב רשב"ג 9, 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', ע"י תוספת קומה על הגג.

קיימים היתרי בניה קודמים בחלקות אלו, מס' בקשות של היתרי הבניה: 1981/466, 1986/443.1, 2016/13

בעלויות

המבקש רשום בנסח הטאבו כבעלים בתת חלקה 7, סה"כ קיימים 8 תתי חלקות, הבדיקה בוצעה באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה.

פרסום הקלות עפ"י תקנה 149

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

הקלה בגין תוספת קומה אחת מעבר ל-2 הקומות המותרות

הקלה בגין חריגה בגובה הבניין בשיעור של 40 ס"מ מעבר ל-9 מ" המותרים

הקלה בגין ניוד זכויות מקומה א" לקומה ב "

הקלה בגין חיפוי אבן מסותת במקום אבן פראית

הקלה בגין תוספת הזכויות בחלק היחסי ב- 6% לתכניות שהופקדו עד 89/8/1

הקלה בגין תוספת הזכויות בחלק היחסי ב- 2.5 % בתוספת קומה

בוצע הליך פרסום עפ"י תקנה 149, תום מועד הגשת ההתנגדויות ב- 05/08/2025 , לא התקבלו התנגדויות מצד שכנים.

מידע קודם

מתאריך	
19/01/2026	הכנת המלצה תכנונית : משלוח הודעות לפי תקנה 36 לתכנית צל ליתר הדירות ע"פ המדיניות לרבות קביעת קו החלוקה השווה, טרם ביצוע משלוח ההודעות יש להשלים ע"פ הפירוט להלן : להלן התיקונים : מספר קומות מס' הקומות המירבי 2 קומות, מבוקשת קומה שלישית, פורסמו ההקלות הבאות : הקלה בגין תוספת קומה אחת מעבר ל-2 הקומות המותרות הקלה בגין ניוד זכויות מקומה א" לקומה ב " פורסמו ההקלות הנדרשות לעמידה בסעיף זה כך עורך הבקשה לא הציג קו שוויוני (כדי ליצור 3 קומות בחתך) בהתחשבות

בדיירים בקומת הקרקע יש להציג את האפשרות בנית בהצגת שטחים נותרים לדיירים בקומת הקרקע. מספר יח"ד תוכנית 3232 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 פני הבטון גג התוספת הינה 9.00 מ', פורסמה הקלה "הקלה בגין חריגה בגובה הבניין בשיעור של 40 ס"מ מעבר ל-9 מ" המותרים"- הקלה זו מתייגת כיוון שהכוונה לפני בטון לכן עומד במותר ללא הקלה זו יש להסיר מטבלת ההקלות, עומדים במותר. חיפוי קירות החוץ יהיו בנויים מאבן פראית כפי המצוין בהוראות התוכנית בסעיף 8 ח'- פורסמה הקלה "הקלה בגין חיפוי אבן מסותת במקום אבן פראית". עורך הבקשה לא מציין ע"ג ההרמוניקה את סוג חומר החיפוי, נראה כי ע"ג החזית המוצגת בבקשה שמדובר על חיפוי אבן טלטיש ולא פראית ניתן לאשר את ההקלה לגבי החזית לכיוון רחוב רשב"ג בלבד ככאשר לכיוון החזית האחורית יש להצמד לאבן פראית וזאת ע"פ התייחסות לחזיתות הקיימות ב-gis. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 3232 זכויות בניה יהיו פועל יוצא של אפשרויות מימוש זכויות הבניה ב- 2 קומות בתוך קווי הבניין המותרים. הבקשה לא מציגה חישוב מדויק לגבי נפח הבניה הקיימת בחלקה זו, זכויות בניה שנותרו לניצול, וחלוקה שוויונית בין כלל 8 בעלי הזכויות- בבקשה זו מבוקשת תוספת בניה עבור בעל זכויות אחד. יש להציג חישוב גרפי מפורט יותר של השטחים שנותרו, והתוספת המוצעת אמורה להיות פועל יוצא של יתרת השטחים שנותרו לניצול.		

חישוב זה יש להציג ע"ג תוכנית מדידה והמפלס של הדירה בה מבוקשת תוספת הבניה. וכן, יש להציג חישוב גרפי זהה ועקבי עבור כל מפלס. ע"ב לא מציג תכנית צל לשאר השכנים בקומה א', כפי הנדרש בתוכנית נפחית מעין תוכנית 3232, החלה בחלקה זו- נדרש להשלים. פרוט תוספות הבניה המבוקשות : תוכנית קומה א' מפלס +3.00 במפלס זה מבוקשים תוספת שטחים עיקריים בשטח של 10.50 מ"ר. הוצג חישוב ע"ג ההרמוניקה אך כיוון שעורך הבקשה אינו מציג היתרים לבינוי הקיים לכן אין אפשרות לבחון את ייתרת השטחים הנותרים למבקש זה. ההרמוניקה לא כוללת תוכנית צל של תוספות עתידיות במפלס זה עבור יתר דירות במפלס קומה א'- נדרש להשלים, במידה ובעבר אושרה "תוכנית צל" לבניין זה בהיתרים קודמים יש לציין זאת בהרמוניקה ולהשלים כנדרש. יש להציג קו שיווינוי לדיירים בכדי לא לפגוע בזכותם למימוש הבניה העתידית באם ירצו. תוכנית קומה עליונה מפלס +6.00 מבוקשת תוספת בניה בשטח של 45.07 מ"ר עבור הדירה הקיימת- מבוקש מהלך מדרגות אשר מחושב במפלס התחתון כעיקרי ובמפלס מוצג כ"הורדה"- מפלס זה כולל 2 חדרי שינה, חדר שירותים ומקלחת ומבואה לקומה החדשה. בנוסף, מבוקשות מרפסות גג לא מקורה בשטח של 13.34 מ"ר- ניתן לאשר בכפוף למעקה בנוי בגובה 1.30 מ'. אולם, יש להשלים הצגת תוכנית צל מעודכנת לבחינת אופן התוספת במפלס העליון בהשוואה לדירות הנוספות במפלס זה- לא ניתן בשלב זה לאשר את היקף הבינוי ללא הצגת סכמת חישוב שטחי בניה אפשריים וחלוקה שיוויונית ליתר הדירים, וכן, השלמת תוכניות צל במידה ואושרו בהיתרים קודמים, לאחר השלמת המידע הנדרש לבחינת זכויות הבניה ומיקומם בפועל ניתן יהיה לבחון את שטח התוספת שניתן לאשר. הקלות מבוקשות בתיק : הקלה כמותית 6% : פורסמה הקלה- "הקלה בגין תוספת הזכויות בחלק היחסי ב-		

6% לתכניות שהופקדו עד 89/8/1"- יש לאשר הקלה זו. עורך הבקשה הציג סכום סופי ע"ג ההרמוניקה בסך של 8.82 מ"ר- יש לאשר, אך על עורך הבקשה להציג חישוב מלא וחלוקה לכל הדיירים בחלקה. הקלה כמותית 2.5% : פורסמה הקלה- " הקלה בגין תוספת הזכויות בחלק היחסי ב- % 2.5 בתוספת קומה"- יש לאשר הקלה זו. עורך הבקשה הציג סכום סופי ע"ג ההרמוניקה בסך של 3.68 מ"ר- יש לאשר, אך על עורך הבקשה להציג חישוב מלא וחלוקה לכל הדיירים בחלקה. ח. מחוזק : עורך הבקשה מציע המרת שטח עיקרי אשר מוצג כ-ח.מחוזק לשטח שירות עפ"י נוהל האגף אין אישור לבצע שינוי לח.מחוזק אך יש אפשרות להציג חדר זה כחדר שינה ולתכנן ח.מחוזק ולחשבו כשטח שירות. 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 : 4046 תחילת תוקף : 10/10/1991 ייעוד הקרקע :	19/01/2026	חוות דעת תכנונית

התוכניות החלות : 3232 תחילת תוקף 31/05/1984 אזור מגורים 5 מיוחד, 4046 נראה שתכנית זו קוו אך ורק קווי בניין ותוכנית המתאר של ירושלים. הוראות סטייה ניכרת בתוכנית החלה אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי לא קיים נספח בינוי בתוכנית החלה קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2024/6346 שהוגש מיום : 29/09/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו עפ"י ייעוץ משפטי שניתן בתיק 15/5901- התוספת המוצעת המפלס +3.00 ו- +6.00 בתחום קווי בניין עומד בסעיף זה. מספר קומות מס' הקומות המירבי 2 קומות, מבוקשת קומה שלישית, פורסמו ההקלות הבאות : הקלה בגין תוספת קומה אחת מעבר ל-2 הקומות המותרות הקלה בגין ניווד זכויות מקומה א" לקומה ב " פורסמו ההקלות הנדרשות לעמידה בסעיף זה כך עורך הבקשה לא הציג קו שיווינוי (כדי ליצור 3 קומות בחתך) בהתחשבות בדיירים בקומת הקרקע יש להציג את האפשרות בנית בהצגת שטחים נותרים לדיירים בקומת הקרקע. מספר יח"ד תוכנית 3232 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 פני הבטון גג התוספת הינה 9.00 מ', פורסמה הקלה "הקלה בגין חריגה בגובה הבניין בשיעור של 40 ס"מ מעבר ל-9 מ" המותרים"- הקלה זו מתייתרת כיוון שהכוונה לפני בטון לכן עומד במותר ללא הקלה זו יש להסיר מטבלת ההקלות, עומדים במותר. חיפוי קירות החוץ יהיו בנויים מאבן פראית כפי המצוין בהוראות התוכנית בסעיף 8 ח'- פורסמה הקלה "הקלה בגין חיפוי אבן מסותת במקום אבן פראית". עורך הבקשה לא מציין ע"ג ההרמוניקה את סוג חומר החיפוי, נראה כי ע"ג החזית המוצגת בבקשה שמדובר על חיפוי אבן טלטיש ולא פראית ניתן לאשר את ההקלה לגבי החזית לכיוון רחוב רשב"ג בלבד ככאשר לכיוון החזית האחורית יש להצמד לאבן פראית וזאת ע"פ התייחסות לחזיתות הקיימות ב-gis שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 3232 זכויות בניה יהיו פועל יוצא של אפשרויות מימוש זכויות הבניה ב- 2 קומות בתוך קווי הבניין המותרים. הבקשה לא מציגה חישוב מדויק לגבי נפח הבניה הקיימת בחלקה זו, זכויות בניה שנתרו לניצול, וחלוקה שיויונית בין כלל 8 בעלי הזכויות- בבקשה זו מבוקשת תוספת בניה עבור בעל זכויות אחד. יש להציג חישוב גרפי מפורט יותר של השטחים שנתרו, והתוספת המוצעת אמורה להיות פועל יוצא של יתרת השטחים שנתרו לניצול. חישוב זה יש להציג ע"ג תוכנית מדידה והמפלס של הדירה בה מבוקשת תוספת הבניה. וכן, יש להציג חישוב גרפי זהה ועקבי עבור כל מפלס. ע"ב לא מציג תכנית צל לשאר השכנים בקומה א', כפי הנדרש בתוכנית נפחית מעין תוכנית 3232, החלה בחלקה זו- נדרש להשלים. פרוט תוספות הבניה המבוקשות : תוכנית קומה א' מפלס +3.00 במפלס זה מבוקשים תוספת שטחים עיקריים בשטח של 10.50 מ"ר. הוצג חישוב ע"ג ההרמוניקה אך כיוון שעורך הבקשה אינו מציג		

היתרים לבינוי הקיים לכן אין אשפרות לבחון את ייתרת השטחים הנותרים למבקש זה. ההרמוניקה לא כוללת תוכנית צל של תוספות עתידיות במפלס זה עבור יתר דירות במפלס קומה א'- נדרש להשלים, במידה ובעבר אושרה "תוכנית צל" לבניין זה בהיתרים קודמים יש לציין זאת בהרמוניקה ולהשלים כנדרש. יש להציג קו שיווינוי לדיירים בכדי לא לפגוע בזכותם למימוש הבניה העתידית באם ירצו. תוכנית קומה עליונה מפלס +6.00 מבוקשת תוספת בניה בשטח של 45.07 מ"ר עבור הדירה הקיימת- מבוקש מהלך מדרגות אשר מחושב במפלס התחתון כעיקרי ובמפלס מוצג כ"הורדה"- מפלס זה כולל 2 חדרי שינה, חדר שירותים ומקלחת ומבואה לקומה החדשה. בנוסף, מבוקשות מרפסות גג לא מקורה בשטח של 13.34 מ"ר- ניתן לאשר בכפוף למעקה בנוי בגובה 1.30 מ' אולם, יש להשלים הצגת תוכנית צל מעודכנת לבחינת אופן התוספת במפלס העליון בהשוואה לדירות הנוספות במפלס זה- לא ניתן בשלב זה לאשר את היקף הבינוי ללא הצגת סכמת חישוב שטחי בניה אפשריים וחלוקה שיוויונית ליתר הדירים, וכן, השלמת תוכניות צל במידה ואושרו בהיתרים קודמים, לאחר השלמת המידע הנדרש לבחינת זכויות הבניה ומיקומם בפועל ניתן יהיה לבחון את שטח התוספת שניתן לאשר. הקלות מבוקשות בתיק : הקלה כמותית 6% : פורסמה הקלה- "הקלה בגין תוספת הזכויות בחלק היחסי ב- 6% לתכניות שהופקדו עד 89/8/1"- ניתן לאשר הקלה זו. עורך הבקשה הציג סכום סופי ע"ג ההרמוניקה בסך של 8.82 מ"ר- יש לאשר, אך על עורך הבקשה להציג חישוב מלא וחלוקה לכל הדיירים בחלקה. הקלה כמותית 2.5% : פורסמה הקלה- " הקלה בגין תוספת הזכויות בחלק היחסי ב- 2.5% בתוספת קומה"- יש לאשר הקלה זו. עורך הבקשה הציג סכום סופי ע"ג ההרמוניקה בסך של 3.68 מ"ר- יש לאשר, אך על עורך הבקשה להציג חישוב מלא וחלוקה לכל הדיירים בחלקה.		

ח. מחוזק : עורך הבקשה מציע הממרת שטח עיקרי אשר מוצג כ-ח.מחוזק לשטח שירות עפ"י נוהל האגף אין אישור לבצע שינוי לח.מחוזק אך יש אפשרות להציג חדר זה כחדר שינה ולתכנן ח.מחוזק ולחשבו כשטח שירות. תנאים שהוגשו טרם דיון : -חוו"ד איכות הסביבה- הבקשה אושרה ע"י ב- 17/03/2025, בוטל ע"י המערכת עקב כך ששטח התוספת קטן שווה 80 מ"ר. -חוו"ד מחלקת שפ"ע- הבקשה אושרה ב- 04/12/2024 ע"י כהנה ענבל סבי. יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה.		
הקלה בגין תוספת קומה אחת מעבר ל-2 הקומות המותרות הקלה בגין חריגה בגובה הבניין בשיעור של 40 ס"מ מעבר ל-9 מ" המותרים הקלה בגין ניווד זכויות מקומה א" לקומה ב"	15/07/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

הקלה בגין חיפוי אבן מסותת במקום אבן פראית		
הקלה בגין תוספת הזכויות בחלק היחסי ב- 6% לתכניות שהופקדו עד 89/8/1		
הקלה בגין תוספת הזכויות בחלק היחסי ב- 2.5 % בתוספת קומה		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	9
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	10
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	11

המלצת האגף

משלוח הודעות לפי תקנה 36

לתכנית צל ליתר הדירות ע"פ המדיניות לרבות קביעת קוו החלוקה השווה,

טרם ביצוע משלוח ההודעות יש להשלים ע"פ הפירוט להלן :

להלן התיקונים :

מספר קומות

מס' הקומות המירבי 2 קומות, מבוקשת קומה שלישית, פורסמו ההקלות הבאות :

הקלה בגין תוספת קומה אחת מעבר ל-2 הקומות המותרות

הקלה בגין ניווד זכויות מקומה א"י לקומה ב "

פורסמו ההקלות הנדרשות לעמידה בסעיף זה כך עורך הבקשה לא הציג קו שוויוני (כדי ליצור 3 קומות בחדן) בהתחשבות בדיירים בקומת הקרקע יש להציג את האפשרות בנית בהצגת שטחים נותרים לדיירים בקומת הקרקע.

מספר יח"ד

תוכנית 3232 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 פני הבטון גג התוספת הינה 9.00 מ', פורסמה הקלה "הקלה בגין חריגה בגובה הבניין בשיעור של 40 ס"מ מעבר ל-9 מ" המותרים"- הקלה זו מתייחסת כיוון שהכוונה לפני בטון לכן עומד במותר ללא הקלה זו יש להסיר מטבלת ההקלות, עומדים במותר.

חיפוי

קירות החוף יהיו בנויים מאבן פראית כפי המצוין בהוראות התוכנית בסעיף 8 ח'- פורסמה הקלה "הקלה בגין חיפוי אבן מסותת במקום אבן פראית".

עורך הבקשה לא מציין ע"ג ההרמוניקה את סוג חומר החיפוי, נראה כי ע"ג החזית המוצגת בבקשה שמדובר על חיפוי אבן טלטיש ולא פראית ניתן לאשר את ההקלה לגבי החזית לכיוון רחוב רשב"ג בלבד ככאשר לכיוון החזית האחורית יש להצמד לאבן פראית וזאת ע"פ התייחסות לחזיתות הקיימות ב-gis.

שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 3232

זכויות בניה יהיו פועל יוצא של אפשרויות מימוש זכויות הבניה ב- 2 קומות בתוך קווי הבניין המותרים.

הבקשה לא מציגה חישוב מדויק לגבי נפח הבניה הקיימת בחלקה זו, זכויות בניה שנתרו לניצול, וחלוקה שוויונית בין כלל 8 בעלי הזכויות- בבקשה זו מבוקשת תוספת בניה עבור בעל זכויות אחד.

יש להציג חישוב גרפי מפורט יותר של השטחים שנתרו, והתוספת המוצעת אמורה להיות פועל יוצא של יתרת השטחים שנתרו לניצול.

חישוב זה יש להציג ע"ג תוכנית מדידה והמפלס של הדירה בה מבוקשת תוספת הבניה.

וכן, יש להציג חישוב גרפי זהה ועקבי עבור כל מפלס.

ע"ב לא מציג תכנית צל לשאר השכנים בקומה א', כפי הנדרש בתוכנית נפחית מעין תוכנית 3232, החלה בחלקה זו- נדרש להשלים.

פרוט תוספות הבניה המבוקשות :

תוכנית קומה א' מפלס +3.00

במפלס זה מבוקשים תוספת שטחים עיקריים בשטח של 10.50 מ"ר.

הוצג חישוב ע"ג ההרמוניקה אך כיוון שעורך הבקשה אינו מציג היתרים לבינוי הקיים לכן אין אפשרות לבחון את ייתרת השטחים הנותרים למבקש זה.

ההרמוניקה לא כוללת תוכנית צל של תוספות עתידיות במפלס זה עבור יתר דירות במפלס קומה א'- נדרש להשלים, במידה ובעבר אושרה "תוכנית צל" לבניין זה בהיתרים קודמים יש לציין זאת בהרמוניקה ולהשלים כנדרש.

יש להציג קו שיווינוי לדיירים בכדי לא לפגוע בזכותם למימוש הבניה העתידית באם ירצו.

תוכנית קומה עליונה מפלס +6.00

מבוקשת תוספת בניה בשטח של 45.07 מ"ר עבור הדירה הקיימת- מבוקש מהלך מדרגות אשר מחושב במפלס התחתון כעיקרי ובמפלס מוצג כ"הורדה"- מפלס זה כולל 2 חדרי שינה, חדר שירותים ומקלחת ומבואה לקומה החדשה.

בנוסף, מבוקשות מרפסות גג לא מקורה בשטח של 13.34 מ"ר- ניתן לאשר בכפוף למעקה בנוי בגובה 1.30 מ'.

אולם, יש להשלים הצגת תוכנית צל מעודכנת לבחינת אופן התוספת במפלס העליון בהשוואה לדירות הנוספות במפלס זה- לא ניתן בשלב זה לאשר את היקף הבינוי ללא הצגת סכמת חישוב שטחי בניה אפשריים וחלוקה שיווינוית ליתר הדירים, וכן, השלמת תוכניות צל במידה ואושרו בהיתרים קודמים, לאחר השלמת המידע הנדרש לבחינת זכויות הבניה ומיקומם בפועל ניתן יהיה לבחון את שטח התוספת שניתן לאשר.

הקלות מבוקשות בתיק :

הקלה כמותית 6% :

פורסמה הקלה- "הקלה בגין תוספת הזכויות בחלק היחסי ב- 6% לתכניות שהופקדו עד 89/8/1"- יש לאשר הקלה זו.

עורך הבקשה הציג סכום סופי ע"ג ההרמוניקה בסך של 8.82 מ"ר- יש לאשר, אך על עורך הבקשה להציג חישוב מלא וחלוקה לכל הדיירים בחלקה.

הקלה כמותית 2.5% :

פורסמה הקלה- " הקלה בגין תוספת הזכויות בחלק היחסי ב- 2.5 % בתוספת קומה"- יש לאשר הקלה זו.

עורך הבקשה הציג סכום סופי ע"ג ההרמוניקה בסך של 3.68 מ"ר- יש לאשר, אך על עורך הבקשה להציג חישוב מלא וחלוקה לכל הדיירים בחלקה.

ח. מחוזק :

עורך הבקשה מציע המרת שטח עיקרי אשר מוצג כ-ח.מחוזק לשטח שירות עפ"י נוהל האגף אין אישור לבצע שינוי לח.מחוזק אך יש אפשרות להציג חדר זה כחדר שינה ולתכנן ח.מחוזק ולחשבו כשטח שירות.

על עורך הבקשה לתקן את הליקויים המסומנים ע"ג תכנית a.

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/01/2026 - י שבט תשפ"ו

סוג דיון	דיון נוסף בוועדה בהתאם להחלטת הועדה
מספר ועדה	2026/3
מספר בקשה	<u>2025/0126.00</u>
מספר סידורי	<u>50</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	שינוי בפתחי חזית או במעטפת המבנה, תוכנית שינויים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	שינוי בפתחי חזית
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	קליין דב
עורך הבקשה	מר נטף יואן
מתכנן השלד	ביאזי יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	6

כתובת האתר

דוד מרכוס 4 , טלביה/המוגרבים

גוש	חלקה	בשלמות
30022	2	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3137	תחילת תוקף	15/10/1989	102	אזור מגורים 2 מיוחד	

תאור הבקשה

מהות הבקשה :

מצב קיים : בנין מגורים בן 4 קומות

מצב מוצע :

עבור הדירה בקומה ג' מוצעים שינויים בפתחים הקיימים בחזית מזרחית ודרומית.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו ההקלות .

תום מועד להגשת התנגדויות בוצע בתאריך 29/05/2025

ולפי נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות.

לאחר קבלת החלטת וועדה נדרש לצאת לפרסום חוזר לפי 149 בחוק עבור פרסום הקלה מהוראות התכנית בגין שינוי פתחים בבניין אופייני.

ההקלה נוספה לטבלת ההקלות כנדרש והבקשה הופנה לפרסום חוזר בתאריך 14/12/2025

תום מועד להגשת התנגדויות 13/01/2026

ע"פ נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 2.

הליך פרסומי בוצע בתיק ע"י משלוח הודעות תקנה 36, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

מידע קודם

מתאריך	
19/01/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים תנאי לקבלת היתר – ע"פ חו"ד שימור תנאי לקבלת היתר הינו אישור מחלקת השימור להרמוניקה מתוקנת. יש להתאים את הדיוקים שנדרשו בחו"ד מיום 20/07/2025 ולקבל את אישורם בשנית. כמו כן יש להגיש כתב התחיבות וערבות בנקאית בהתאם לנדרש ממחלקת שימור. התנאים נוספו ידנית.
18/01/2026	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3137

תחילת תוקף : 15/10/1989 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 מיוחד דברי הסבר : הבקשה נידונה בוועדת רשות רישוי מתאריך 16/11/2025 כאשר קוד ההחלטה היה לפרסם ע"פ סעיף 149 עבור שינוי בפתחים בבניין אופייני בשונה מהוראות התכנית. כאמור הבקשה תוקנה כנדרש, נוספה ההקלה הנדרשת והבקשה הופנתה להליך הפרסומי הנדרש. להלן הנדרש בתיקון ע"פ בעיפים : בנין אופייני : ע"פ תשריט התכנית בניין נשוא הבקשה הינו בניין אופייני. ע"פ סעיף 14 ב' : לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבניין באופיו הארכיטקטוני לרבות סוג האבן, הפתחים, כתובות... התקבל אישור שימור והנחיות שימור למבוקש אך לא פורסמה הקלה מהוראות התכנית בגין שינוי פתחים בבניין אופייני. יש לחזור ולפרסם הקלה בחוק. כאמור התבצע הליך פרסומי הנדרש. הופנה לפירסום בתאריך 14/12/2025 תום מועד להגשת התנגדויות 13/01/2026 ע"פ נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות. שימור : כאמור הבניין הינו אופייני ונדרש באישור מחלקת השימור. התקבל אישור מתאריך 20/07/2025 התקבלו תיקונים טכניים המפורטים בהרמוניקה החתומה		

ממחלקת שימור. יצויין כי השינויים המבוקשים בהרמוניקה אינם תואמים למציאות בשטח (חלון קיים אשר מוצע להגדלה ומסומן כחדש לחלוטין) וכן השינויים אינם מסונכרנים עם המוצג באישור שימור יש לתאם בין התכניות, ככל וישתנה מאישור שימור שהתקבל יידרש לקבל את התייחסותם בחוזר. תוקן כנדרש.		
שונה מהוראות התכנית בגין שינוי פתחים בבניין אופייני	23/12/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
עבור שינוי בפתחים בבניין אופייני בשונה מהוראות התכנית בנין אופייני : ע"פ תשריט התכנית בניין נשוא הבקשה הינו בניין אופייני. ע"פ סעיף 14 ב' : לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבניין באופיו הארכיטקטוני לרבות סוג האבן, הפתחים, כתובות.... התקבל אישור שימור והנחיות שימור למבוקש אך לא פורסמה הקלה מהוראות התכנית בגין שינוי פתחים בבניין אופייני. יש לחזור ולפרסם הקלה בחוק. שימור : כאמור הבניין הינו אופייני ונדרש באישור מחלקת השימור. התקבל אישור מתאריך 20/07/2025 התקבלו תיקונים טכניים המפורטים בהרמוניקה החתומה ממחלקת שימור. יצויין כי השינויים המבוקשים בהרמוניקה אינם תואמים למציאות בשטח (חלון קיים אשר מוצע להגדלה ומסומן כחדש לחלוטין) וכן השינויים אינם מסונכרנים עם המוצג באישור שימור	16/11/2025	דיון ברשות הרישוי : לפרסם לפי סעיף 149

יש לתאם בין התכניות, ככל וישתנה מאישור שימור שהתקבל יידרש לקבל את התייחסותם בחוזר. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.		
עבור שינוי בפתחים בבניין אופייני בשונה מהוראות התכנית בנין אופייני : ע"פ תשריט התכנית בניין נשוא הבקשה הינו בניין אופייני. ע"פ סעיף 14 ב' : לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבניין באופיו הארכיטקטוני לרבות סוג האבן, הפתחים, כתובות... התקבל אישור שימור והנחיות שימור למבוקש אך לא פורסמה הקלה מהוראות התכנית בגין שינוי פתחים בבניין אופייני. יש לחזור ולפרסם הקלה בחוק. שימור : כאמור הבניין הינו אופייני ונדרש באישור מחלקת השימור. התקבל אישור מתאריך 20/07/2025 התקבלו תיקונים טכניים המפורטים בהרמוניקה החתומה ממחלקת שימור. יצויין כי השינויים המבוקשים בהרמוניקה אינם תואמים למציאות בשטח (חלון קיים אשר מוצע להגדלה ומסומן כחדש לחלוטין) וכן השינויים אינם מסונכרנים עם המוצג באישור שימור יש לתאם בין התכניות, ככל וישתנה מאישור שימור שהתקבל יידרש לקבל את התייחסותם בחוזר.	02/11/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3137 תחילת תוקף : 15/10/1989 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 מיוחד התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : ע"פ דקירה במערכת ה-gis התב"ע החלה בחלקה הינה 3137 לא נדרש בהליך פתיחת הבקשה תיק מידע. קווי בניין : כאמור לא התקבל תיק קוי בניין, לא סומנו קוי בניין. המוצע כאמור כולל שינוי בפתחים . סטייה ניכרת : התכנית החלה בחלקה כוללת בהוראותיה התייחסות לסעיף סטייה ניכרת לעניין תוספת קומה והגדלת אחוזי הבניה. נספח בינוי : בתכנית החלה קיים תשריט בקנ"מ 1:1250	21/10/2025	חוות דעת תכנונית

לא קיים נספח. בדיקת התאמת המבוקש לתב"ע ולתקנות התכנון והבנייה כדלהלן: שלביות ביצוע: התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיפים לעניין שלביות ביצוע. מס' קומות / מס' יח"ד / גובה בניה: לא רלוונטי שטחי בניה: ש.עיקרי / שירות: לא מוצעים שטחים בבקשה תימוכין קנינים: נבדק ע"י ובאחריות דסק שירות הלקוחות. בנין אופיני: ע"פ תשריט התכנית בניין נשוא הבקשה הינו בניין אופיני. ע"פ סעיף 14 ב': לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבניין באופיו הארכיטקטוני לרבות סוג האבן, הפתחים, כתובות.... התקבל אישור שימור והנחיות שימור למבוקש אך לא פורסמה הקלה מהוראות התכנית בגין שינוי פתחים בבניין אופיני. יש לחזור ולפרסם הקלה בחוק. שימור: כאמור הבניין הינו אופיני ונדרש באישור מחלקת השימור.		

התקבל אישור מתאריך 20/07/2025 התקבלו תיקונים טכניים המפורטים בהרמוניקה החתומה ממחלקת שימור. יצויין כי השינויים המבוקשים בהרמוניקה אינם תואמים למציאות בשטח (חלון קיים אשר מוצע להגדלה ומסומן כחדש לחלוטין) וכן השינויים אינם מסונכרנים עם המוצג באישור שימור יש לתאם בין התכניות, ככל וישתנה מאישור שימור שהתקבל ידרש לקבל את התיחסותם בחוזר. תנאים לדיון: איכות הסביבה – סומן לא שייך מתאריך 18/08/2025 ע"י יואל שבת תברואה – התקבלה דחייה אין עבור בקשה לשינוי פתחים אין צורך באישור תברואה. הסדרי תנועה – התקבל אישור מתאריך 15/07/2025 ע"י בתאל זבריקו שימור- התקבל אישור שימור מתאריך 20/07/2025, הורחב לעיל. התנגדויות: לפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	1
	תשלום אגרת בניה	2
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	3
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	4
	אישור פיקוד העורף הג"א	5
	אישור שירותי הכבאות	6
	אישור משרד הבריאות	7
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	8
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	9
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	10

	11	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	12	אישור מחלקת שימור כתנאי לקבלת היתר
	13	הגשת כתב התחיבות וערבות בנקאית למחלקת שימור
	14	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	15	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	16	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

המלצת האגף
לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

תנאי לקבלת היתר –

ע"פ חו"ד שימור תנאי לקבלת היתר הינו אישור מחלקת השימור להרמוניקה מתוקנת.

יש להתאים את הדיוקים שנדרשו בחו"ד מיום 20/07/2025 ולקבל את אישורם בשנית.

כמו כן יש להגיש כתב התחיבות וערבות בנקאית בהתאם לנדרש ממחלקת שימור.

התנאים נוספו ידנית.

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/01/2026 - י שבט תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/3
מספר בקשה	<u>1994/0556.04</u>
מספר סידורי	<u>51</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, שינוי שימוש
שימוש עיקרי	משרדים, משרדים
מהות בקשה	השלמת קומת גג, תוספת מרפסת זיז בקונטור קיים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה מ.ב.מאיר אדריכלים בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל מאיר מיכל
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	7

כתובת האתר

עמק רפאים 35, מושבה גרמנית

גוש	חלקה	בשלמות
30003	6	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2154	תחילת תוקף	18/09/1980	68	אזור מגורים 4 מיוחד	

תאור הבקשה

מדובר בבקשה בשכונת קטמון הישנה, ברחוב עמק רפאים 35.

הבקשה עבור השלמת גג ותוספת מרפסת זיז קיים- עבור משרדים.

בבדיקה באתר הרישוי לא נראה כי קיימים היתרי בניה של הבניין המקורי.

בעלויות

המבקשים רשומים בנסח הטאבו כבעלים, כחברת אחזקה בשם נתנאל מאיר אחזקות 2020 בע"מ.

הבקשה נבדקה ע"י דסק שירות לקוחות ובאחריותם.

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

-תוספת 6% לזכויות המותרות.

-הקלה מהוראות התב"ע בדבר בניית מרפסת בולטת מקונטור המבנה

-הקלה מהוראות התב"ע בדבר גובה בניין

-הקלה מהוראות התב"ע בדבר תוספת קומה בחתך

בוצע משלוח הודעות תקין, תום מועד הגשת ההתנגדויות ב 29/07/2025, לא התקבלו התנגדויות מצד שכנים גובלים.

תנאים שהוגשו טרם דיון :

-חוו"ד מחלקת שימור- הבקשה טרם אושרה ע"י, נפתח תיק שימור מס' 7346.

-חוו"ד מחלקת איכות הסביבה- לא נדרשת התייחסות המחלקה, בוטל ע"י המערכת עקב כך ששטח התוספת קטן שווה 80 מ"ר.

-חוו"ד אגף שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 01/07/2025.

-חוו"ד מחלקה להסדרי תנועה- הבקשה לא הופנתה לבחינתם אולם במקרים של בקשה לשימוש חורג יש לקבל את התייחסותם.

-חוו"ד מהנדס העיר- נדרש לקבל את אישור מהנדס העיר לשימוש החורג.

מידע קודם

מתאריך	
19/01/2026	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת הבקשה מציגה תוספת בניה עבור שימוש חורג, לא ניתן לאשר ע"י שטח שלא מאושר בפועל. אין התייחסות לשטח המאושר בהיתר אלא רק ציון של הבניה המוצעת, לא ניתן לבחון עמידה בזכויות הבניה. לא התקבלה התייחסות ממחלקת שימור, אין התייחסות ממחלקת הסדרי תנועה. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 2154 עפ"י תוכנית ניתן לאשר עד 72%, $479 \times 72 = 344.88$ מ"ר, הבקשה לא מתייחסת כלל לבינוי הקיים כיום בהיתר, ומציע תוספת שטח בשיעור של 29.74 מ"ר עבור משרדים. ובנוסף, מבוקשת מרפסת זיז לא מקורה בשטח של 5.51 מ"ר, לא ניתן לאשר תוספת שטח ללא התייחסות להיתרים קודמים- אין דרך לבחון עמידה בזכויות בניה.

בנוסף, השטח המבוקש מהווה שימוש חורג כיוון שהאזור הינו מגורים 4 מיוחד ובשביל להציע משרדים נדרש תחילה לאשר תוספת בניה למגורים ורק אח"כ ניתן להגיש בקשה לשימוש חורג בשטח המאושר. במסגרת הבקשה מוצע תוספת שטח עבור משרדים כ"שימוש חורג" מהוראות התוכנית, אשר לפיה השטח הינו אזור מגורים 4 מיוחד, לא פורסמה הקלה מתאימה וכן לא ניתן לפרסם לפני אישור התוספת עצמה. סך שטח התוספת הינו 29.74 מ"ר ומרפסת זיז 5.51 מ"ר אשר היציאה אליה הינה ממרפסת גג. לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה : הבקשה הינה לתוספת שטח עבור משרדים, לא ניתן להציע שטח "חדש" ובו זמנית לשנות את ייעודו בשונה מהתוכנית. השטחים מציגים רק את התוספת ללא התייחסות לבניה הקיימת בהיתר- לא ניתן לבחון עמידה בזכויות הבניה. המרפסת ה"זיזית" מוצעת כהמשך ל"מרפסת גג"- לא ניתן לאשר זאת בהתאם לנוהל האגפי. יש להציג מס' היתר מקורי לבחינת השטח המוצג כ"קיים"- האם אכן תואם להיתר. טרם התקבלה התייחסות מחלקת שימור- אזור הדורש את חו"ד. חומרי הבניה המבוקשים לא תואמים להוראות התוכנית, נדרש להתאים למותר. הבקשה לא הופנתה לבחינת מחלקת הסדרי תנועה- לבחינת תקן חניה נדרש וטרם התקבל אישור מהנדס העיר לשימוש החורג המבוקש. מבקשים כניסה נפרדת לתוספת המוצעת מכוח 5% השלמת דירת גג ולא כהשלמה לדירה קיימת – לא ניתן לאשר. השלמת דירת גג 5% מיועד לדירות מגורים ולא למשרדים ע"פ תוכנית המתאר. לאור כל הפרוט הנ"ל לא ניתן לקדם את הבקשה במתכונת המוצעת גובה גובה מקסימלי של בניין לא יעלה על 9 מ', הגובה נקבע מהמפלס הסופי המאושר של הקרקע עד לקו תקרת מרזב, בוקשה הקלה בדבר גובה בניין, להתיישר עם גובה הבניין הקיים, כנדרש.		

בפועל, החתך מציג סיום גג שונה מהקיים ובמידה ומחלקת שימור ידרשו שינויים יש להיצמד לגובה הקיים ככל והתוספת תאושר. מרפסות זיז בתוכנית 2154 קיימת הוראה כי לא תותר בניה של מרפסות הבולטות מהקירות החיצוניים של הבניין ולכן, בוקשה הקלה מהוראות התב"ע בדבר בניית מרפסת בולטת מקונטור המבנה- המרפסת מוצעת בחריגה בהתאם לקונטור מרפסת קיימת שנבנתה במבנה המקורי ובתוך תחום קווי הבניין- עפ"י הסבר ע"ב. אולם, מרפסת זו מוצעת כהמשך למרפסת גג מוצעת, בהתאם למדיניות אגף הרישוי לא ניתן לאשר מרפסת זיז באופן זה, יש להסירה מן הבקשה. וכן, אינה משורטטת בצורה מפורטת מעקה מרפסת, מפלסים, ניקוזים. הוראות כלליות לתוספות הבניה : בהתאם להוראות התוכנית הקירות החיצוניים יבנו מאבן תלתיש או טובזה, חומרי לוואי יהיו עץ, טיח מחוספס, לא יותר שימוש בחומרים מבריקים- יש להציג חיפוי של הבניה המוצעת בהתאם להוראות התוכנית. החיפוי המוצע אינו תואם להוראות התוכנית, נדרש לתקן. בנוסף מצוין בסעיף 11 ב' (3) כי תוספת הבניה תהיה בסגנון ובמרכיבים זהים לבניין הקיים, התאמה לסוג הגג, סוג האבן, פתחים, סורגים, גובה קומות- יש לעמוד בהוראה זו בתכנון תוספת הבניה. כל בניה חדשה תיבנה בהתאם לאופי השכונה, וכן ההוראות החלות על בניה חדשה תחולנה גם על תוספות הבניה- מדובר בתוספת בניה, יש לתכנן בהתאם להוראות התוכנית ובכפוף להתייחסות מחלקת השימור, טרם התקבל אישורם. קיימת מדיניות של מהנדס העיר לאפשרויות שבהן ניתן לחפות ולתכנן בבניה קלה- נדרש לעמוד בהן במקביל לאישור מחלקת שימור. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2023/6580 שהוגש מיום : 25/10/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. לא ניתן לדעת בוודאות כי הבניה המוצעת הינה בתוך קווי בניין- יש לתקן את סימון קווי הבניין בהתאם למחלקת מידע. קווי הבניין סומנו עפ"י הרוזטה בתשריט תוכנית 2154- קו בניין קדמי, וקווי הבניין הצידיים סומנו עפ"י תוכנית מתאר לאזור מגורים 4. הבקשה הינה באזור מגורים 4 מיוחד- שטח הצבוע בצבע צהוב		

ומותחם בקו חום, גדרות לשימור סומנו בקו אדום- במפת המדידה מסומן שטח הפקעה המיועד לדרך עפ"י תוכנית 666289, והשטח הסופי יקבע בעת אישור תצ"ר. תנאים טרם דיון -חוו"ד מחלקת שימור- הבקשה טרם אושרה ע"י, נפתח תיק שימור מס' 7346. -חוו"ד מחלקה להסדרי תנועה- הבקשה לא הופנתה לבחינתם אולם במקרים של בקשה לשימוש חורג יש לקבל את התייחסותם. -חוו"ד מהנדס העיר- נדרש לקבל את אישור מהנדס העיר לשימוש החורג. 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 : 2154 תחילת תוקף : 18/09/1980 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 4 מיוחד התוכנית כפופה לתוכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התוכנית החלה בחלקה הנדונה אין הוראה לגבי סעיף סטייה ניכרת.	19/01/2026	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי התוכנית כוללת נספח בינוי. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2023/6580 שהוגש מיום: 25/10/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. לא ניתן לדעת בוודאות כי הבניה המוצעת הינה בתוך קווי בניין- יש לתקן את סימון קווי הבניין בהתאם למחלקת מידע. קווי הבניין סומנו עפ"י הרוזטה בתשריט תוכנית 2154- קו בניין קדמי, וקווי הבניין הצידיים סומנו עפ"י תוכנית מתאר לאזור מגורים 4. הבקשה הינה באזור מגורים 4 מיוחד- שטח הצבוע בצבע צהוב ומותחם בקו חום, גדרות לשימור סומנו בקו אדום- במפת המדידה מסומן שטח הפקעה המיועד לדרך עפ"י תוכנית 666289, והשטח הסופי יקבע בעת אישור תצ"ר. מספר קומות ניתן לאשר 2 קומות מעל קומת מרתף- בוקשה הקלה בדבר תוספת קומה בחתך, עפ"י המוצג בהרמוניקה בחתך ישן 2 קומות עיקריות ומרפסת גג אשר על גביה מבקשים באותו חתך תוספת קומה, בוקשה הקלה כנדרש. מספר יח"ד לא מבוקשת תוספת יח"ד, ל"ר. גובה גובה מקסימלי של בניין לא יעלה על 9 מ', הגובה נקבע מהמפלס הסופי המאושר של הקרקע עד לקו תקרת מרזב, בוקשה הקלה בדבר גובה בניין, להתיישר עם גובה הבניין הקיים, כנדרש. בפועל, החתך מציג סיום גג שונה מהקיים ובמידה ומחלקת שימור ידרשו שינויים יש להיצמד לגובה הקיים ככל והתוספת תאושר. מרפסות זיז בתוכנית 2154 קיימת הוראה כי לא תותר בניה של מרפסות הבולטות מהקירות החיצוניים של הבניין ולכן, בוקשה הקלה מהוראות התב"ע בדבר בניית מרפסת בולטת מקונטור המבנה- המרפסת מוצעת בחריגה בהתאם לקונטור מרפסת קיימת שנבנתה במבנה המקורי ובתוך תחום קווי הבניין- עפ"י הסבר ע"ב. אולם, מרפסת זו מוצעת כהמשך למרפסת גג מוצעת, בהתאם למדיניות אגף הרישוי לא ניתן לאשר מרפסת זיז באופן זה, יש להסירה מן הבקשה.		

וכן, אינה משורטטת בצורה מפורטת מעקה מרפסת, מפלסים, ניקוזים. הוראות כלליות לתוספות הבניה : בהתאם להוראות התוכנית הקירות החיצוניים יבנו מאבן תלתיש או טובזה, חומרי לוואי יהיו עץ, טיח מחוספס, לא יותר שימוש בחומרים מבריקים- יש להציג חיפוי של הבניה המוצעת בהתאם להוראות התוכנית. החיפוי המוצע אינו תואם להוראות התוכנית, נדרש לתקן. בנוסף מצוין בסעיף 11 ב' (3) כי תוספת הבניה תהיה בסגנון ובמרכיבים זהים לבניין הקיים, התאמה לסוג הגג, סוג האבן, פתחים, סורגים, גובה קומות- יש לעמוד בהוראה זו בתכנון תוספת הבניה. כל בניה חדשה תיבנה בהתאם לאופי השכונה, וכן ההוראות החלות על בניה חדשה תחולנה גם על תוספות הבניה- מדובר בתוספת בניה, יש לתכנן בהתאם להוראות התוכנית ובכפוף להתייחסות מחלקת השימור, טרם התקבל אישור. קיימת מדיניות של מהנדס העיר לאפשרויות שבהן ניתן לחפות ולתכנן בבניה קלה- נדרש לעמוד בהן במקביל לאישור מחלקת שימור. שלביות ביצוע התוכנית אינה כוללת הוראות שלביות ביצוע. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 2154 עפ"י תוכנית ניתן לאשר עד 72%, $479 \times 72 = 344.88$ מ"ר, הבקשה לא מתייחסת כלל לבינוי הקיים כיום בהיתר, ומציע תוספת שטח בשיעור של 29.74 מ"ר עבור משרדים. ובנוסף, מבוקשת מרפסת זיז לא מקורה בשטח של 5.51 מ"ר, לא ניתן לאשר תוספת שטח ללא התייחסות להיתרים קודמים- אין דרך לבחון עמידה בזכויות בניה. בנוסף, השטח המבוקש מהווה שימוש חורג כיוון שהאזור הינו מגורים 4 מיוחד ובשביל להציע משרדים נדרש תחילה לאשר תוספת בניה למגורים ורק אח"כ ניתן להגיש בקשה לשימוש חורג בשטח המאושר. במסגרת הבקשה מוצע תוספת שטח עבור משרדים כ"שימוש חורג" מהוראות התוכנית, אשר לפיה השטח הינו אזור מגורים 4 מיוחד, לא פורסמה הקלה מתאימה וכן לא ניתן לפרסם לפני אישור התוספת עצמה. סך שטח התוספת הינו 29.74 מ"ר ומרפסת זיז 5.51 מ"ר אשר היציאה אליה הינה ממרפסת גג.		

לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה : הבקשה הינה לתוספת שטח עבור משרדים, לא ניתן להציע שטח "חדש" ובו זמנית לשנות את ייעודו בשונה מהתוכנית. השטחים מציגים רק את התוספת ללא התייחסות לבניה הקיימת בהיתר- לא ניתן לבחון עמידה בזכויות הבניה. המרפסת ה"זיזית" מוצעת כהמשך ל"מרפסת גג"- לא ניתן לאשר זאת בהתאם לנוהל האגפי. יש להציג מס' היתר מקורי לבחינת השטח המוצג כ"קיים"- האם אכן תואם להיתר. טרם התקבלה התייחסות מחלקת שימור- אזור הדורש את חו"ד. חומרי הבניה המבוקשים לא תואמים להוראות התוכנית, נדרש להתאים למותר. הבקשה לא הופנתה לבחינת מחלקת הסדרי תנועה- לבחינת תקן חניה נדרש וטרם התקבל אישור מהנדס העיר לשימוש החורג המבוקש. מבקשים כניסה נפרדת לתוספת המוצעת מכוח 5% השלמת דירת גג ולא כהשלמה לדירה קיימת – לא ניתן לאשר. השלמת דירת גג 5% מיועד לדירות מגורים ולא למשרדים ע"פ תוכנית המתאר. לאור כל הפרוט הנ"ל לא ניתן לקדם את הבקשה במתכונת המוצעת. תנאים טרם דיון חו"ד מחלקת שימור- הבקשה טרם אושרה ע"י, נפתח תיק שימור מס' 7346. חו"ד מחלקת איכות הסביבה- לא נדרשת התייחסות המחלקה, בוטל ע"י המערכת עקב כך ששטח התוספת קטן שווה 80 מ"ר. חו"ד אגף שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 01/07/2025. חו"ד מחלקה להסדרי תנועה- הבקשה לא הופנתה לבחינתם אולם במקרים של בקשה לשימוש חורג יש לקבל את התייחסותם. חו"ד מהנדס העיר- נדרש לקבל את אישור מהנדס העיר לשימוש החורג.		
תוספת 6% לזכויות המותרות.	08/07/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

הקלה מהוראות התב"ע בדבר בניית מרפסת בולטת מקונטור המבנה		
הקלה מהוראות התב"ע בדבר גובה בניין		
הקלה מהוראות התב"ע בדבר תוספת קומה בחתך		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	אישור משרד הבריאות	9
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	10
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	11
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	12
	אישור צת"ל.	13
	.	14

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה מציגה תוספת בניה עבור שימוש חורג, לא ניתן לאשר ע"ח שטח שלא מאושר בפועל.

אין התייחסות לשטח המאושר בהיתר אלא רק ציון של הבניה המוצעת, לא ניתן לבחון עמידה בזכויות הבניה.

לא התקבלה התייחסות ממחלקת שימור, אין התייחסות ממחלקת הסדרי תנועה.

שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 2154

עפ"י תוכנית ניתן לאשר עד $72\% \times 479 = 344.88$ מ"ר, הבקשה לא מתייחסת כלל לבינוי הקיים כיום בהיתר, ומציע תוספת שטח בשיעור של 29.74 מ"ר עבור משרדים.

ובנוסף, מבוקשת מרפסת זיז לא מקורה בשטח של 5.51 מ"ר, לא ניתן לאשר תוספת שטח ללא התייחסות להיתרים קודמים- אין דרך לבחון עמידה בזכויות בניה.

בנוסף, השטח המבוקש מהווה שימוש חורג כיוון שהאזור הינו מגורים 4 מיוחד ובשביל להציע משרדים נדרש תחילה לאשר תוספת בניה למגורים ורק אח"כ ניתן להגיש בקשה לשימוש חורג בשטח המאושר.

במסגרת הבקשה מוצע תוספת שטח עבור משרדים כ"שימוש חורג" מהוראות התוכנית, אשר לפיה השטח הינו אזור מגורים 4 מיוחד, לא פורסמה הקלה מתאימה וכן לא ניתן לפרסם לפני אישור התוספת עצמה.

סך שטח התוספת הינו 29.74 מ"ר ומרפסת זיז 5.51 מ"ר אשר היציאה אליה הינה ממרפסת גג.

לא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוגשה :

הבקשה הינה לתוספת שטח עבור משרדים, לא ניתן להציע שטח "חדש" ובו זמנית לשנות את ייעודו בשונה מהתוכנית.

השטחים מציגים רק את התוספת ללא התייחסות לבניה הקיימת בהיתר- לא ניתן לבחון עמידה בזכויות הבניה.

המרפסת ה"זיזית" מוצעת כהמשך ל"מרפסת גג"- לא ניתן לאשר זאת בהתאם לנוהל האגפי.

יש להציג מס' היתר מקורי לבחינת השטח המוצג כ"קיים"- האם אכן תואם להיתר.

טרם התקבלה התייחסות מחלקת שימור- אזור הדורש את חו"ד.

חומרי הבניה המבוקשים לא תואמים להוראות התוכנית, נדרש להתאים למותר.

הבקשה לא הופנתה לבחינת מחלקת הסדרי תנועה- לבחינת תקן חניה נדרש וטרם התקבל אישור מהנדס העיר לשימוש החורג המבוקש.

מבקשים כניסה נפרדת לתוספת המוצעת מכוח 5% השלמת דירת גג ולא כהשלמה לדירה קיימת – לא ניתן לאשר.

השלמת דירת גג 5% מיועד לדירות מגורים ולא למשרדים ע"פ תוכנית המתאר.

לאור כל הפרוט הנ"ל לא ניתן לקדם את הבקשה במתכונת המוצעת

גובה גובה מקסימלי של בניין לא יעלה על 9 מ', הגובה נקבע מהמפלס הסופי המאושר של הקרקע עד לקו תקרת מרזב, בוקשה הקלה בדבר גובה בניין, להתיישר עם גובה הבניין הקיים, כנדרש.

בפועל, החתך מציג סיום גג שונה מהקיים ובמידה ומחלקת שימור ידרשו שינויים יש להיצמד לגובה הקיים ככל והתוספת תאושר.

מרפסות זיז

בתוכנית 2154 קיימת הוראה כי לא תותר בניה של מרפסות הבולטות מהקירות החיצוניים של הבניין

ולכן, בוקשה הקלה מהוראות התב"ע בדבר בניית מרפסת בולטת מקונטור המבנה- המרפסת מוצעת בחריגה בהתאם לקונטור מרפסת קיימת שנבנתה במבנה המקורי ובתוך תחום קווי הבניין- עפ"י הסבר ע"ב.

אולם, מרפסת זו מוצעת כהמשך למרפסת גג מוצעת, בהתאם למדיניות אגף הרישוי לא ניתן לאשר מרפסת זיז באופן זה, יש להסירה מן הבקשה.

וכן, אינה משורטטת בצורה מפורטת מעקה מרפסת, מפלסים, ניקוזים.

הוראות כלליות לתוספות הבניה :

-בהתאם להוראות התוכנית הקירות החיצוניים יבנו מאבן תלתיש או טובזה, חומרי לוואי יהיו עץ, טיח מחוספס, לא יותר שימוש בחומרים מבריקים- יש להציג חיפוי של הבניה המוצעת בהתאם להוראות התוכנית. החיפוי המוצע אינו תואם להוראות התוכנית, נדרש לתקן.

בנוסף מצוין בסעיף 11 ב' (3) כי תוספת הבניה תהיה בסגנון ובמרכיבים זהים לבניין הקיים, התאמה לסוג הגג, סוג האבן, פתחים, סורגים, גובה קומות- יש לעמוד בהוראה זו בתכנון תוספת הבניה.

-כל בניה חדשה תיבנה בהתאם לאופי השכונה, וכן ההוראות החלות על בניה חדשה תחולנה גם על תוספות הבניה- מדובר בתוספת בניה, יש לתכנן בהתאם להוראות התוכנית ובכפוף להתייחסות מחלקת השימור, טרם התקבל אישור.

קיימת מדיניות של מהנדס העיר לאפשרויות שבהן ניתן לחפות ולתכנן בבניה קלה- נדרש לעמוד בהן במקביל לאישור מחלקת שימור.

קווי בניין

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2023/6580 שהוגש מיום: 25/10/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. לא ניתן לדעת בוודאות כי הבניה המוצעת הינה בתוך קווי בניין- יש לתקן את סימון קווי הבניין בהתאם למחלקת מידע.

קווי הבניין סומנו עפ"י הרוזטה בתשריט תוכנית 2154- קו בניין קדמי, וקווי הבניין הצידיים סומנו עפ"י תוכנית מתאר לאזור מגורים 4.

הבקשה הינה באזור מגורים 4 מיוחד- שטח הצבוע בצבע צהוב ומותחם בקו חום, גדרות לשימור סומנו בקו אדום- במפת המדידה מסומן שטח הפקעה המיועד לדרך עפ"י תוכנית 666289, והשטח הסופי יקבע בעת אישור תצ"ר.

תנאים טרם דיון

-חוו"ד מחלקת שימור- הבקשה טרם אושרה ע"י, נפתח תיק שימור מס' 7346.

-חוו"ד מחלקה להסדרי תנועה- הבקשה לא הופנתה לבחינתם אולם במקרים של בקשה לשימוש חורג יש לקבל את התייחסותם.

-חוו"ד מהנדס העיר- נדרש לקבל את אישור מהנדס העיר לשימוש החורג.

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/01/2026 - י שבט תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/3
מספר בקשה	<u>2010/0806.06</u>
מספר סידורי	<u>52</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 / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ריצוף מרפסת גג, בניית מחסן.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	לוי שמעון
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות יהושע שמואל
מתכנן השלד	מהנדס בורושנסקי אנטולי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	25

כתובת האתר

ניקנור 217, גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30171	196	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
6521	תחילת תוקף	29/09/2003	196	אזור מגורים מיוחד	1788

תאור הבקשה

מדובר בבקשה בשכונת גוננים, תוספת בניה במבנה בן 3 קומות, ומס' רב של כניסות- בניין טורי, סה"כ קיימים 18 יח"ד בבניין זה, הבקשה מציגה תוספת בניה עבור דיר מס' 18, מש' לוי, בקשה הכוללת מש' יורשים.

תוספת הבניה המבוקשת הינה :

תוספת מחסן בקומת המרתף כולל הצגה של מחסנים עתידיים בעתיד לשכנים נוספים, בקומה ב'- תוספת מרפסת זיז ושינויים פנימיים בדירה הקיימת, ובקומה ג' מבוקש חדר מגורים כולל מטבח, חדר רחצה, חדר מחוזה ומרפסת גג על יתרת השטח.

התוספות מוצעות מכוח תוכנית 6521.

היתרים קודמים :

מנתוני המערכת קיים היתר בניה שניתן בת"ב מס : 2010/806.1 לדירה הקיצונית שבבניין וכן

קיימות בקשות נוספות בחלקה המאפשרות תוספת מרפסות זיז בחזית מזרחית במקום בינוי כך שכאשר ירצו לממש את הבינוי המותר מכוח התב"ע לא יהיה ממשות למרפסות זיז אלו

ל-2 מרפסות התקבל היתר בכניסה הצמודה בבקשה 2010/806.1 וכן מרפסת נוספת מבוקשת בבקשה 2010/806.4

בעלויות

המבקשים רשומים בנסח הטאבו כבעלים, כתת חלקה מס' 18.

הבדיקה בוצעה באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה.

מידע קודם

מתאריך	
19/01/2026	הכנת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149 הבקשה מציגה בינוי נרחב על הגג, בשונה מנספח- יש לעמוד במדיניות מהנדס העיר לניוד מהצד לגג לעניין הצגת תכנית צל ליתר הדיירים בקומת הגג והסכמתם. בנוסף, הבניה מציעה חדר מחוזה שמשפיע על פתרונות מיגון לכל הדירות בעמודה זו. הבניה מוצעת ללא השכן הסמוך- לא פורסמה הקלה לבניה שלא בהינף אחד. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 6521 551.90 מ"ר עבור שימושים עיקריים- התוכנית לא חילקה את סך השטחים עבור כל דייר אלא קונטור הבניה המוצעת מופיעה בנספח הבינוי- המבוקש לא תואם לקונטור התוספת המאושרת, הבקשה מציגה הסבר לשטח המותר בהתאם לסך הזכויות ולנספח הבינוי. על ע"ב להשוות את השטח המוצע (ללא הח. המחוזק) לשטח סקיצה מחושבת ידנית של הזכויות המותרות לדירה הספציפית ע"פ נספח הבינוי – כאשר יש לחדד שנספח הבינוי כולל בתוכו את שטח המדרגות הפנימיות לצורך חישוב שטח קונטור הבניה המותר , את שטח המדרגות מורידים אח"כ פעם אחת לצורך חישובי אגרות בלבד. בנוסף, התוכנית אישרה תוספת של 181.80 מ"ר שטחי שירות עבור מחסנים, הבקשה כוללת תוספת מחסן בהתאם לנספח, אין מניעה לאשר את השטח המוצע בכפוף לדיוקים לעיל. פרוט תוספות הבניה המבוקשות :

הבקשה מציגה תוספת בניה עבור דיר מס' 18, מש' לוי בקומה ב', מפלס +5.60 ובמפלס +9.46- מדובר בדירת דופלקס. הבקשה הינה לתוספת מרפסת זיז בקומה ב' בשטח של 12 מ"ר, עומק המרפסת המוצעת הינו 2 מ' - בוקשה הקלה לעומק מרפסת אשר ממוקמת בתוך גבולות קו הבניין הקדמי, לא התקבלו התנגדויות, וכן - המרפסת מתיישרת עם קו המרפסות הנוספות בחזית זו שאושרו לאחרונה בבקשה מס' 2010/608.04, 2010/806.01, ניתן לאשר את עומק המרפסת. המרפסת מבוקשת כ"מרפסת בודדת" אולם קיימות 2 מרפסות זיז נוספות אשר אושרו בעבר יש להציג מפלס מעקה למרפסת המוצעת. היות והמרפסת הנה מוצעת במקום תוספת חלקית ע"פ נספח, יש להגיש כתנאי להיתר התחייבות של המבקשים להריסתה ככל והדיירים בקומה מתחת ירצו לממש התוספת ע"פ תב"ע. לגבי הבניה המותרת בקומה רביעית בדירת המבקש ניתן לאשר 19.89 מ"ר. אולם, ע"ב ציין ע"ג ההרמוניקה שהשכנים בקומה א' אינם מעוניינים לבנות בחזית המזרחית ולכן מוצע לנייד את התוספת בקומה הקיימת לקומת הגג, שטח התוספת 11.50 מ"ר. בנוסף, ע"ב מציין כי לא ניתן לבנות ממ"ד, ולכן, מציע בנוסף חדר מחוץ, וביתרת השטח מוצעת מרפסת גג שבחלקה מבוקשת פרגולת בטון בגמר טיח - לא ניתן לאשר פרגולת בטון היות ומהווה שטח עיקרי, ע"פ התקנות חומרי הפרגולה הנם חומרים קלים. בנוסף, פרגולה מוגדרת ע"פ תקנה 101 כעבודה שלא דורשת היתר בניה, לפיכך יש לבטל מהבקשה. בשלב זה לא ניתן לבחון את התוספת באופן מדויק כיוון ש : מוצג "חלל לא לשימוש נדרש לאישור הג"א" - נדרש לפרט מה סיבת חלל זה. התכנון מציג בינוי על כל שטח הגג בשונה להיקף התוספות הקיימות כבר - פוגע באופי החזיתות, השכן הסמוך לא בונה בפועל, בנוסף, לא בוקשה הקלה לבניה שלא בהינף אחד. התכנון עצמו מהווה בסיס אפשרי לפיצול אשר מנוגד להוראות התוכנית לפיכך, יש לשנות כיוון המדרגות הפנימיות או לחילופין לשנות את מיקומן - לאישור ר"צ. מוצע פרגולה מבטון - המהווה שטח עיקרי, יש לבטל מהבקשה ולהציעה עפ"י התקנות מחומר קל עפ"י תקנה 101. מכל האמור, יש לצמצם את היקף הבניה בקומה הרביעית ולקבל על כך את אישור ר"צ - לאחר הצגת הרמוניקה מתוקנת ניתן יהיה לבחון כראוי מהן ההקלות הנדרשות, מה פורסם ומה		

יהיה נדרש להשלים. בנוסף, מבוקש מחסן לדירה זו בקומת המרתף- תכנון המרתף הינו בהתאם לנספח בינוי. המעבר אליו מוצע כשטחי מבואות- כפי הנדרש, אולם מתוכננות 2 מדרגות כדרך גישה במבואה- לא ניתן לאשר מהלך הכולל רק 2 מדרגות, ניתן לתכנן מדרגה אחת או 3. מה גם שעפ"י נספח אין כלל מדרגות- יש להסביר מדוע תכנון זה מוצדק, כיוון שהוא ישפיע בסופו של דבר על כלל הדירות, היות ומחסן זה מוצע הראשון בשורת המחסנים ותכנון שונה ישפיע על התכנון הכולל של אחסנה לבניין זה. יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה. נספח בינוי תוכנית 6521 כוללת נספח בינוי מפורט, הבקשה לא תואמת לנספח הבינוי ובקשה הקלה לבניה בשונה מנספח, הבקשה מציגה הקלה זו בהסתמך על טענה כי השכנים בקומה תחת אינם מעוניינים בבניה, וכתוצאה מכך, כלל התוספת שניתן לממש לדירה- בקומה קיימת ובבניית חדר בקומה מעל מבוקשת בקומת הגג בשלימותה, בנוסף, התוספת מציגה חדר מחוזק במקום עמודת ממ"דים אופציונלית, ע"מ לאפשר בניה בשונה מהנספח יש להתאים את המוצע להיתרים שכבר ניתנו בגג כאשר כלל הבניה תתיישר בקו אחד כלפי החזית המערבית. כלל הבינוי המוצג כיום, שונה מאד מהבניה המתאפשרת מכוח נספח הבינוי, ובשונה לאופי הבינוי המאושר כבר בגג ל- 2 דירות עליונות- יש להתאים. בנוסף, יש לעמוד במדיניות מהנדס העיר לניוד מהצד לגג לעניין הצגת תכנית צל ליתר הדיירים בקומת הגג והסכמתם, ככל וזה כבר בוצע בהיתרים קודמים אזי יש להציג לבוחנת הרישוי . קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2025/5355 שהוגש מיום : 02/03/2025 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 6521 לבניין 217, וקו הבניין הכחול הינו לתוספת קומה. הבניה המוצעת מעבר לקו הבניין עבור הקומה העליונה עפ"י הסימון בתיק המידע, בוקשה הקלה לחריגה בקווי בניין המאושרים- תוספת הבניה מבוקשת בחריגה בקומה העליונה, החריגה הינה בקווי בניין סמוכים לבניין קיימים- ניתן לשקול לבחון כקווי בניין צידיים ו אחוריים בהתאם, כעת לא נראה שעומדים בתקנות , יש להתאים כאשר הח. המחוזק יכול לחרוג מקווי הבניין ע"פ התקנות.		

שלביות ביצוע התוכנית החלה כוללת סעיף הקובע לעניין שלביות הביצוע, סעיף ז', "תוספת הבניה המוצעות בחזיתות הבניינים תיבניה בשלבים באופן שהבניה תבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא ובאופן ששתי יח"ד הצמודות לחדר מדרגות משותף באותה קומה תיבניה בהינף אחד בלבד" - לא רלוונטי לבקשה זו, התוספת הינה מרפסת בשונה מנספח הבינוי, ללא ביצוע תוספת הבניה הניתנת לביצוע מעבר לחזית הקיימת. "תוספת הקומה בבניינים שבחלקות 191, 196, 197 תיבנה בשלבים באופן שכל שתי יח"ד הצמודות לחדר מדרגות משותף תיבניה בהינף אחד בלבד" - הבקשה הינה לבניה עבור דירה אחת ובסמיכות לה לא בוצעה הבניה בהתאם לנספח, לא בוקשה הקלה לבניה שלא בהינף אחד - יש להשלים את ההקלה לעניין זה. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים\פרסום. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 6521 תחילת תוקף : 29/09/2003 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד התוכנית כפופה לתוכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התוכנית החלה בחלקה הנדונה תוכנית 6521 אינה כוללת הוראות לעניין סטייה ניכרת. נספח בינוי תוכנית 6521 כוללת נספח בינוי מפורט, הבקשה לא תואמת	19/01/2026	חוות דעת תכנונית

לנספח הבינוי ובוקשה הקלה לבניה בשונה מנספח, הבקשה מציגה הקלה זו בהסתמך על טענה כי השכנים בקומה תחת אינם מעוניינים בבניה, וכתוצאה מכך, כלל התוספת שניתן לממש לדירה- בקומה קיימת ובבניית חדר בקומה מעל מבוקשת בקומת הגג בשלימותה, בנוסף, התוספת מציגה חדר מחוץ במקום עמודת ממ"דים אופציונלית, ע"מ לאפשר בניה בשונה מהנספח יש להתאים את המוצע להיתרים שכבר ניתנו בגג כאשר כלל הבניה תתיישר בקו אחד כלפי החזית המערבית. כלל הבינוי המוצג כיום, שונה מאד מהבניה המתאפשרת מכוח נספח הבינוי, ובשונה לאופי הבינוי המאושר כבר בגג ל- 2 דירות עליונות- יש להתאים. בנוסף, יש לעמוד במדיניות מהנדס העיר לניוד מהצד לגג לעניין הצגת תכנית צל ליתר הדיירים בקומת הגג והסכמתם, ככל וזה כבר בוצע בהיתרים קודמים אזי יש להציג לבוחנת הרישוי . קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2025/5355 שהוגש מיום : 02/03/2025 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 6521 לבניין 217, וקו הבניין הכחול הינו לתוספת קומה. הבניה המוצעת מעבר לקו הבניין עבור הקומה העליונה עפ"י הסימון בתיק המידע, בוקשה הקלה לחריגה בקווי בניין המאושרים- תוספת הבניה מבוקשת בחריגה בקומה העליונה, החריגה הינה בקווי בניין סמוכים לבניין קיימים- ניתן לשקול לבחון כקווי בניין צידיים ו אחוריים בהתאם, כעת לא נראה שעומדים בתקנות , יש להתאים כאשר הח. המחוזק יכול לחרוג מקווי הבניין ע"פ התקנות. מספר קומות מס' הקומות המירבי 4 קומות, מעל קומת מרתף- קיימות 3 קומות והבקשה מציגה תוספת בניה ע"ג הגג כהרחבה לדירה הקיימת- אין מניעה לאשר את המוצע. מספר יח"ד התוכנית אינה כוללת תוספת יח"ד- יש לרשום על כך הערת אזהרה בתוכנית, בהתאם לסעיף 9 ה', התכנון המוצע כולל 2 מטבחים וחדרי שירותים, תכנון המהווה בסיס אפשרי לפיצול, נדרש להציג תכנון שונה. גובה גובה מירבי לא מצוין, הבניה תואמת לגובה הקיים בשטח- 11.47 מ', ניתן לאשר. שלביות ביצוע התוכנית החלה כוללת סעיף הקובע לעניין שלביות הביצוע, סעיף ז', "תוספת הבניה המוצעות בחזיתות הבניינים תיבנה בשלבים באופן שהבניה תבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג	

על קומה כלשהיא ובאופן ששתי יח"ד הצמודות לחדר מדרגות משותף באותה קומה תיבנינה בהינף אחד בלבד" - לא רלוונטי לבקשה זו, התוספת הינה מרפסת בשונה מנספח הבינוי, ללא ביצוע תוספת הבניה הניתנת לביצוע מעבר לחזית הקיימת. "תוספת הקומה בבניינים שבחלקות 191, 196, 197 תיבנה בשלבים באופן שכל שתי יח"ד הצמודות לחדר מדרגות משותף תיבנינה בהינף אחד בלבד" - הבקשה הינה לבניה עבור דירה אחת ובסמיכות לה לא בוצעה הבניה בהתאם לנספח, לא בוקשה הקלה לבניה שלא בהינף אחד - יש להשלים את ההקלה לעניין זה. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 6521 551.90 מ"ר עבור שימושים עיקריים - התוכנית לא חילקה את סך השטחים עבור כל דייר אלא קונטור הבניה המוצעת מופיעה בנספח הבינוי - המבוקש לא תואם לקונטור התוספת המאושרת, הבקשה מציגה הסבר לשטח המותר בהתאם לסך הזכויות ולנספח הבינוי. על ע"ב להשוות את השטח המוצע (ללא הח. המחוזק) לשטח סקיצה מחושבת ידנית של הזכויות המותרות לדירה הספציפית ע"פ נספח הבינוי - כאשר יש לחדד שנספח הבינוי כולל בתוכו את שטח המדרגות הפנימיות לצורך חישוב שטח קונטור הבניה המותר, את שטח המדרגות מורידים אח"כ פעם אחת לצורך חישובי אגרות בלבד. בנוסף, התוכנית אישרה תוספת של 181.80 מ"ר שטחי שירות עבור מחסנים, הבקשה כוללת תוספת מחסן בהתאם לנספח, אין מניעה לאשר את השטח המוצע בכפוף לדיוקים לעיל. פרוט תוספות הבניה המבוקשות : הבקשה מציגה תוספת בניה עבור דיר מס' 18, מש' לוי בקומה ב', מפלס +5.60 ובמפלס +9.46 - מדובר בדירת דופלקס. הבקשה הינה לתוספת מרפסת זיז בקומה ב' בשטח של 12 מ"ר, עומק המרפסת המוצעת הינו 2 מ' - בוקשה הקלה לעומק מרפסת אשר ממוקמת בתוך גבולות קו הבניין הקדמי, לא התקבלו התנגדויות, וכן - המרפסת מתיישרת עם קו המרפסות הנוספות בחזית זו שאושרו לאחרונה בבקשה מס' 2010/608.04, 2010/806.01, ניתן לאשר את עומק המרפסת. המרפסת מבוקשת כ"מרפסת בודדת" אולם קיימות 2 מרפסות זיז נוספות אשר אושרו בעבר יש להציג מפלס מעקה למרפסת המוצעת. היות והמרפסת הנה מוצעת במקום תוספת חלקית ע"פ נספח, יש להגיש כתנאי להיתר התחייבות של המבקשים להריסתה ככל והדיירים בקומה מתחת ירצו לממש התוספת ע"פ תב"ע. לגבי הבניה המותרת בקומה רביעית בדירת המבקש ניתן לאשר	

19.89 מ"ר. אולם, ע"ב ציין ע"ג ההרמוניקה שהשכנים בקומה א' אינם מעוניינים לבנות בחזית המזרחית ולכן מוצע לנייד את התוספת בקומה הקיימת לקומת הגג, שטח התוספת 11.50 מ"ר. בנוסף, ע"ב מציין כי לא ניתן לבנות ממ"ד, ולכן, מציע בנוסף חדר מחוץ, וביתרת השטח מוצעת מרפסת גג שבחלקה מבוקשת פרגולה בטון בגמר טיח- לא ניתן לאשר פרגולת בטון היות ומהווה שטח עיקרי, ע"פ התקנות חומרי הפרגולה הנם חומרים קלים. בנוסף, פרגולה מוגדרת ע"פ תקנה 101 כעבודה שלא דורשת היתר בניה, לפיכך יש לבטל מהבקשה. בשלב זה לא ניתן לבחון את התוספת באופן מדויק כיוון ש : מוצג "חלל לא לשימוש נדרש לאישור הג"א"- נדרש לפרט מה סיבת חלל זה. התכנון מציג בינוי על כל שטח הגג בשונה להיקף התוספות הקיימות כבר- פוגע באופי החזיתות, השכן הסמוך לא בונה בפועל, בנוסף, לא בוקשה הקלה לבניה שלא בהינף אחד. התכנון עצמו מהווה בסיס אפשרי לפיצול אשר מנוגד להוראות התוכנית לפיכך, יש לשנות כיוון המדרגות הפנימיות או לחילופין לשנות את מיקומן- לאישור ר"צ. מוצע פרגולה מבטון- המהווה שטח עיקרי, יש לבטל מהבקשה ולהציעה עפ"י התקנות מחומר קל עפ"י תקנה 101. מכל האמור, יש לצמצם את היקף הבניה בקומה הרביעית ולקבל על כך את אישור ר"צ- לאחר הצגת הרמוניקה מתוקנת ניתן יהיה לבחון כראוי מהן ההקלות הנדרשות, מה פורסם ומה יהיה נדרש להשלים. בנוסף, מבוקש מחסן לדירה זו בקומת המרתף- תכנון המרתף הינו בהתאם לנספח בינוי. המעבר אליו מוצע כשטחי מבואות- כפי הנדרש, אולם מתוכננות 2 מדרגות כדרך גישה במבואה- לא ניתן לאשר מהלך הכולל רק 2 מדרגות, ניתן לתכנן מדרגה אחת או 3. מה גם שעפ"י נספח אין כלל מדרגות- יש להסביר מדוע תכנון זה מוצדק, כיוון שהוא ישפיע בסופו של דבר על כלל הדירות, היות ומחסן זה מוצע הראשון בשורת המחסנים ותכנון שונה ישפיע על התכנון הכולל של אחסנה לבניין זה. יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה. תימוכין קניינים בשטח משותף		

בעלויות המבקשים רשומים בנסח הטאבו כבעלים, כתת חלקה מס' 18. הבדיקה בוצעה באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה. תנאים טרם דיון חוו"ד איכות הסביבה- ההפניה בוטלה במערכת, "בוטל ע"י המערכת עקב כך ששטח התוספת קטן שווה 80 מ"ר". חוו"ד מחלקת שפ"ע- הבקשה אושרה בתאריך 04/09/2025 ע"י ענבל כהנא.		
ניוד שטח עיקרי מקומה ב לגג בניה שלא בהתאם לנספח הבינוי המאושר מרפסת קונזולית 2 מ במקום 1.5 מ ובנייה מחוץ לקוי בנין מאושרים.	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
	התחייבות המבקשים להריסת המרפסת בעת ירצו הדיירים מתחתם לממש את התוספת.	12
	סימון צהוב להריסה ע"פ תשריט, והריסת הרלוונטי ע"פ הוראות התכנית.	13

המלצת האגף לפרסם לפי סעיף 149

הבקשה מציגה בינוי נרחב על הגג, בשונה מנספח- יש לעמוד במדיניות מהנדס העיר לניוד מהצד לגג לעניין הצגת תכנית צל ליתר הדיירים בקומת הגג והסכמתם.

בנוסף, הבניה מציעה חדר מחוץ שמשפיע על פתרונות מיגון לכל הדירות בעמודה זו.

הבניה מוצעת ללא השכן הסמוך- לא פורסמה הקלה לבניה שלא בהינף אחד.

שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 6521

551.90 מ"ר עבור שימושים עיקריים- התוכנית לא חילקה את סך השטחים עבור כל דייר אלא קונטור הבניה המוצעת מופיעה בנספח הבינוי- המבוקש לא תואם לקונטור התוספת המאושרת, הבקשה מציגה הסבר לשטח המותר בהתאם לסך הזכויות ולנספח הבינוי.

על ע"ב להשוות את השטח המוצע (ללא הח. המחוזק) לשטח סקיצה מחושבת ידנית של הזכויות המותרות לדירה הספציפית ע"פ נספח הבינוי – כאשר יש לחדד שנספח הבינוי כולל בתוכו את שטח המדרגות הפנימיות לצורך חישוב שטח קונטור הבניה המותר , את שטח המדרגות מורידים אח"כ פעם אחת לצורך חישובי אגרות בלבד.

בנוסף, התוכנית אישרה תוספת של 181.80 מ"ר שטחי שירות עבור מחסנים, הבקשה כוללת תוספת מחסן בהתאם לנספח, אין מניעה לאשר את השטח המוצע בכפוף לדיוקים לעיל.

פרוט תוספות הבניה המבוקשות :

הבקשה מציגה תוספת בניה עבור דיר מס' 18, מש' לוי בקומה ב', מפלס +5.60 ובמפלס +9.46 - מדובר בדירת דופלקס.

הבקשה הינה לתוספת מרפסת זיז בקומה ב' בשטח של 12 מ"ר, עומק המרפסת המוצעת הינו 2 מ'- בוקשה הקלה לעומק מרפסת אשר ממוקמת בתוך גבולות קו הבניין הקדמי, לא התקבלו התנגדויות, וכן- המרפסת מתיישרת עם קו המרפסות הנוספות בחזית זו שאושרו לאחרונה בבקשה מס' 2010/608.04, 2010/806.01, ניתן לאשר את עומק המרפסת.

המרפסת מבוקשת כ"מרפסת בודדת" אולם קיימות 2 מרפסות זיז נוספות אשר אושרו בעבר יש להציג מפלס מעקה למרפסת המוצעת.

היות והמרפסת הנה מוצעת במקום תוספת חלקית ע"פ נספח, יש להגיש כתנאי להיתר התחייבות של המבקשים להריסתה ככל והדיירים בקומה מתחת ירצו לממש התוספת ע"פ תב"ע.

לגבי הבניה המותרת בקומה רביעית בדירת המבקש ניתן לאשר 19.89 מ"ר.

אולם, ע"ב ציין ע"ג ההרמוניקה שהשכנים בקומה א' אינם מעוניינים לבנות בחזית המזרחית ולכן מוצע לנייד את התוספת בקומה הקיימת לקומת הגג, שטח התוספת 11.50 מ"ר.

בנוסף, ע"ב מציין כי לא ניתן לבנות ממ"ד, ולכן, מציע בנוסף חדר מחוץ, וביתרת השטח מוצעת מרפסת גג שבחלקה מבוקשת פרגולה בטון בגמר טיח- לא ניתן לאשר פרגולה בטון היות ומהווה שטח עיקרי, ע"פ התקנות חומרי הפרגולה הנם חומרים קלים.

בנוסף, פרגולה מוגדרת ע"פ תקנה 101 כעבודה שלא דורשת היתר בניה, לפיכך יש לבטל מהבקשה.

בשלב זה לא ניתן לבחון את התוספת באופן מדויק כיוון ש :

מוצג "חלל לא לשימוש נדרש לאישור הג"א"- נדרש לפרט מה סיבת חלל זה.

התכנון מציג בינוי על כל שטח הגג בשונה להיקף התוספות הקיימות כבר- פוגע באופי החזיתות, השכן הסמוך לא בונה בפועל, בנוסף, לא בוקשה הקלה לבניה שלא בהינף אחד.

התכנון עצמו מהווה בסיס אפשרי לפיצול אשר מנוגד להוראות התוכנית לפיכך, יש לשנות כיוון המדרגות הפנימיות או לחילופין לשנות את מיקומן- לאישור ר"צ.

מוצע פרגולה מבטון- המהווה שטח עיקרי, יש לבטל מהבקשה ולהציעה עפ"י התקנות מחומר קל עפ"י תקנה 101.

מכל האמור, יש לצמצם את היקף הבניה בקומה הרביעית ולקבל על כך את אישור ר"צ- לאחר הצגת הרמוניקה מתוקנת ניתן יהיה לבחון כראוי מהן ההקלות הנדרשות, מה פורסם ומה יהיה נדרש להשלים.

בנוסף, מבוקש מחסן לדירה זו בקומת המרתף- תכנון המרתף הינו בהתאם לנספח בינוי.

המעבר אליו מוצע כשטחי מבואות- כפי הנדרש, אולם מתוכננות 2 מדרגות כדרך גישה במבואה- לא ניתן לאשר מהלך הכולל רק 2 מדרגות, ניתן לתכנן מדרגה אחת או 3.

מה גם שעפ"י נספח אין כלל מדרגות- יש להסביר מדוע תכנון זה מוצדק, כיוון שהוא ישפיע בסופו של דבר על כלל הדירות, היות ומחסן זה מוצע הראשון בשורת המחסנים ותכנון שונה ישפיע על התכנון הכולל של אחסנה לבניין זה.

יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה.

נספח בינוי

תוכנית 6521 כוללת נספח בינוי מפורט, הבקשה לא תואמת לנספח הבינוי ובקשה הקלה לבניה בשונה מנספח, הבקשה מציגה הקלה זו בהסתמך על טענה כי השכנים בקומה תחת אינם מעוניינים בבניה, וכתוצאה מכך, כלל התוספת שניתן לממש לדירה- בקומה קיימת ובבניית חדר בקומה מעל מבוקשת בקומת הגג בשלימותה, בנוסף, התוספת מציגה חדר מחוזק במקום עמודת ממ"דים אופציונלית,

ע"מ לאפשר בניה בשונה מהנספח יש להתאים את המוצע להיתרים שכבר ניתנו בגג כאשר כלל הבניה תתיישר בקו אחד כלפי החזית המערבית.

כלל הבינוי המוצג כיום, שונה מאד מהבניה המתאפשרת מכוח נספח הבינוי, ובשונה לאופי הבינוי המאושר כבר בגג ל- 2 דירות עליונות- יש להתאים.

בנוסף, יש לעמוד במדיניות מהנדס העיר לניוד מהצד לגג לעניין הצגת תכנית צל ליתר הדיירים בקומות הגג והסכמתם, ככל וזה כבר בוצע בהיתרים קודמים אזי יש להציג לבוחנת הרישוי .

קווי בניין

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2025/5355 שהוגש מיום: 02/03/2025 ע"י המח' למידע תכנוני.

קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 6521 לבניין 217, וקו הבניין הכחול הינו לתוספת קומה. הבניה המוצעת מעבר לקו הבניין עבור הקומה העליונה עפ"י הסימון בתיק המידע, בוקשה הקלה לחריגה בקווי בניין המאושרים- תוספת הבניה מבוקשת בחריגה בקומה העליונה, החריגה הינה בקווי בניין סמוכים לבניין קיימים- ניתן לשקול לבחון כקווי בניין צידיים ו אחוריים בהתאם, כעת לא נראה שעומדים בתקנות, יש להתאים כאשר הח. המחוזק יכול לחרוג מקווי הבניין ע"פ התקנות.

שלביות ביצוע

התוכנית החלה כוללת סעיף הקובע לעניין שלביות הביצוע, סעיף ז', "תוספת הבניה המוצעות בחזיתות הבניינים תיבנינה בשלבים באופן שהבניה תבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא ובאופן ששתי יח"ד הצמודות לחדר מדרגות משותף באותה קומה תיבנינה בהינף אחד בלבד"- לא רלוונטי לבקשה זו, התוספת הינה מרפסת בשונה מנספח הבינוי, ללא ביצוע תוספת הבניה הניתנת לביצוע מעבר לחזית הקיימת.

"תוספת הקומה בבניינים שבחלקות 191, 196, 197 תיבנה בשלבים באופן שכל שתי יח"ד הצמודות לחדר מדרגות משותף תיבנינה בהינף אחד בלבד"- הבקשה הינה לבניה עבור דירה אחת ובסמיכות לה לא בוצעה הבניה בהתאם לנספח, לא בוקשה הקלה לבניה שלא בהינף אחד- יש להשלים את ההקלה לעניין זה.

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/01/2026 - י שבט תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/3
מספר בקשה	<u>2025/0068.00</u>
מספר סידורי	<u>53</u>

נתונים כלליים

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

כתובת האתר

אריה בן אליעזר 29, גילה

גוש	חלקה	בשלמות
28048	34	לא

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

תאור הבקשה

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

במסגרת הבקשה בוצע הליך פרסומי לפי 149 בניה בשונה מנספח בינוי. תום מועד הגשת התנגדויות 15/07/2025 הוגשו 3 התנגדויות. הבקשה הנה בגוש 28048 חלקה 34 כאשר הבעלות נבדקה ע"י דסק שירות הלקוחות ובאחריותם.

מידע קודם

מתאריך	
20/01/2026	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
פורסמה הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי למה ששונה מנספח	

הבינוי, מובא להכרעת הוועדה האם להכיר בהקלות שפורסמו ככוללות הקלה לשלביות ביצוע. המוצע הינו תואם את רוח הנספח ובתחום קווי הבינוי המותרים מכח נספח הבינוי. אין מניעה לאפשר את הבינוי המוצע בהתאם לכך שיבוצע תיקון למידות המוצעות ע"מ שהבינוי יהיה תואם את המידות של הנספח. כמו"כ התקבלו התנגדויות לבקשה הנידונה וע"כ במידה והוועדה תכיר בהקלה שפורסמה ככוללת הקלה לעניין שלביות ביצוע הבקשה תובא לדיון בהתנגדויות. שלביות ביצוע: לפי סעיף 12(2): "תוגש בקשה אחת וניתן היתר בניה אחד לכל שתי דירות בעלות קיר משותף" — לא עומדים בדרישה הבקשה, להכרעת הוועדה האם להכיר בהקלה זו ככלולה בהקלות שפורסמו. שטחי בניה: שטחי הבניה הינם פועל יוצא של נספח הבינוי. בנוגע לשטחים העיקרים המוצעים לדירה זו, אשר מפרטים לפי הטבלה להלן: כאשר ההרחבה הגדולה יותר עומדת על 7.96 מ"ר בעוד שהמותר לפי הטבלה הוא 7.56 מ"ר כך שיתכן וישנה חריגה מינורית בשטח. בנוסף מוצעת הרחבה קטנה יותר שלפי הנספח הייתה אמורה להיות 1.80 מ"ר אך בפועל מבקשים 1.45 מ"ר, יש להתאים גודל ההרחבות לנספח הבינוי. מרפסות: הבקשה נבחנה בשנית ובוצעה פגישה מקצועית בין מנהל האגף, אילנית, מיטל שניאור. התב"ע מאפשרת סגירת מרפסות ללא חלוקה בין מרפסות קיימות למרפסות מוצעות. כמו"כ היות וישנו נספח בינוי מפורט הכולל בינוי לקומות מטה עד לקצה העמודים הקיימים (ראה נספח בינוי מפורט ע"ג ההרמוניקה לכלל הקומות), ניתן לאשר את המרפסות המוצעות בהתאם לקונטור בניה קיימת מאושרת בנספח וניתן לראות		

במרפסות אלו כמרפסות ללא חריגה מקו בניין מאושר קיים. למרות כי לא נמצא היתר לבינוי מהקומה מטה ניתן להציע את המרפסות המוצעות ע"ג העמודים המאושרים בנספח הבינוי ומוצגים כקיימים גם בנספח הבינוי. לכן הגדרת מרפסות אלו אינם מרפסות זיו אלא מרפסת גג ע"ג עמודים קיימים ומאושרים ע"פ נספח כמו"כ נמצאו ההיתרים לבניית המקור ובהם העמודים הקיימים. (היתר מס' 74/251, יצוין כי התרשים הועתק מתיק מקביל 74/250 ולכן לא מדויק אבל בבירור ניתן לראות את העמודים). סגירת המרפסות תבוצע עם גג בנוי הכולל רעפים ובחזית אלומיניום וזכוכית, כמו"כ יש לדייק את המידות המוצעות בהתאם לנספח הבינוי ללא הגדלה. התנגדויות : התקבלו 3 התנגדויות להלן עיקרי ההתנגדויות 1. יש לציין כי קיימת החלטה של בית משפט) מפקח על רישום המקרקעין (בתיק הקנייני הרלוונטי, שלפיה נקבע כי יש להמשיך בשמיעת הראיות ביום 29.12.25 משמעות הדבר היא כי ההליך הקנייני טרם הוכרע, ולפיכך מדובר במחלוקת תלויה ועומדת, אשר יש לה השלכה ישירה על הבקשה הנדונה. 2 בהתאם לאחת ההתנגדויות שהוגשה עולה כי ביום 21.1.23 הוצאה צו הפסקת עבודה מנהלי ע"י הפיקוח על הבנייה. 3. נטען גם במסגרת ההתנגדויות שלפיה הבינוי שבוצע גרם לפגיעה קניינית מהותית ולהשתלטות על השטחים . 4. כמו כן נטענה טענה תכנונית שלפיה המבקש סגר מרפסת לשם הרחבת דירתו, תוך חריגה מקונטור הבניין ושימוש בגג המשותף לבניין 5. הבקשה שהוגשה אינה משקפת את השטח בפועל, איננה מותאמת לתוכניות הקומה הקיימות, וכמו כן, קיימות עבירות בנייה שלא מסומנות כנדרש למשל יש לסמן בצהוב את האזורים הבלתי חוקיים. לאור ההתנגדויות הקיימות, יש לקבל דוח פיקוח על הבניה להתאמת הבקשה המוצגת למצב הקיים בפועל בשטח . בנוסף, ככל ועד אז תהיה החלטה של המפקחת על הבתים המשותפים אזי יש להציגה לצוות המקצועי . המלצת המחלקה לזמן מתנגדים לדיון בוועדת להתנגדויות לאחר הכרעה לעניין הקלות. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a .		

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4470 תחילת תוקף : 22/07/1994 ייעוד הקרקע : אזור מגורים כללי דברי הסבר : הבקשה ירדה מסדר היום מפאת חוסר זמן לדון בוועדה מתאריך 17/12/2025. בתאריך 31/12/2025 התקיים דיון , התקבלה פנייה לוועדה , והתיק ירד מסדר היום לבדיקה מקצועית נוספת. בתאריך ה-18/01/2026 התקיימה פגישה מקצועית בין מנהל האגף, אילנית מיכאלי , מטל שניאור והבוחנת , ר"צ השתתפה טלפונית. עפ"י החלטת מנהל האגף מצורפת חו"ד מקצועית מעודכנת : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 4470 תחילת תוקף 22/07/1994 (אזור כללי). מתאר . תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : "כל הוראות תכנית 4470 זו ממצות את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת וכל חריגה מהן תראה כסטייה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1 לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית)"-סעיף גורף, מבוטל.	19/01/2026	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי : קיים נספח בינוי הבקשה אינה תואמת לנספח ולכן בוצעה הליך פרסומי בשונה מנספח בינוי. שלביות ביצוע : לפי סעיף 12(2) : "תוגש בקשה אחת וניתן היתר בניה אחד לכל שתי דירות בעלות קיר משותף" – לא עומדים בדרישה הבקשה, להכרעת הוועדה האם להכיר בהקלה זו ככלולה בהקלות שפורסמו. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 19/12/2024 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים היות וכל הבינוי המוצע ובכללו גם המרפסות המוצעות הינו בקונטור בניה מותרת מכח הנספח. ראה ע"ג ההרמוניקה נספח בינוי מפורט לכלל הקומות. מס' קומות : ללא תוספת קומות. גובה בניה : ללא שינוי בגובה הבנייה. שטחי בניה : שטחי הבניה הינם פועל יוצא של נספח הבינוי. בנוגע לשטחים העיקרים המוצעים לדירה זו, אשר מפרטים לפי הטבלה להלן : כאשר ההרחבה הגדולה יותר עומדת על 7.96 מ"ר בעוד שהמותר לפי הטבלה הוא 7.56 מ"ר כך שיתכן וישנה חריגה מינורית בשטח.		

בנוסף מוצעת הרחבה קטנה יותר שלפי הנספח הייתה אמורה להיות 1.80 מ"ר אך בפועל מבקשים 1.45 מ"ר, יש להתאים גודל ההרחבות לנספח הבינוי.

מרפסות:

הבקשה נבחנה בשנית ובוצעה פגישה מקצועית בין מנהל האגף, אילנית, מיטל שניאור.

התב"ע מאפשרת סגירת מרפסות ללא חלוקה בין מרפסות קיימות למרפסות מוצעות.

כמו"כ היות וישנו נספח בינוי מפורט הכולל בינוי לקומות מטה עד לקצה העמודים הקיימים (ראה נספח בינוי מפורט ע"ג ההרמוניקה לכלל הקומות), ניתן לאשר את המרפסות המוצעות בהתאם לקונטור בניה קיימת מאושרת בנספח וניתן לראות במרפסות אלו כמרפסות ללא חריגה מקו בניין מאושר קיים.

למרות כי לא נמצא היתר לבינוי מהקומה מטה ניתן להציע את המרפסות המוצעות ע"ג העמודים המאושרים בנספח הבינוי ומוצגים כקיימים גם בנספח הבינוי.

לכן הגדרת מרפסות אלו אינם מרפסות זיז אלא מרפסת גג ע"ג עמודים קיימים ומאושרים ע"פ נספח כמו"כ נמצאו ההיתרים לבניית המקור ובהם העמודים הקיימים. (היתר מס' 74/251, יצוין כי התרשים הועתק מתיק מקביל 74/250 ולכן לא מדויק אבל בבירור ניתן לראות את העמודים).

סגירת המרפסות תבוצע עם גג בנוי הכולל רעפים ובחזית אלומיניום וזכוכית, כמו"כ יש לדייק את המידות המוצעות בהתאם לנספח הבינוי ללא הגדלה.

תימוכין קניינים:

בוצעה בדיקה במעמד פתיחת התיק באמצעות דסק שירות הלקוחות ובאחריותם.

אישור הסדרי תנועה:

ל"ר לבקשה הנידונה.

תנאים טרם דיון:

חוות דעת איכות סביבה – הבקשה אושרה באופן אוטומטי ע"י המערכת בתאריך 06/02/2025 חוות דעת מחלקת שפ"ע – מאושר בתאריך 15/06/2025.

אישור שימור : לא נדרש בבקשה הנידונה, לא ברשימת הרחובות לשימור. חוות דעת אדריכלית : המוצע הינו תואם את רוח הנספח ובתחום קווי הבניין המותרים מכח נספח הבינוי. פורסמה הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי למה ששונה מנספח הבינוי, מובא להכרעת הוועדה האם להכיר בהקלות שפורסמו ככוללות הקלה לשלביות ביצוע. אין מניעה לאפשר את הבינוי המוצע בהתאם לכך שיבוצע תיקון למידות המוצעות ע"מ שהבינוי יהיה תואם את המידות של הנספח. כמו"כ התקבלו התנגדויות לבקשה הנידונה וע"כ הבקשה מובאת לדיון בוועדת התנגדויות. התנגדויות : התקבלו 3 התנגדויות להלן עיקרי ההתנגדויות 1. יש לציין כי קיימת החלטה של בית משפט) מפקח על רישום המקרקעין (בתיק הקנייני הרלוונטי, שלפיה נקבע כי יש להמשיך בשמיעת הראיות ביום 29.12.25 משמעות הדבר היא כי ההליך הקנייני טרם הוכרע, ולפיכך מדובר במחלוקת תלויה ועומדת, אשר יש לה השלכה ישירה על הבקשה הנדונה. 2 בהתאם לאחת ההתנגדויות שהוגשה עולה כי ביום 21.1.23 הוצאה צו הפסקת עבודה מנהלי ע"י הפיקוח על הבנייה. 3. נטען גם במסגרת ההתנגדויות שלפיה הבינוי שבוצע גרם לפגיעה קניינית מהותית ולהשתלטות על השטחים . 4. כמו כן נטענה טענה תכנונית שלפיה המבקש סגר מרפסת לשם הרחבת דירתו, תוך חריגה מקונטור הבניין ושימוש בגג המשותף לבניין 5. הבקשה שהוגשה אינה משקפת את השטח בפועל, איננה מותאמת לתוכניות הקומה הקיימות, וכמו כן, קיימות עבירות בנייה שלא מסומנות כנדרש למשל יש לסמן בצהוב את האזורים הבלתי חוקיים. לאור ההתנגדויות הקיימות, יש לקבל דוח פיקוח על הבניה		

להתאמת הבקשה המוצגת למצב הקיים בפועל בשטח . בנוסף, ככל ועד אז תהיה החלטה של המפקחת על הבתים המשותפים אזי יש להציגה לצוות המקצועי . המלצת המחלקה לזמן מתנגדים לדיון בוועדת להתנגדויות.		
הקשה ירדה מסדר היום לצורך בדיקה מקצועית בהשתתפות עו"ד מיכאלי אילנית , ר"צ חאנן למציאת פיתרון ראוי ונכון לאור הנסיבות.	31/12/2025	דיון בוועדת משנה : להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת
מפאת חוסר הזמן הבקשה תשובץ לועדה הבאה	17/12/2025	דיון בוועדת משנה : להוציא הסעיף מסדר היום
היות ומוצע בינוי בשונה מנספח אשר לא עומד בקנו ולא ניתן לאשר אותו ומצד שני התוספו מוצעות מעל בניה שלא נמצא עברה היתר רלוונטי וכן יש לפרסם הקלה משלימה לבינוי בשונה משלביות הביצוע. יש להשלים את הנתונים החסרים ע"פ המצוין להלן : קווי בנין בבחינת החריגה המוצעת למרפסות שבשונה מנספח הבינוי מתברר שאינם עומדים בתקנות סטיה ניכרת היות ומרפסת גג נבחנת לפי קיר ללא פתחים בחזית אחורית שאמור לעמוד בחריגה עד 10% מהמרווח . שטחי בניה עיקריים הבינוי המוצע מעל בינוי קיים שלגביו לא נמצא היתר תקף, יש להציג היתר רלוונטי לבינוי הקיים מתחת לתוספות המוצעות או לחילופין לצרף הדיירים הרלוונטיים לבקשה. בנוגע לשטחים העיקריים המוצעים לדירה זו, אשר מפרטים לפי הטבלה להלן : כאשר ההרחבה הגדולה יותר עומדת על 7.96 מ"ר בעוד שהמותר לפי הטבלה הוא 7.56 מ"ר כך שיש חריגה מסוימת בשטח.	30/11/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

בנוסף מוצעת הרחבה קטנה יותר שלפי הנספח הייתה אמורה להיות 1.80 מ"ר אך בפועל מבקשים 1.45 מ"ר, יש להתאים גודל ההרחבות במדויק לנספח הבינוי. שטחי שרות - מרפסות בנוגע למרפסות המוצעות, המרפסות המוצעות הנן בחלקן מרפסות גג, וחלק כמרפסות זיז. המרפסת a הפנימית יותר, תואמת למרפסת קיימת בהתאם לנספח הבינוי, כאשר מבקשים לסגור אותה באלומיניום וזכוכית ע"פ סעיף 11 (ב), לא ניתן לאשר זאת כאשר סעיף זה מתייחס למרפסות זיז המוצעות ע"פ נספח הבינוי בלבד ולא למרפסות גג קיימות . מרפסת b מוצגת בתוכנית כמרפסת גג קיימת(בגודל של 9.82 מ"ר), כאשר מבקשים כיום להגדיל אותה ע"י מרפסת זיז ולסגור באלומיניום וזכוכית. מצד אחד ע"פ הנוהל האגפי לא ניתן להצמיד מרפסת זיז למרפסת גג ומצד שני כמצוין לעיל, מותרת סגירת מרפסות זיז מוצעות ע"פ נספח בלבד , לפיכך יש לבטל את ההרחבה ואת הסגירה המוצעות. מרפסת c מוצעת במידות גדולות יותר מהמותר בנספח, היות ומצד אחד אין קוו בנין רלוונטי לבחינת ההגדלה שלה לכיוון דרום ואף הגדלתה לכיוון מערב מהווה סטייה ניכרת מקוו בנין ע"פ נספח, לפיכך יש להתאימה בדיוק לנספח הבינוי ולפי המידות המוצגות שם ללא שום הגדלה. שלביות ביצוע : לפי סעיף 12(2) : "תוגש בקשה אחת וניתן היתר בניה אחד לכל שתי דירות בעלות קיר משותף" – לא עומדים בדרישה הבקשה. יש לפרסם הקלה מתאימה. התנגדויות התקבלו 3 התנגדויות להלן עיקרי ההתנגדויות :		

1.יש לציין כי קיימת החלטה של בית משפט(מפקח על רישום המקרקעין) בתיק הקנייני הרלוונטי, שלפיה נקבע כי יש להמשיך בשמיעת הראיות ביום 29.12.25 משמעות הדבר היא כי ההליך הקנייני טרם הוכרע, ולפיכך מדובר במחלוקת תלויה ועומדת, אשר יש לה השלכה ישירה על הבקשה הנדונה. בהתאם לאחת ההתנגדויות שהוגשה עולה כי ביום 21.1.23 הוצאה צו הפסקת עבודה מנהלי ע"י הפיקוח על הבנייה. נטען גם במסגרת ההתנגדויות שלפיה הבינוי שבוצע גרם לפגיעה קניינית מהותית ולהשתלטות על השטחים. כמו כן נטענה טענה תכנונית שלפיה המבקש סגר מרפסת לשם הרחבת דירתו, תוך חריגה מקונטור הבניין ושימוש בגג המשותף לבניין. הבקשה שהוגשה אינה משקפת את השטח בפועל, איננה מותאמת לתוכניות הקומה הקיימות, וכמו כן, קיימות עבירות בנייה שלא מסומנות כנדרש למשל יש לסמן בצהוב את האזורים הבלתי חוקיים. חוות דעת אדריכלית לאור ההתנגדויות הקיימות, יש לקבל דוח פיקוח על הבניה להתאמת הבקשה המוצגת למצב הקיים בפועל בשטח. בנוסף, ככל ועד אז תהיה החלטה של המפקחת על הבתים המשותפים אזי ישלהציגה לצוות המקצועי. תיקונים ע"פ הערות בהרמוניקה a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4470 תחילת תוקף : 22/07/1994	30/11/2025	חוות דעת תכנונית

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

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

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

מותאמת לתוכניות הקומה הקיימות, וכמו כן, קיימות עבירות בנייה שלא מסומנות כנדרש למשל יש לסמן בצהוב את האזורים הבלתי חוקיים. חוות דעת אדריכלית לאור ההתנגדויות הקיימות, יש לקבל דוח פיקוח על הבניה להתאמת הבקשה המוצגת למצב הקיים בפועל בשטח. בנוסף, ככל ועד אז תהיה החלטה של המפקחת על הבתים המשותפים אזי יש להציגה לצוות המקצועי.		
בניה בשונה מנספח הבינוי	24/06/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

פורסמה הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי למה ששונה מנספח הבינוי, מובא להכרעת הוועדה האם להכיר בהקלות שפורסמו ככוללות הקלה לשלביות ביצוע.

המוצע הינו תואם את רוח הנספח ובתחום קווי הבניין המותרים מכח נספח הבינוי.

אין מניעה לאפשר את הבינוי המוצע בהתאם לכך שיבוצע תיקון למידות המוצעות ע"מ שהבינוי יהיה תואם את המידות של הנספח.

כמו"כ התקבלו התנגדויות לבקשה הנידונה וע"כ במידה והוועדה תכיר בהקלה שפורסמה ככוללת הקלה לעניין שלביות ביצוע הבקשה תובא לדיון בהתנגדויות.

שלביות ביצוע:

לפי סעיף 2(12): "תוגש בקשה אחת וניתן היתר בניה אחד לכל שתי דירות בעלות קיר משותף"

– לא עומדים בדרישה הבקשה, להכרעת הוועדה האם להכיר בהקלה זו ככלולה בהקלות שפורסמו.

שטחי בניה:

שטחי הבניה הינם פועל יוצא של נספח הבינוי.

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

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

בנוסף מוצעת הרחבה קטנה יותר שלפי הנספח הייתה אמורה להיות 1.80 מ"ר אך בפועל מבקשים 1.45 מ"ר, יש להתאים גודל ההרחבות לנספח הבינוי.

מרפסות:

הבקשה נבחנה בשנית ובוצעה פגישה מקצועית בין מנהל האגף, אילנית, מיטל שניאור.

התב"ע מאפשרת סגירת מרפסות ללא חלוקה בין מרפסות קיימות למרפסות מוצעות.

כמו"כ היות וישנו נספח בינוי מפורט הכולל בינוי לקומות מטה עד לקצה העמודים הקיימים (ראה נספח בינוי מפורט ע"ג ההרמוניקה לכלל הקומות), ניתן לאשר את המרפסות המוצעות בהתאם לקונטור בניה קיימת מאושרת בנספח וניתן לראות במרפסות אלו כמרפסות ללא חריגה מקו בניין מאושר קיים.

למרות כי לא נמצא היתר לבינוי מהקומה מטה ניתן להציע את המרפסות המוצעות ע"ג העמודים המאושרים בנספח הבינוי ומוצגים כקיימים גם בנספח הבינוי.

לכן הגדרת מרפסות אלו אינם מרפסות זיז אלא מרפסת גג ע"ג עמודים קיימים ומאושרים ע"פ נספח כמו"כ נמצאו ההיתרים לבניית המקור ובהם העמודים הקיימים. (היתר מס' 74/251, יצוין כי התרשים הועתק מתיק מקביל 74/250 ולכן לא מדויק אבל בבירור ניתן לראות את העמודים).

סגירת המרפסות תבוצע עם גג בנוי הכולל רעפים ובחזית אלומיניום וזכוכית, כמו"כ יש לדייק את המידות המוצעות בהתאם לנספח הבינוי ללא הגדלה.

התנגדויות:

התקבלו 3 התנגדויות להלן עיקרי ההתנגדויות

1. יש לציין כי קיימת החלטה של בית משפט) מפקח על רישום המקרקעין (בתיק הקנייני הרלוונטי, שלפיה נקבע כי יש להמשיך בשמיעת הראיות ביום 29.12.25 משמעות הדבר היא כי

ההליך הקנייני טרם הוכרע, ולפיכך מדובר במחלוקת תלויה ועומדת, אשר יש לה השלכה ישירה על הבקשה הנדונה.

2 בהתאם לאחת ההתנגדויות שהוגשה עולה כי ביום 21.1.23 הוצאה צו הפסקת עבודה מנהלי ע"י הפיקוח על הבנייה.

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

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

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

לאור ההתנגדויות הקיימות, יש לקבל דוח פיקוח על הבניה להתאמת הבקשה המוצגת למצב הקיים בפועל בשטח . בנוסף, ככל ועד אז תהיה החלטה של המפקחת על הבתים המשותפים אזי יש להציגה לצוות המקצועי .

המלצת המחלקה לזמן מתנגדים לדיון בוועדת להתנגדויות לאחר הכרעה לעניין הקלות.

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a .

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/01/2026 - י שבט תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/3
מספר בקשה	<u>2024/0598.00</u>
מספר סידורי	<u>54</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

מידע קודם	מתאריך	
דיון בועדת משנה : להוציא הסעיף מסדר היום	14/01/2026	מפאת חוסר הזמן הבקשה תובא לדיון בוועדה הבאה
בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה	01/01/2026	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 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, 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	07/12/2025	חוות דעת תכנונית

תחילת תוקף : 20/12/1990 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד חו"ד מחלקות העיריה : חו"ד הסדרי תנועה : לאשר 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 : לאשר את הבקשה. מיום 06/04/2025 ע"י טליה אלגרבל. חו"ד מחלקת דרכים : לאשר את הבקשה. מיום 11/03/2025 ע"י שילת קורזובסקי. חו"ד מחלקת תברואה : לאשר את הבקשה. מיום 11/02/2025 ע"י אהרון טל : 1 x 1100. חו"ד מחלקת שפ"ע : לאשר את הבקשה. מיום 22/01/2025 ע"י שניר קהת. חו"ד מחלקת שימור : לאשר 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 וחוו"ד מתכנת המחוז. חוו"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 צידדיים 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. חוו"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 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 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. 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
	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 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
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	14
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר	15
	אישור מחלקת השימור	16
	תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל	17
	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.	18
	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז	19
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	20
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	21
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	22

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 מתכנתת 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 1100×1 – 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

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/01/2026 - י שבט תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/3
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	
14/01/2026	דיון בוועדת משנה : להוציא הסעיף מסדר היום
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.		

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.	29/12/2025	חוות דעת תכנונית

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 וגובה קומה 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 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	6

	הגורמים המאשרים	
7	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	
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 - 28/01/2026 - י שבט תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/3
מספר בקשה	<u>2025/0010.00</u>
מספר סידורי	<u>56</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 באזור 8- שצ"פ סעיף 3 בניינים הכרוכים בני"ל.

מידע קודם

מתאריך	
14/01/2026	דיון בוועדת משנה : להוציא הסעיף מסדר היום
05/01/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	מפאת חוסר הזמן הבקשה תובא לדיון בוועדה הבאה 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 באזור 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 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.		
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 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 באזור 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	29/12/2025	חוות דעת תכנונית

החייבור 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.		
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	10/09/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

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 .		
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 :	10/09/2025	חוות דעת תכנונית

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 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 בני"ל. 6. בית קפה מהווה שימוש נלווה לפארק (וכרוך בו) כפי שראינו בחוות דעתה של הגב' דלית זילבר, מתכננת 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. בעניינו, 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 מתכננת 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 שפי"ע : לא התקבלה תשובה מהגורם אישור מחלקת שפי"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 - 28/01/2026 - י שבט תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/3
מספר בקשה	<u>2024/0225.00</u>
מספר סידורי	<u>57</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	

מפאת חוסר הזמן הבקשה תובא לדיון בוועדה הבאה	14/01/2026	דיון בוועדת משנה : להוציא הסעיף מסדר היום
הבקשה מובאת להכרעת הוועדה 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 הוועדה 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 יחיד המוצע. לאור המצב לא ניתן להוסיף מ"ח מעבר לקיים, ולכן הפתרון הוא קרן חניה או שלא לבצע את תוספת היחיד 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.	05/01/2026	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה

*לעניין המפלסים המוצגים בבקשה ועל הפערים אותם הציג המתנגד- עו"ב שלחה תכנית מתוקנת עם סימוני מפלס נכונים.		
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	29/12/2025	חוות דעת תכנונית

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.	13/05/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

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 ל8 מקומות חניה, 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. 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 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 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 הועדה. עבור תוספת 5 יח"ד במסגרת תמ"א 38/1 דרוש 6 מקומות חניה ע"פ התקן. בחלקה קיימות 8 יח"ד ו6 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.	20/03/2025	חוות דעת תכנונית

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. 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 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. 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 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 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 עד 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 ו2 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 וחריגת הממ"ד תפורסם כנדרש. לאחר הפרסום המחודש, תובא הבקשה בפני הועדה להשמעת התנגדויות(אשר התקבלו בפרסום הראשוני) ולהכרעה בעניין 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	04/12/2024	דיון בועדת משנה : לפרסם לפי סעיף 149

דרוש 6 מקומות חניה ע"פ התקן. בחלקה קיימות 8 יח"ד ו6 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 ל6 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. 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 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 ו6 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	26/11/2024	חוות דעת תכנונית

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"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. 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 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.		

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 להנמך. 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 ו2 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 ו6 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 ל8 מקומות חנייה, ללא סימון מקומות חניה. לאחר תיאום מול אגף תוש"ה, יש לתכנן 6 מקומות חניה. לא ניתן לתת פתרון	26/11/2024	הכנת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149

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. 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 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 להנמיד. 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		
	02/07/2024	השלמת פרסום

לפי סעיף 149 לחוק	בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038-חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. תוספת של שתי קומות.
	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 יזם לא ניתן לתכנן ממ"ח נוספים מעל המוצע.

לא ניתן להציע יותר ממ"ח מהמוצע במגרש, ולכן על הוועדה להחליט מה יהיה מספר יחיד המוצע.

לאור המצב לא ניתן להוסיף ממ"ח מעבר לקיים, ולכן הפתרון הוא קרן חניה או שלא לבצע את תוספת היחיד 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 - 28/01/2026 - י שבט תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/3
מספר בקשה	<u>2021/0370.00</u>
מספר סידורי	<u>58</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	
14/01/2026	דיון בוועדת משנה : להוציא הסעיף מסדר היום
05/01/2026	בדיקת המלצה
	מפאת חוסר הזמן הבקשה תובא לדיון בוועדה הבאה

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.		תכנונית : מובא להכרעת הועדה
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה :	29/12/2025	חוות דעת תכנונית

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 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 ו2 ההחלטות אינן מובנות האם יש לפרסם שוב את המרפסות למרות שמרפסות אלו פורסמו בשלב התב"ע?		
בקשה נדונה בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות בתאריך	13/10/2024	דיון בוועדת משנה : לאשר את הבקשה להיתר

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.		בניה בתנאים
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	25/09/2024	חוות דעת תכנונית

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.		
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 לועדה 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	15/03/2023	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה

החליטה לדחות את ההכרעה ע"מ לנסות להביא פתרון חניה נוסף ומרפסות סוכה לכל הדיירים. 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	12/03/2023	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		

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 הדיור. 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.	30/11/2022	דיון בוועדת משנה : לפרסם לפי סעיף 149

תנאי להיתר – אישור מחלקת איכות הסביבה למתקן חניה החוסם חלון. 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 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 מתייחד. 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 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. 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 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 . 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	23/11/2022	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה

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. 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 לתתק"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,		

בחתיך 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 ליחיד קיימות. תוספת קומה מלאה חדשה. ותוספת בחצי קומה מוצעת בקומת גג החדשה. חזיתות חוו"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 יחיד 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 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 . 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	23/11/2022	חוות דעת תכנונית

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		
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	06/07/2022	דיון בועדת משנה : לדחות את ההכרעה

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. לענין ההתנגדויות : הוועדה דוחה את ההתנגדות לעניין רוב קנייני – חנוביץ חתום על הסכם, פיטוסי נפטרה והיא בדירה של חנוביץ. רוזנבאום חתום על הסכם תמ"א, יש 7 הסכמות מתוך 9 בעלים – יפויי 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 הוזהזת 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.	14/03/2022	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

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. 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 וליחיד הקיימות והחדשות. פיר מעלית במרכז הבינוי ויוצר נגישות ראויה לקומות. מקובל. 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. להנמיק 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. ח"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 בנין. 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 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 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 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 בנין. 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 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 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. 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 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 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 . 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:	14/03/2022	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		
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 יחיד 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 -	19/10/2021	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

	13	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
כן	14	אישור תברואה למיקום מתקני אשפה מעודכנים.
	15	אישור תבע עבור 10 מרפסות סוכה בהתאם להחלטת וועדה
	16	הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתתק".
כן	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 ותאושר בנוהל בקרה הנדסית בוועדה המקומית, כתנאי למתן ההיתר.
כן	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 - 28/01/2026 - י שבט תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/3
מספר בקשה	<u>2024/0435.00</u>
מספר סידורי	<u>59</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"מ ועד ת"מ"מ"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	
14/01/2026	דיון בועדת משנה : להוציא הסעיף מסדר היום
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
	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 לתתק"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.		
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 הוועדה 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	02/07/2025	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

כי לא לזמן את המתנגדים ולדון בבקשה בדיון שוטף. בנוסף, הובאה הבקשה להכרעה בעניין חניה. נדרש להתקין 3 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 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. 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		
	16/06/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

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 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/חתיכים/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 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. 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 נסיעות 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 בבנין, 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 .	16/06/2025	חוות דעת תכנונית

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 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/חתכים/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 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. 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 להציג 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 בבנין, 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 תהיינה תואמות בנפח ובהיקף של הקומה הקיימת, לא פורסמה על כך הקלה – יש לפרסם הקלה על ניוד שטחים בקומות החדשות.	12/03/2025	דיון בועדת משנה : לפרסם לפי סעיף 149

לאחר סיום הפרסום ותום מועד הגשת התנגדויות תובא הבקשה להכרעה בעניין החניה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : ג30185 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 ה בניין , מציעה קווי בניין של 3 מ' קדמי, 2 מ' צידיים ו-3 מ' אחורי בהתאם לתכנית 10038	03/03/2025	חוות דעת תכנונית

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 מתוקנת 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 : 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 : יש לשמור על גדר ראשית אופיינית רציפה לפי הגובה הקיים. ללא תוספת מעקה הברזל – יש להציג בהרמוניקה		

פריסת גדרות עבור כל החזיתות והכוונים. חו"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.	03/03/2025	הכנת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149

-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 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 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. 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. 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 להציגה 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

4	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
5	תשלום אגרת בניה
6	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
7	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
8	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
9	אישור שירותי הכבאות
10	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413
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 לתתק"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 - 28/01/2026 - י שבט תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/3
מספר בקשה	<u>2024/0518.00</u>
מספר סידורי	<u>60</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	
14/01/2026	דיון בוועדת משנה להוציא הסעיף
מפאת חוסר הזמן הבקשה תובא לדיון בוועדה הבאה	

	מסדר היום	חוות דעת תכנונית
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 30003ג תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1.. חו"ד מחלקות העיריה : 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 ושינגטוניה). מובא להכרעת ועדה לעניין החניה. חו"ד מחלקת איכות הסביבה : לאשר את הבקשה. מיום 19/11/2025 ע"י כהן איתמר.	07/01/2026	

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 תאו ס 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 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.		
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.	07/01/2026	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה

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'. 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 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 בתכנויות 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.		
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

14	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
15	אישור מח' שימור
16	תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.
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
24	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז

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.

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', אחוריים- 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 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 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.

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/01/2026 - י שבט תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/3
מספר בקשה	<u>2024/0320.00</u>
מספר סידורי	<u>61</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		
14/01/2026	מפאת חוסר הזמן הבקשה תובא לדיון בוועדה הבאה	דיון בועדת משנה : להוציא הסעיף מסדר היום
05/01/2026	חוות דעת תכנונית	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה : 1358 תחילת תוקף : 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 מתכנת מחוז תוך 45 ימים מזמן הפניה. הבקשה תבחן ללא חו"ד מתכנת 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 1 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 ו5 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 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) ו-3 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 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		
הבקשה מובאת להכרעת הוועדה לעניין *חריגה ממדיניות *לא ניתן פתרון חניה לפרויקט : המלצת מחלקת הסדרי תנועה : אין התנגדות לתכנית עבור	05/01/2026	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה

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 זיו 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 ראוייה 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 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		
הריסת בנין קיים בן 3 קומות ו-5 יח"ד, ובנית בנין חדש בן 5 קומות ו-15 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
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
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	10
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר	11
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	12
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	13
	הגשת ערבות בנקאית בסך 9,599 ש"ח עבור פיצוי נופי.	14
	הגשת תכנית נטיעות בשווי הפיצוי נופי לשלמה דניאל.	15
	יש לקבל את אישור מחלקת אחזקת כבישים ומדרכות.	16
	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.	17
	ביצוע תשלום קרן חניה עבור חניון שנלר	18
	מתן הוראות לעניין סווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפול בהם	19
	אישור בית המודל	20
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	21
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	22
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	23
	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז	24

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 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 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 הטיפוליים 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 תוש"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 כמוכן 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 בבנין נגישות.

מוצעות מעל 6 יח"ד בבנין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר.

התנגדויות

בוצע הליך פרסומי, לא התקבלו התנגדויות.

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/01/2026 - י שבט תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/3
מספר בקשה	2024/0370.00
מספר סידורי	62

נתונים כלליים

סוג בקשה	עבודות הריסה, בניה חדשה / בניין חדש, תמ"א 38 הריסה ובניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים, מסחר
מהות בקשה	תמ"א 38 הריסה ובניה עם שימור חזיתות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר מייברג אדוארד
עורך הבקשה	אדריכל אורן נירה
מתכנן השלד	מר קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

הקדן הקיימת לישראל 15 , רחביה

גוש	חלקה	בשלמות
30038	70	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
9988	תחילת תוקף	25/08/2015			

תאור הבקשה

בקשה זו נידונה בוועדה בתאריך 12/02/2025 ואושרה בכפוף לשינויים ובתנאים.

הבקשה הועברה לגורמים והושלמו כל התנאים ואף הודפסה טיוטת היתר בניה

בבדיקת התכנית הסופית נמצא כי לא קיים פתרון גז עבור כלל יח"ד המוצעות.

עפ"י התקן "בבנין מגורים שבו 6 יח"ד או יותר תותקן מערכת לאספקת גז מרכזית".

לטענת עו"ב כי לא ניתן להתקין מערכת גז מרכזית בבניין דהיינו צובר גז או מתקן עבור בלוני גז בגלל מגבלת שימור.

"בחזית הצפונית הפונה לרחוב כל שטח החלקה עד הבניין הופך להיות פתוח לציבור ע"פ הנחיות מחלקת השימור. בחזיתות הצידיים המסומנות לשימור ובחזית האחורית לא ניתן להתקין עקב חוסר מקום.

בהתאם לזאת השימוש הביתי וחימום המים יופעלו ע"י מערכת החשמל."

(מתוּיֵק באַרכיב האופטי)

מידע קודם

מתאריך		
הבקשה מובאת להכרעה לעניין פטור מהתקנת מערכת גז. הבקשה הועברה לגורמים והושלמו כל התנאים ואף הודפסה טיוטת היתר בניה בבדיקת התכנית הסופית נמצא כי לא קיים פתרון גז עבור כלל יח"ד המוצעות. עפ"י התקן "בבנין מגורים שבו 6 יח"ד או יותר תותקן מערכת לאספקת גז מרכזית". לטענת עו"ב כי לא ניתן להתקין מערכת גז מרכזית בבנין דהיינו צובר גז או מתקן עבור בלוני גז בגלל מגבלת שימור. "בחזית הצפונית הפונה לרחוב כל שטח החלקה עד הבנין הופך להיות פתוח לציבור ע"פ הנחיות מחלקת השימור. בחזיתות הצידיות המסומנות לשימור ובחזית האחורית לא ניתן להתקין עקב חוסר מקום. בהתאם לזאת השימוש הביתי וחימום המים יופעלו ע"י מערכת החשמל." (מתוּיֵק באַרכיב האופטי)	20/01/2026	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 9988 תחילת תוקף : 25/08/2015 ייעוד הקרקע : בקשה זו נידונה בוועדה בתאריך 12/02/2025 ואושרה בכפוף לשינויים ובתנאים.	19/01/2026	חוות דעת תכנונית

הבקשה הועברה לגורמים והושלמו כל התנאים ואף הודפסה טיוטת היתר בניה בבדיקת התכנית הסופית נמצא כי לא קיים פתרון גז עבור כלל יח"ד המוצעות. עפ"י התקן "בבנין מגורים שבו 6 יח"ד או יותר תותקן מערכת לאספקת גז מרכזית". לטענת עו"ב כי לא ניתן להתקין מערכת גז מרכזית בבנין דהיינו צובר גז או מתקן עבור בלוני גז בגלל מגבלת שימור. "בחזית הצפונית הפונה לרחוב כל שטח החלקה עד הבנין הופך להיות פתוח לציבור ע"פ הנחיות מחלקת השימור. בחזיתות הצידיות המסומנות לשימור ובחזית האחורית לא ניתן להתקין עקב חוסר מקום. בהתאם לזאת השימוש הביתי וחימום המים יופעלו ע"י מערכת החשמל." (מתוּיֵק בארכיב האופטי) בהתאם לתקנות רשאית הוועדה לפטור מהתקנת מערכת גז.		
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. לענין החניה חו"ד מח' הסדרי תנועה : אין התנגדות לתכנית. מוצע 11 מק"ח עבור 10 יח"ד בהתאם לדרישת התקן. תנאי לטופס 4 אישור רשות התמרור. תנאי להיתר הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתק"י. חו"ד תכנון עיר לעניין חניה : הבקשה מציעה 11 יח"ד, 3 מעל 95 מ"ר ו- 8 מתחת ל 95 מ"ר. הבקשה מציעה 14 מקומות חנייה בהתאם לתקן חנייה גבוה, אך אין התייחסות להפחתה של 50% בהתאם למבנה שימור. בהתאם לכך יש להציע אך ורק 7 מקומות חנייה. בהתאם לכך יצומצמו קומות התת"ק. בתאום אגף תושי"ה. מוצע 11 יח"ד ולא 10 כפי שצוין באישור מח' הסדרי תנועה	12/02/2025	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

יש להגיש אישור הסדרי תנועה מעודכן מספר קומות הוועדה מאשרת את מספר הקומות המוצע בחריגה מתכנית 9988 מהטעם שהבקשה מציעה שטח מסחרי לחזית רחוב ומשמרת חזיתות לשימור (למרות שאין מדובר בשימור סטטוטורי י על פי תכנית מתאר רחביה) ומהסיבה שמדובר בתמ"א של הריסה ובניה המאפשרת בניין בסטנדרט ראוי עם פתרונן חניה מלא. שטחים שטחים עיקריים: שטח עיקרי מותר לבינוי 919 מ"ר, שטח עיקרי מוצע 797.38 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים במסגרת השטחים המותרים ע"פ תמ"א 38. חז"ד תכנון עיר: הבקשה מציעה ממ"ד למסחר ויח"ד 1 במפלס תת"ק. ממ"ד למסחר אטום ללא אוורור וממ"ד ליח"ד 1 באוורור ע"י חצר אנגלית. אין סיבה תכנונית להציע שטחים אלה בתת הקרקע. יש להציע ממ"דים תחת עמודות הממ"ד המוצעות במפלס קרקע. על כן יש לבטל שטחים אלו המוצעים בתת הקרקע. מחסנים מוצעים 9 מחסנים בקומות המרתף – אין מניעה לאשר 10 מ"ר למחסן עבור כל יח"ד. יש לציין שטח של כל מחסן (עד 10 מ"ר למחסן) לציין גובה מחסנים 2.20 h. לסדר מספור מחסנים בהתאם לתכנית. מרפסות מוצעות מרפסות גג – אין מניעה לאשר בכפוף לחישוב מרפסת גג כמוצע.		

מוצעות מרפסות זיז בתחום קווי בניין תמ"א 38 המותרים ובעומק 1.60 מ' – נדרש לחשב שטחי מרפסות זיז מקורות כשטח עיקרי, אין מניעה לאשר שטחי מרפסות זיז מקורות בהתאם לתכנית 253286 ובכפוף לחישוב שטחי מרפסות מקורות כשטחי מרפסות זיז מקורות. חו"ד מח' התכנון : הבקשה מציעה שימור המרפסת המקורית לחזית רחוב ובשאר המפלסים מרפסות ארוכות. יש להמשיך קונטור מרפסת מקורית בשאר המפלסים. מרפסות צרות לכל רוחב כל קומה פוגם בחזות המבנה ומעמיס יתר על המידה, שבמקורו מנדטורי והיסטורי (לכל הפחות ניתן לבטל 3 מ' מכל צד של מרפסת מוצעת ובכך תינתן חזות יותר צנועה לרחוב מעל מרפסת השימור). יש לתאם את המרפסות עם הצוות המקצועי תברואה חו"ד תברואה – לאשר את הבקשה - יש לתכנן 2 פחים אחד בנפח 0011 ליטר. יש לתכנן מתקני אשפה כנדרש בהתאם להוראות 9988 בניצב לגדר בחזית הפונה לרחוב ובתיאום עם הצוות המקצועי . עצים חו"ד מח' התכנון : ישנם 3 עצים על פי מדידה. 2 קיימים בפועל. מסומנים לעקירה ואינם בעלי ערכיות גבוהה. יש לסמן שתילה חלופית של עצים בוגרים בחזית הפונה לרחוב. 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. יש להציג שתילת עצים חלופיים בתחום החלקה. פיתוח שטח מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש- מיקום התשתיות יוצע עפ"י הוראות תכנית 9988 ובכל מקרה בניצב לרחוב או בתחום המבנה. ככל שנדרש למקם תשתיות מחוץ למבנה, להציג מיקום גמל מים ופתרון גז. להוסיף פריסת גדרות ומפלסי גדרות בתכנית פיתוח שטח. יש להטמיע סכמת חילחול. בהתאם לכך התכנית מציעה שטחי גינון כלואים בחזית אחורית לטובת יח"ד 1 וביתרת השטח ב 2 החזיתות וחזית קדמית שטחי ריצוף. יש להציע רצועת גינון המשכית לכל אורך החזית המערבית הן לטובת חילחול והן	

לטובת רווחת הדיירים. מוצע חצר אנגלית לאוורור ממ"ד – לא ניתן לאשר בהתאם להוראות תכנית 9988 נדרש להתרחק 2 מ' מגבול חלקה. גדרות : הבקשה מציעה כמצוין בבקשה "בולדריס" כאמצעי הפרדה ובטיחות בין רחבת המסחר לאזור המתנת רכב וכניסה לחנייה. יש להציע אמצעי הפרדה ובטיחות בצורה דקורטיבית כגון רצועות גינון רחבות. מי נגר יש להציג תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 20% משטח המגרש לחלחול, יש/ להציג פתרון חלחול אחר בתיאום המחלקה לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. חדר שנאים מוצע חדר שנאים תת"ק בגישה פנימית ובתיאום עם אדר' העיר וחב' החשמל – אין מניעה לאשר, יש להגיש אישור סופי חב' החשמל עבור חדר שנאים. יש להציג תכנון מלא של חדר השנאים כמאושר ע"י הגורמים הרלוונטיים. נגישות מוצעות מעל 6 יח"ד בבניין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a		
המלצת אגף הרישוי לדחות לצורך השלמת תנאים חוו"ד מח' הסדרי תנועה : אין התנגדות לתכנית. מוצע 11 מק"ח עבור 10 יח"ד בהתאם לדרישת התקן.	04/02/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

תנאי לטופס 4 אישור רשות התמרוך. תנאי להיתר הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתתק"י. חו"ד תכנון עיר לעניין חניה : הבקשה מציעה 11 יח"ד, 3 מעל 95 מ"ר ו – 8 מתחת ל 95 מ"ר. הבקשה מציעה 14 מקומות חנייה בהתאם לתקן חנייה גבוה, אך אין התייחסות להפחתה של 50% בהתאם למבנה שימור. בהתאם לכך יש להציע אך ורק 7 מקומות חנייה. בהתאם לכך יצומצמו קומות התת"ק. בתאום אגף תוש"ה. מוצע 11 יח"ד ולא 10 כפי שצוין באישור מח' הסדרי תנועה יש להגיש אישור הסדרי תנועה מעודכן חו"ד מחלקת איכות הסביבה – לדחות את הבקשה. חו"ד מחלקת תברואה – לאשר את הבקשה – יש לתכנן 2 עגלות בגודל 1100 ליטר. חו"ד תכנון לעניין תברואה : יש להראות פתרון תברואה בנגישות פנימית ע"פ הנחיות מרחביות . חו"ד תכנון עיר לעניין התאמת הבקשה ל –9988 הבקשה חורגת בקומה אחת מתכנית מתאר 9988 ומציעה אחוזי בניה בחריגה גדולה ומשמעותית מתכנית 9988. מכיוון שמדובר במצב הנכנס בבניין קטן אין הצדקה לאשר חריגה גבוהה כל כך באחוזי הבניה וחריגה במס' קומות – אך מכיוון שהבקשה מציעה שטח מסחרי לחזית רחוב ומשמרת חזיתות לשימור (למרות שאין מדובר בשימור סטטוטורי י על פי תכנית מתאר רחביה) ניתן לאשר חצי קומה לחזית אחורית במפלס קומה רביעית (קומת המגורים האחרונה) . בכך ייווצר חתך של 4 קומות לחזית רחוב. בנוסף לחריגה במס' הקומות. במפלס הגג מוצעת ברכה היוצרת הגבהה נוספת לגובה הבינוי. כאמור יש לצמצם מס' הקומות ולהציע הנמכת מעקה הברכה ליצירת חזות ראויה לחזית רחוב. יש להתאים את מס' הקומות לחו"ד מח' התכנון לעניין קומה חמישית. שטחים שטחים עיקריים : שטח עיקרי מותר לבינוי 919 מ"ר, שטח עיקרי מוצע 797.38		

מ"ר. השטחים המוצעים עומדים במסגרת השטחים המותרים ע"פ תמ"א 38. חז"ד תכנון עיר: הבקשה מציעה ממ"ד למסחר ויח"ד 1 במפלס תת"ק. ממ"ד למסחר אטום ללא אוורור וממ"ד ליח"ד 1 באוורור ע"י חצר אנגלית. אין סיבה תכנונית להציע שטחים אלה בתת הקרקע. יש להציע ממ"דים תחת עמודות הממ"ד המוצעות במפלס קרקע. על כן יש לבטל שטחים אלו המוצעים בתת הקרקע. מחסנים מוצעים 9 מחסנים בקומות המרתף – אין מניעה לאשר 10 מ"ר למחסן עבור כל יח"ד. יש לציין שטח של כל מחסן (עד 10 מ"ר למחסן) לציין גובה מחסנים 2.20 h. לסדר מספור מחסנים בהתאם לתכנית. מרפסות מוצעות מרפסות גג – אין מניעה לאשר בכפוף לחישוב מרפסת גג כמוצע. מוצעות מרפסות זיז בתחום קווי בניין תמ"א 38 המותרים ובעומק 1.60 מ' – נדרש לחשב שטחי מרפסות זיז מקורות כשטח עיקרי, אין מניעה לאשר שטחי מרפסות זיז מקורות בהתאם לתכנית 253286 ובכפוף לחישוב שטחי מרפסות מקורות כשטחי מרפסות זיז מקורות. חז"ד מח' התכנון: הבקשה מציעה שימור המרפסת המקורית לחזית רחוב ובשאר המפלסים מרפסות ארוכות. יש להמשיך קונטור מרפסת מקורית בשאר המפלסים. מרפסות צרות לכל רוחב כל קומה פוגם בחזות המבנה ומעמיס יתר על המידה, שבמקורו מנדטורי והיסטורי (לכל הפחות ניתן לבטל 3 מ' מכל צד של מרפסת מוצעת ובכך תינתן חזות יותר צנועה לרחוב מעל מרפסת השימור). מוצעת מרפסת בודדת ויחידה ליח"ד 2 בחזית צידית מערבית. מרפסת זו חורגת מקו תמ"א. לא מקובל. יש לבטל מרפסת זו היוצרת בליטה מיותרת לחזית מערבית. כמו כן ליח"ד 2 מוצעת מרפסת לחזית מערבית ומרפסת קדמית לשימור. תברואה חז"ד תברואה – לאשר את הבקשה - יש לתכנן 2 פחים אחד בנפח 0011 ליטר.		

חו"ד תכנון : יש להראות פתרון תברואה בנגישות פנימית ע"פ הנחיות מרחביות. יש ל תכנן מתקני אשפה כנדרש בהתאם להוראות 9988 בניצב לגדר בחזית הפונה לרחוב ובתיאום עם הצוות המקצועי . עצים חו"ד מח' התכנון : ישנם 3 עצים על פי מדידה. 2 קיימים בפועל. מסומנים לעקירה ואינם בעלי ערכיות גבוהה. יש לסמן שתילה חלופית של עצים בוגרים בחזית הפונה לרחוב. 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. יש להציג שתילת עצים חלופיים בתחום החלקה. התקבלה חו"ד שפ"ע לאישור. פיתוח שטח מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש- מיקום התשתיות יוצע עפ"י הוראות תכנית 9988 ובכל מקרה בניצב לרחוב או בתחום המבנה. ככל שנדרש למקם תשתיות מחוץ למבנה, להציג מיקום גמל מים ופתרון גז. להוסיף פריסת גדרות ומפלסי גדרות בתכנית פיתוח שטח. יש להטמיע סכמת חילחול. בהתאם לכך התכנית מציעה שטחי גינון כלואים בחזית אחורית לטובת יח"ד 1 וביתרת השטח ב 2 החזיתות וחזית קדמית שטחי ריצוף. יש להציע רצועת גינון המשכית לכל אורך החזית המערבית הן לטובת חילחול והן לטובת רווחת הדיירים. מוצע חצר אנגלית לאוורור ממ"ד – לא ניתן לאשר בהתאם להוראות תכנית 9988 נדרש להתרחק 2 מ' מגבול חלקה. גדרות : הבקשה מציעה כמצוין בבקשה "בולדרים" כאמצעי הפרדה ובטיחות בין רחבת המסחר לאזור המתנת רכב וכניסה לחנייה. יש להציע אמצעי הפרדה ובטיחות בצורה דקורטיבית כגון רצועות גינון רחבות.		

מי נגר יש להציג תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 20% משטח המגרש לחלחול, יש/ להציג פתרון חלחול אחר בתיאום המחלקה לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. חדר שנאים מוצע חדר שנאים תת"ק בגישה פנימית ובתיאום עם אדר' העיר וחב' החשמל – אין מניעה לאשר, יש להגיש אישור סופי חב' החשמל עבור חדר שנאים. יש להציג תכנון מלא של חדר השנאים כמאושר ע"י הגורמים הרלוונטיים. נגישות מוצעות מעל 6 יח"ד בבניין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן 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 : 9988 תחילת תוקף : 25/08/2015 ייעוד הקרקע : חו"ד אגף הרישוי חו"ד מח' הסדרי תנועה : אין התנגדות לתכנית. מוצע 11 מק"ח עבור 10 יח"ד בהתאם לדרישת התקן. תנאי לטופס 4 אישור רשות התמרון. תנאי להיתר הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן	04/02/2025	חוות דעת תכנונית

חנייה בהתאם לתתק"י. חו"ד תכנון עיר לעניין חנייה : הבקשה מציעה 11 יח"ד, 3 מעל 95 מ"ר ו – 8 מתחת ל 95 מ"ר. הבקשה מציעה 14 מקומות חנייה בהתאם לתקן חנייה גבוה, אך אין התייחסות להפחתה של 50% בהתאם למבנה שימור. בהתאם לכך יש להציע אך ורק 7 מקומות חנייה. בהתאם לכך יצומצמו קומות התת"ק. בתאום אגף תושי"ה. מוצע 11 יח"ד ולא 10 כפי שצוין באישור מח' הסדרי תנועה יש להגיש אישור הסדרי תנועה מעודכן חו"ד הנדסית – התקבלה ע"י איתי שרעבי בתאריך – 25.05.2024 חו"ד מח' השימור – לאשר את הבקשה. חו"ד מחלקת דרכים – לאשר את הבקשה לדיון בלבד. חו"ד מחלקת איכות הסביבה – לדחות את הבקשה. חו"ד מחלקת שפ"ע - לאשר את הבקשה – הוגשה התחייבות לשימור עצים ע"ס 4,003 ש"ח. חו"ד מחלקת תברואה – לאשר את הבקשה – יש לתכנן 2 עגלות בגודל 1100 ליטר. חו"ד תכנון לעניין תברואה : יש להראות פתרון תברואה בנגישות פנימית ע"פ הנחיות מרחביות . חו"ד וועדה מחוזית - נדרש. לא התקבל על פי הזמנים המקובלים . חו"ד תכנון עיר לעניין התאמת הבקשה ל –9988 הבקשה חורגת בקומה אחת מתכנית מתאר 9988 ומציעה אחוזי בניה בחריגה גדולה ומשמעותית מתכנית 9988. מכיוון שמדובר במצב הנכנס בבניין קטן אין הצדקה לאשר חריגה גבוהה כל כך באחוזי הבניה וחריגה במס' קומות – אך מכיוון שהבקשה מציעה שטח מסחרי לחזית רחוב ומשמרת חזיתות לשימור (למרות שאין מדובר בשימור סטטוטורי י על פי תכנית מתאר רחביה) ניתן לאשר חצי קומה לחזית אחורית במפלס קומה רביעית (קומת המגורים האחרונה) . בכך ייווצר חתך של 4 קומות לחזית רחוב. בנוסף לחריגה במס' הקומות. במפלס הגג מוצעת ברכה היוצרת הגבהה נוספת לגובה הבינוי. כאמור יש לצמצם מס' הקומות ולהציע הנמכת מעקה הברכה ליצירת חזות ראויה לחזית רחוב.		

-יש להתאים את מס' הקומות לחו"ד מח' התכנון לעניין קומה חמישית. פרסום פורסמו ההקלות הבאות : הריסת בניין קיים בן 2 קומות וגג רעפים והקמת בניין חדש בן 5 קומות מעל הקרקע למגורים ומסחר ו- 3 קומות מתחת לקרקע לממ"דים, מחסנים וחניה בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה . קיימות 4 יח"ד ומוצעות 11 יח"ד. קו בניין קדמי צפוני ע"פ חזית קיימת לשימור, קווי בניין צדדיים חלקם ע"פ חזית לשימור וחלקם 2 מ' וקו בניין אחורי דרומי 3 מ'. קווי בניין קווי בניין המותרים ע"פ 10038 הם : חזית קדמית צפונית ואחורית דרומית 3 מ'. חזיתות צידיות מזרחית ומערבית 2 מ'. הבינוי המוצע היינו בתחום קווי בניין המותרים למעט חניה וחדר שנאים תת"ק שטחים שטחים עיקריים : שטח עיקרי מותר לבינוי 919 מ"ר, שטח עיקרי מוצע 797.38 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים במסגרת השטחים המותרים ע"פ תמ"א 38. חו"ד תכנון עיר : הבקשה מציעה ממ"ד למסחר ויח"ד 1 במפלס תת"ק. ממ"ד למסחר אטום ללא אוורור וממ"ד ליח"ד 1 באוורור ע"י חצר אנגלית. אין סיבה תכנונית להציע שטחים אלה בתת הקרקע. יש להציע ממ"דים תחת עמודות הממ"ד המוצעות במפלס קרקע. על כן יש לבטל שטחים אלו המוצעים בתת הקרקע. שטחי שירות : שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות שטחי מיגון, חניה, מעלית, חדר מדרגות ומבואות.		

מחסנים מוצעים 9 מחסנים בקומות המרתף – אין מניעה לאשר 10 מ"ר למחסן עבור כל יח"ד. יש לציין שטח של כל מחסן (עד 10 מ"ר למחסן) לציין גובה מחסנים 2.20 h. לסדר מספור מחסנים בהתאם לתכנית. מרפסות מוצעות מרפסות גג – אין מניעה לאשר בכפוף לחישוב מרפסת גג כמוצע. מוצעות מרפסות זיז בתחום קווי בניין תמ"א 38 המותרים ובעומק 1.60 מ' – נדרש לחשב שטחי מרפסות זיז מקורות כשטח עיקרי, אין מניעה לאשר שטחי מרפסות זיז מקורות בהתאם לתכנית 253286 ובכפוף לחישוב שטחי מרפסות מקורות כשטחי מרפסות זיז מקורות. חו"ד מח' התכנון : הבקשה מציעה שימור המרפסת המקורית לחזית רחוב ובשאר המפלסים מרפסות ארוכות. יש להמשיך קונטור מרפסת מקורית בשאר המפלסים. מרפסות צרות לכל רוחב כל קומה פוגם בחזות המבנה ומעמיס יתר על המידה, שבמקורו מנדטורי והיסטורי (לכל הפחות ניתן לבטל 3 מ' מכל צד של מרפסת מוצעת ובכך תינתן חזות יותר צנועה לרחוב מעל מרפסת השימור). מוצעת מרפסת בודדת ויחידה ליח"ד 2 בחזית צידית מערבית. מרפסת זו חורגת מקו תמ"א. לא מקובל. יש לבטל מרפסת זו היוצרת בליטה מיותרת לחזית מערבית. כמו כן ליח"ד 2 מוצעת מרפסת לחזית מערבית ומרפסת קדמית לשימור. תברואה חו"ד תברואה – לאשר את הבקשה - יש לתכנן 2 פחים אחד בנפח 0011 ליטר. חו"ד תכנון : יש להראות פתרון תברואה בנגישות פנימית ע"פ הנחיות מרחביות. יש ל תכנן מתקני אשפה כנדרש בהתאם להוראות 9988 בניצב לגדר בחזית הפונה לרחוב ובתיאום עם הצוות המקצועי. עצים חו"ד מח' התכנון : ישנם 3 עצים על פי מדידה. 2 קיימים בפועל. מסומנים לעקירה ואינם בעלי ערכיות גבוהה. יש לסמן שתילה חלופית של עצים בוגרים בחזית הפונה לרחוב. 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. יש להציג שתילת עצים חלופיים בתחום החלקה. התקבלה חו"ד שפ"ע לאישור. פיתוח שטח מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש- מיקום התשתיות יוצע עפ"י הוראות תכנית 9988 ובכל מקרה בניצב לרחוב או בתחום המבנה. ככל שנדרש למקם תשתיות מחוץ למבנה, להציג מיקום גמל מים ופתרון גז. להוסיף פריסת גדרות ומפלסי גדרות בתכנית פיתוח שטח. יש להטמיע סכמת חילחול. בהתאם לכך התכנית מציעה שטחי גינון כלואים בחזית אחורית לטובת יח"ד 1 וביתרת השטח ב 2 החזיתות וחזית קדמית שטחי ריצוף. יש להציע רצועת גינון המשכית לכל אורך החזית המערבית הן לטובת חילחול והן לטובת רווחת הדיירים. מוצע חצר אנגלית לאוורור ממ"ד – לא ניתן לאשר בהתאם להוראות תכנית 9988 נדרש להתרחק 2 מ' מגבול חלקה. גדרות : הבקשה מציעה כמצוין בבקשה "בולדרים" כאמצעי הפרדה ובטיחות בין רחבת המסחר לאזור המתנת רכב וכניסה לחנייה. יש להציע אמצעי הפרדה ובטיחות בצורה דקורטיבית כגון רצועות גינון רחבות. מי נגר יש להציג תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 20% משטח המגרש לחלחול, יש/ להציג פתרון חלחול אחר בתיאום המחלקה לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. חדר שנאים מוצע חדר שנאים תת"ק בגישה פנימית ובתיאום עם אדרי' העיר וחב' החשמל – אין מניעה לאשר, יש להגיש אישור סופי חב' החשמל עבור חדר שנאים. יש להציג תכנון מלא של חדר השנאים כמאושר ע"י הגורמים הרלוונטיים.	

נגישות מוצעות מעל 6 יח"ד בבניין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. התנגדויות בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149, לא התקבלו התנגדויות. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a		
להשלמת איכות הסביבה ואישור הסדרי תנועה מעודכן חו"ד מח' הסדרי תנועה : אין התנגדות לתכנית. מוצע 11 מק"ח עבור 10 יח"ד בהתאם לדרישת התקן. תנאי לטופס 4 אישור רשות התמרור. תנאי להיתר הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתתק"י. חו"ד תכנון עיר לעניין חניה : הבקשה מציעה 11 יח"ד, 3 מעל 95 מ"ר ו – 8 מתחת ל 95 מ"ר. הבקשה מציעה 14 מקומות חנייה בהתאם לתקן חנייה גבוה, אך אין התייחסות להפחתה של 50% בהתאם למבנה שימור. בהתאם לכך יש להציע אך ורק 7 מקומות חנייה. בהתאם לכך יצומצמו קומות התת"ק. בתאום אגף תוש"ה. מוצע 11 יח"ד ולא 10 כפי שצוין באישור מח' הסדרי תנועה יש להגיש אישור הסדרי תנועה מעודכן חו"ד מחלקת איכות הסביבה – לדחות את הבקשה. חו"ד מחלקת תברואה – לאשר את הבקשה – יש לתכנן 2 עגלות בגודל 1100 ליטר.	29/01/2025	דיון בועדת משנה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

חו"ד תכנון לעניין תברואה : יש להראות פתרון תברואה בנגישות פנימית ע"פ הנחיות מרחביות . חו"ד תכנון עיר לעניין התאמת הבקשה ל-9988 הבקשה חורגת בקומה אחת מתכנית מתאר 9988 ומציעה אחוזי בניה בחריגה גדולה ומשמעותית מתכנית 9988. מכיוון שמדובר במצב הנכנס בבניין קטן אין הצדקה לאשר חריגה גבוהה כל כך באחוזי הבניה וחריגה במס' קומות – אך מכיוון שהבקשה מציעה שטח מסחרי לחזית רחוב ומשמרת חזיתות לשימור (למרות שאין מדובר בשימור סטטוטורי י על פי תכנית מתאר רחביה) ניתן לאשר חצי קומה לחזית אחורית במפלס קומה רביעית (קומת המגורים האחרונה) . בכך ייווצר חתך של 4 קומות לחזית רחוב. בנוסף לחריגה במס' הקומות. במפלס הגג מוצעת ברכה היוצרת הגבהה נוספת לגובה הבינוי. כאמור יש לצמצם מס' הקומות ולהציע הנמכת מעקה הברכה ליצירת חזות ראויה לחזית רחוב. יש להתאים את מס' הקומות לחו"ד מח' התכנון לעניין קומה חמישית. שטחים שטחים עיקריים : שטח עיקרי מותר לבינוי 919 מ"ר, שטח עיקרי מוצע 797.38 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים במסגרת השטחים המותרים ע"פ תמ"א 38. חו"ד תכנון עיר : הבקשה מציעה ממ"ד למסחר ויח"ד 1 במפלס תת"ק. ממ"ד למסחר אטום ללא אוורור וממ"ד ליח"ד 1 באוורור ע"י חצר אנגלית. אין סיבה תכנונית להציע שטחים אלה בתת הקרקע. יש להציע ממ"דים תחת עמודות הממ"ד המוצעות במפלס קרקע. על כן יש לבטל שטחים אלו המוצעים בתת הקרקע. מחסנים מוצעים 9 מחסנים בקומות המרתף – אין מניעה לאשר 10 מ"ר למחסן עבור כל יח"ד. יש לציין שטח של כל מחסן (עד 10 מ"ר למחסן) לציין גובה מחסנים 2.20 h. לסדר מספור מחסנים בהתאם לתכנית. מרפסות		

מוצעות מרפסות גג – אין מניעה לאשר בכפוף לחישוב מרפסת גג כמוצע. מוצעות מרפסות זיז בתחום קווי בניין תמ"א 38 המותרים ובעומק 1.60 מ' – נדרש לחשב שטחי מרפסות זיז מקורות כשטח עיקרי, אין מניעה לאשר שטחי מרפסות זיז מקורות בהתאם לתכנית 253286 ובכפוף לחישוב שטחי מרפסות מקורות כשטחי מרפסות זיז מקורות. חו"ד מח' התכנון : הבקשה מציעה שימור המרפסת המקורית לחזית רחוב ובשאר המפלסים מרפסות ארוכות. יש להמשיך קונטור מרפסת מקורית בשאר המפלסים. מרפסות צרות לכל רוחב כל קומה פוגם בחזות המבנה ומעמיס יתר על המידה, שבמקורו מנדטורי והיסטורי (לכל הפחות ניתן לבטל 3 מ' מכל צד של מרפסת מוצעת ובכך תינתן חזות יותר צנועה לרחוב מעל מרפסת השימור). מוצעת מרפסת בודדת ויחידה ליח"ד 2 בחזית צידית מערבית. מרפסת זו חורגת מקו תמ"א. לא מקובל. יש לבטל מרפסת זו היוצרת בליטה מיותרת לחזית מערבית. כמו כן ליח"ד 2 מוצעת מרפסת לחזית מערבית ומרפסת קדמית לשימור. תברואה חו"ד תברואה – לאשר את הבקשה - יש לתכנן 2 פחים אחד בנפח 0011 ליטר. חו"ד תכנון : יש להראות פתרון תברואה בנגישות פנימית ע"פ הנחיות מרחביות. יש ל תכנן מתקני אשפה כנדרש בהתאם להוראות 9988 בניצב לגדר בחזית הפונה לרחוב ובתיאום עם הצוות המקצועי. עצים חו"ד מח' התכנון : ישנם 3 עצים על פי מדידה. 2 קיימים בפועל. מסומנים לעקירה ואינם בעלי ערכיות גבוהה. יש לסמן שתילה חלופית של עצים בוגרים בחזית הפונה לרחוב. 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. יש להציג שתילת עצים חלופיים בתחום החלקה. התקבלה חו"ד שפ"ע לאישור.		

פיתוח שטח מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש- מיקום התשתיות יוצע עפ"י הוראות תכנית 9988 ובכל מקרה בניצב לרחוב או בתחום המבנה. ככל שנדרש למקם תשתיות מחוץ למבנה, להציג מיקום גמל מים ופתרון גז. להוסיף פריסת גדרות ומפלסי גדרות בתכנית פיתוח שטח. יש להטמיע סכמת חילחול. בהתאם לכך התכנית מציעה שטחי גינון כלואים בחזית אחורית לטובת יח"ד 1 וביתרת השטח ב 2 החזיתות וחזית קדמית שטחי ריצוף. יש להציע רצועת גינון המשכית לכל אורך החזית המערבית הן לטובת חילחול והן לטובת רווחת הדיירים. מוצע חצר אנגלית לאוורור ממ"ד – לא ניתן לאשר בהתאם להוראות תכנית 9988 נדרש להתרחק 2 מ' מגבול חלקה. גדרות: הבקשה מציעה כמצוין בבקשה "בולדרים" כאמצעי הפרדה ובטיחות בין רחבת המסחר לאזור המתנת רכב וכניסה לחנייה. יש להציע אמצעי הפרדה ובטיחות בצורה דקורטיבית כגון רצועות גינון רחבות. מי נגר יש להציג תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 20% משטח המגרש לחלחול, יש/ להציג פתרון חלחול אחר בתיאום המחלקה לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. חדר שנאים מוצע חדר שנאים תת"ק בגישה פנימית ובתיאום עם אדרי' העיר וחב' החשמל – אין מניעה לאשר, יש להגיש אישור סופי חב' החשמל עבור חדר שנאים. יש להציג תכנון מלא של חדר השנאים כמאושר ע"י הגורמים הרלוונטיים. נגישות מוצעות מעל 6 יח"ד בבניין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן 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.		
המלצת אגף הרישוי לדחות לצורך השלמת תנאים להשלמת איכות הסביבה ואישור הסדרי תנועה מעודכן חו"ד מח' הסדרי תנועה : אין התנגדות לתכנית. מוצע 11 מק"ח עבור 10 יח"ד בהתאם לדרישת התקן. תנאי לטופס 4 אישור רשות התמרור. תנאי להיתר הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתתק"י. חו"ד תכנון עיר לעניין חניה : הבקשה מציעה 11 יח"ד, 3 מעל 95 מ"ר ו- 8 מתחת ל 95 מ"ר. הבקשה מציעה 14 מקומות חנייה בהתאם לתקן חנייה גבוה, אך אין התייחסות להפחתה של 50% בהתאם למבנה שימור. בהתאם לכך יש להציע אך ורק 7 מקומות חנייה. בהתאם לכך יצומצמו קומות התת"ק. בתאום אגף תושי"ה. מוצע 11 יח"ד ולא 10 כפי שצוין באישור מח' הסדרי תנועה יש להגיש אישור הסדרי תנועה מעודכן חו"ד מחלקת איכות הסביבה - לדחות את הבקשה. חו"ד מחלקת תברואה - לאשר את הבקשה - יש לתכנן 2 עגלות בגודל 1100 ליטר. חו"ד תכנון לעניין תברואה : יש להראות פתרון תברואה בנגישות פנימית ע"פ הנחיות מרחביות . חו"ד תכנון עיר לעניין התאמת הבקשה ל-9988 הבקשה חורגת בקומה אחת מתכנית מתאר 9988 ומציעה אחוזי בניה בחריגה גדולה ומשמעותית מתכנית 9988. מכיוון שמדובר במצב הנכנס בבניין קטן אין הצדקה לאשר חריגה גבוהה כל כך באחוזי הבניה וחריגה במס' קומות - אך מכיוון שהבקשה מציעה שטח מסחרי לחזית רחוב ומשמרת חזיתות לשימור	21/01/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

(למרות שאין מדובר בשימור סטטוטורי על פי תכנית מתאר רחביה) ניתן לאשר חצי קומה לחזית אחורית במפלס קומה רביעית (קומת המגורים האחרונה). בכך ייווצר חתך של 4 קומות לחזית רחוב. בנוסף לחריגה במס' הקומות. במפלס הגג מוצעת ברכה היוצרת הגבהה נוספת לגובה הבינוי. כאמור יש לצמצם מס' הקומות ולהציע הנמכת מעקה הברכה ליצירת חזות ראויה לחזית רחוב. -יש להתאים את מס' הקומות לחו"ד מח' התכנון לעניין קומה חמישית. שטחים שטחים עיקריים: שטח עיקרי מותר לבינוי 919 מ"ר, שטח עיקרי מוצע 797.38 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים במסגרת השטחים המותרים ע"פ תמ"א 38. חו"ד תכנון עיר: הבקשה מציעה ממ"ד למסחר ויח"ד 1 במפלס תת"ק. ממ"ד למסחר אטום ללא אוורור וממ"ד ליח"ד 1 באוורור ע"י חצר אנגלית. אין סיבה תכנונית להציע שטחים אלה בתת הקרקע. יש להציע ממ"דים תחת עמודות הממ"ד המוצעות במפלס קרקע. על כן יש לבטל שטחים אלו המוצעים בתת הקרקע. מחסנים מוצעים 9 מחסנים בקומות המרתף – אין מניעה לאשר 10 מ"ר למחסן עבור כל יח"ד. יש לציין שטח של כל מחסן (עד 10 מ"ר למחסן) לציין גובה מחסנים 2.20 h. לסדר מספור מחסנים בהתאם לתכנית. מרפסות מוצעות מרפסות גג – אין מניעה לאשר בכפוף לחישוב מרפסת גג כמוצע. מוצעות מרפסות זיז בתחום קווי בניין תמ"א 38 המותרים ובעומק 1.60 מ' – נדרש לחשב שטחי מרפסות זיז מקורות כשטח עיקרי, אין מניעה לאשר שטחי מרפסות זיז מקורות בהתאם לתכנית 253286 ובכפוף לחישוב שטחי מרפסות מקורות כשטחי מרפסות זיז מקורות. חו"ד מח' התכנון:		

הבקשה מציעה שימור המרפסת המקורית לחזית רחוב ובשאר המפלסים מרפסות ארוכות. יש להמשיך קונטור מרפסת מקורית בשאר המפלסים. מרפסות צרות לכל רוחב כל קומה פוגם בחזות המבנה ומעמיס יתר על המידה, שבמקורו מנדטורי והיסטורי (לכל הפחות ניתן לבטל 3 מ' מכל צד של מרפסת מוצעת ובכך תינתן חזות יותר צנועה לרחוב מעל מרפסת השימור). מוצעת מרפסת בודדת ויחידה ליח"ד 2 בחזית צידית מערבית. מרפסת זו חורגת מקו תמ"א. לא מקובל. יש לבטל מרפסת זו היוצרת בליטה מיותרת לחזית מערבית. כמו כן ליח"ד 2 מוצעת מרפסת לחזית מערבית ומרפסת קדמית לשימור. תברואה חו"ד תברואה – לאשר את הבקשה - יש לתכנן 2 פחים אחד בנפח 0011 ליטר. חו"ד תכנון : יש להראות פתרון תברואה בנגישות פנימית ע"פ הנחיות מרחביות. יש ל תכנן מתקני אשפה כנדרש בהתאם להוראות 9988 בניצב לגדר בחזית הפונה לרחוב ובתיאום עם הצוות המקצועי. עצים חו"ד מח' התכנון : ישנם 3 עצים על פי מדידה. 2 קיימים בפועל. מסומנים לעקירה ואינם בעלי ערכיות גבוהה. יש לסמן שתילה חלופית של עצים בוגרים בחזית הפונה לרחוב. 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. יש להציג שתילת עצים חלופיים בתחום החלקה. התקבלה חו"ד שפ"ע לאישור. פיתוח שטח מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש- מיקום התשתיות יוצע עפ"י הוראות תכנית 9988 ובכל מקרה בניצב לרחוב או בתחום המבנה. ככל שנדרש למקם תשתיות מחוץ למבנה, להציג מיקום גמל מים ופתרון גז. להוסיף פריסת גדרות ומפלסי גדרות בתכנית פיתוח שטח. יש להטמיע סכמת חילחול. בהתאם לכך התכנית מציעה שטחי		

גינן כלואים בחזית אחורית לטובת יח"ד 1 וביתרת השטח ב 2 החזיתות וחזית קדמית שטחי ריצוף. יש להציע רצועת גינן המשכית לכל אורך החזית המערבית הן לטובת חילחול והן לטובת רווחת הדיירים. מוצע חצר אנגלית לאוורור ממ"ד – לא ניתן לאשר בהתאם להוראות תכנית 9988 נדרש להתרחק 2 מ' מגבול חלקה. גדרות: הבקשה מציעה כמצוין בבקשה "בולדרים" כאמצעי הפרדה ובטיחות בין רחבת המסחר לאזור המתנת רכב וכניסה לחנייה. יש להציע אמצעי הפרדה ובטיחות בצורה דקורטיבית כגון רצועות גינן רחבות. מי נגר יש להציג תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 20% משטח המגרש לחלחול, יש/ להציג פתרון חלחול אחר בתיאום המחלקה לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. חדר שנאים מוצע חדר שנאים תת"ק בגישה פנימית ובתיאום עם אדר' העיר וחב' החשמל – אין מניעה לאשר, יש להגיש אישור סופי חב' החשמל עבור חדר שנאים. יש להציג תכנון מלא של חדר השנאים כמאושר ע"י הגורמים הרלוונטיים. נגישות מוצעות מעל 6 יח"ד בבניין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן 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	20/01/2025	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה : 9988 תחילת תוקף : 25/08/2015 ייעוד הקרקע : חוו"ד אגף הרישוי חוו"ד מח' הסדרי תנועה : אין התנגדות לתכנית. מוצע 11 מק"ח עבור 10 יח"ד בהתאם לדרישת התקן. תנאי לטופס 4 אישור רשות התמרון. תנאי להיתר הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתתק"י. חוו"ד תכנון עיר לעניין חניה : הבקשה מציעה 11 יח"ד, 3 מעל 95 מ"ר ו- 8 מתחת ל 95 מ"ר. הבקשה מציעה 14 מקומות חנייה בהתאם לתקן חנייה גבוה, אך אין התייחסות להפחתה של 50% בהתאם למבנה שימור. בהתאם לכך יש להציע אך ורק 7 מקומות חנייה. בהתאם לכך יצומצמו קומות התת"ק. בתאום אגף תוש"ה. מוצע 11 יח"ד ולא 10 כפי שצוין באישור מח' הסדרי תנועה יש להגיש אישור הסדרי תנועה מעודכן חוו"ד הנדסית – התקבלה ע"י איתי שרעבי בתאריך – 25.05.2024 חוו"ד מח' השימור – לאשר את הבקשה. חוו"ד מחלקת דרכים – לאשר את הבקשה לדיון בלבד. חוו"ד מחלקת איכות הסביבה – לדחות את הבקשה. חוו"ד מחלקת שפ"ע - לאשר את הבקשה – הוגשה התחייבות לשימור עצים ע"ס 4,003 שח. חוו"ד מחלקת תברואה – לאשר את הבקשה – יש לתכנן 2 עגלות בגודל 1100 ליטר.		

חו"ד תכנון לעניין תברואה : יש להראות פתרון תברואה בנגישות פנימית ע"פ הנחיות מרחביות . חו"ד וועדה מחוזית - נדרש. לא התקבל על פי הזמנים המקובלים . חו"ד תכנון עיר לעניין התאמת הבקשה ל-9988 הבקשה חורגת בקומה אחת מתכנית מתאר 9988 ומציעה אחוזי בניה בחריגה גדולה ומשמעותית מתכנית 9988. מכיוון שמדובר במצב הנכנס בבניין קטן אין הצדקה לאשר חריגה גבוהה כל כך באחוזי הבניה וחריגה במס' קומות – אך מכיוון שהבקשה מציעה שטח מסחרי לחזית רחוב ומשמרת חזיתות לשימור (למרות שאין מדובר בשימור סטטוטורי י על פי תכנית מתאר רחביה) ניתן לאשר חצי קומה לחזית אחורית במפלס קומה רביעית (קומת המגורים האחרונה) . בכך ייווצר חתך של 4 קומות לחזית רחוב. בנוסף לחריגה במס' הקומות. במפלס הגג מוצעת ברכה היוצרת הגבהה נוספת לגובה הבינוי. כאמור יש לצמצם מס' הקומות ולהציע הנמכת מעקה הברכה ליצירת חזות ראויה לחזית רחוב. יש להתאים את מס' הקומות לחו"ד מח' התכנון לעניין קומה חמישית. פרסום פורסמו ההקלות הבאות : הריסת בניין קיים בן 2 קומות וגג רעפים והקמת בניין חדש בן 5 קומות מעל הקרקע למגורים ומסחר ו- 3 קומות מתחת לקרקע לממ"דים, מחסנים וחניה בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה . קיימות 4 יח"ד ומוצעות 11 יח"ד. קו בניין קדמי צפוני ע"פ חזית קיימת לשימור, קווי בניין צדדיים חלקם ע"פ חזית לשימור וחלקם 2 מ' וקו בניין אחורי דרומי 3 מ'. קווי בניין קווי בניין המותרים ע"פ 10038 הם : חזית קדמית צפונית ואחורית דרומית 3 מ'. חזיתות צידיות מזרחית ומערבית 2 מ'. הבינוי המוצע היינו בתחום קווי בניין המותרים למעט חניה וחדר שנאים תת"ק שטחים שטחים עיקריים :		

שטח עיקרי מותר לבינוי 919 מ"ר, שטח עיקרי מוצע 797.38 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים במסגרת השטחים המותרים ע"פ תמ"א 38. חו"ד תכנון עיר : הבקשה מציעה ממ"ד למסחר ויח"ד 1 במפלס תת"ק. ממ"ד למסחר אטום ללא אוורור וממ"ד ליח"ד 1 באוורור ע"י חצר אנגלית. אין סיבה תכנונית להציע שטחים אלה בתת הקרקע. יש להציע ממ"דים תחת עמודות הממ"ד המוצעות במפלס קרקע. על כן יש לבטל שטחים אלו המוצעים בתת הקרקע. שטחי שירות : שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות שטחי מיגון, חניה, מעלית, חדר מדרגות ומבואות. מחסנים מוצעים 9 מחסנים בקומות המרתף – אין מניעה לאשר 10 מ"ר למחסן עבור כל יח"ד. יש לציין שטח של כל מחסן (עד 10 מ"ר למחסן) לציין גובה מחסנים 2.20 h. לסדר מספור מחסנים בהתאם לתכנית. מרפסות מוצעות מרפסות גג – אין מניעה לאשר בכפוף לחישוב מרפסת גג כמוצע. מוצעות מרפסות זיז בתחום קווי בניין תמ"א 38 המותרים ובעומק 1.60 מ' – נדרש לחשב שטחי מרפסות זיז מקורות כשטח עיקרי, אין מניעה לאשר שטחי מרפסות זיז מקורות בהתאם לתכנית 253286 ובכפוף לחישוב שטחי מרפסות מקורות כשטחי מרפסות זיז מקורות. חו"ד מח' התכנון : הבקשה מציעה שימור המרפסת המקורית לחזית רחוב ובשאר המפלסים מרפסות ארוכות. יש להמשיך קונטור מרפסת מקורית בשאר המפלסים. מרפסות צרות לכל רוחב כל קומה פוגם בחזות המבנה ומעמיס יתר על המידה, שבמקורו מנדטורי והיסטורי (לכל הפחות ניתן לבטל 3 מ' מכל צד של מרפסת מוצעת ובכך תינתן חזות יותר צנועה לרחוב מעל מרפסת השימור). מוצעת מרפסת בודדת ויחידה ליח"ד 2 בחזית צידית מערבית. מרפסת זו חורגת מקו תמ"א. לא מקובל. יש לבטל מרפסת זו היוצרת בליטה מיותרת לחזית מערבית. כמו כן ליח"ד 2 מוצעת	

מרפסת לחזית מערבית ומרפסת קדמית לשימור. תברואה חו"ד תברואה – לאשר את הבקשה - יש לתכנן 2 פחים אחד בנפח 0011 ליטר. חו"ד תכנון : יש להראות פתרון תברואה בנגישות פנימית ע"פ הנחיות מרחביות. יש ל תכנן מתקני אשפה כנדרש בהתאם להוראות 9988 בניצב לגדר בחזית הפונה לרחוב ובתיאום עם הצוות המקצועי . עצים חו"ד מח' התכנון : ישנם 3 עצים על פי מדידה. 2 קיימים בפועל. מסומנים לעקירה ואינם בעלי ערכיות גבוהה. יש לסמן שתילה חלופית של עצים בוגרים בחזית הפונה לרחוב. עצים להעתקה/שימור : על פי סעיף 6.11 נדרש אישור עקרוני של מחלקת גנות. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן הוראות לעניין סיווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפול בהם. החלקה כוללת עצים לשימור ויש להקפיד על הנחיות מתאימות לשימור לעת הבניה מול מחלקת שפ"ע. יש להציג שתילת עצים חלופיים בתחום החלקה. התקבלה חו"ד שפ"ע לאישור. פיתוח שטח מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש- מיקום התשתיות יוצע עפ"י הוראות תכנית 9988 ובכל מקרה בניצב לרחוב או בתחום המבנה. ככל שנדרש למקם תשתיות מחוץ למבנה, להציג מיקום גמל מים ופתרון גז. להוסיף פריסת גדרות ומפלסי גדרות בתכנית פיתוח שטח. יש להטמיע סכמת חילחול. בהתאם לכך התכנית מציעה שטחי גינון כלואים בחזית אחורית לטובת יח"ד 1 וביתרת השטח ב 2 החזיתות וחזית קדמית שטחי ריצוף. יש להציע רצועת גינון המשכית לכל אורך החזית המערבית הן לטובת חילחול והן לטובת רווחת הדיירים. מוצע חצר אנגלית לאוורור ממ"ד – לא ניתן לאשר בהתאם להוראות תכנית 9988 נדרש להתרחק 2 מ' מגבול חלקה.		

גדרות : הבקשה מציעה כמצוין בבקשה "בולדריס" כאמצעי הפרדה ובטיחות בין רחבת המסחר לאזור המתנת רכב וכניסה לחנייה. יש להציע אמצעי הפרדה ובטיחות בצורה דקורטיבית כגון רצועות גינון רחבות. מי נגר יש להציג תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 20% משטח המגרש לחלחול, יש/ להציג פתרון חלחול אחר בתיאום המחלקה לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. חדר שנאים מוצע חדר שנאים תת"ק בגישה פנימית ובתיאום עם אדר' העיר וחב' החשמל – אין מניעה לאשר, יש להגיש אישור סופי חב' החשמל עבור חדר שנאים. יש להציג תכנון מלא של חדר השנאים כמאושר ע"י הגורמים הרלוונטיים. נגישות מוצעות מעל 6 יח"ד בבניין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. התנגדויות בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149, לא התקבלו התנגדויות. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a		
1. הריסת בנין קיים בן 2 קומות וגג רעפים והקמת בנין חדש בן 5 קומות מעל הקרקע למגורים ומסחר ו-3 קומות מתחת לקרקע לממ"דים, מחסנים וחניה בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה. קיימות 4 יח"ד ומוצעות 11 יח"ד. קו בנין קדמי צפוני ע"פ חזית קיימת לשימור, קווי בנין צדדיים חלקם ע"פ חזית לשימור וחלקם 2 מ"מ וקו בנין אחורי דרומי 3 מ"מ.	10/09/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
כן	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	2

3	תשלום אגרת בניה	כן
4	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	כן
5	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	כן
6	אישור פיקוד העורף הג"א	כן
7	אישור שירותי הכבאות	כן
8	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	כן
9	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	כן
10	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	כן
11	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	כן
12	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	כן
13	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	כן
14	אישור משרד הבריאות	כן
15	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	
16	תנאי להיתר הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתתק"י.	כן
17	חוות דעת סופית מחלקת השימור	כן
18	דרכים - תנאי להיתר בניה הינו הנפקת אישור של קונסטרוקטור ויועץ קרקע לכך שאין סכנת קריסת קרקע ואין חשש לפגיעה בתשתיות לאורך הקיר דיפון.	כן
19	אישור סופי של מח' דרכים	כן
20	תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל	כן
21	הצהרת עורך בקשה עבור בניית בריכת שחיה	כן
22	תנאי להיתר יהא תיאום מול מח' השימור והצוות המקצועי מיקום מתקן האשפה בכפוף לאישור תברואה	כן
23	אישור בית המודל	כן
24	תצהיר חתום של עורך הבקשה	כן
25	תצהיר חתום של מתכנן השלד	כן
26	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	כן

המלצת האגף **מובא להכרעת הועדה**

הבקשה מובאת להכרעה לעניין פטור מהתקנת מערכת גז.

הבקשה הועברה לגורמים והושלמו כל התנאים ואף הודפסה טיוטת היתר בניה

בבדיקת התכנית הסופית נמצא כי לא קיים פתרון גז עבור כלל יח"ד המוצעות.

עפ"י התקן "בבנין מגורים שבו 6 יח"ד או יותר תותקן מערכת לאספקת גז מרכזית".

לטענת עו"ב כי לא ניתן להתקין מערכת גז מרכזית בבניין דהיינו צובר גז או מתקן עבור בלוני גז בגלל מגבלת שימור.

"בחזית הצפונית הפונה לרחוב כל שטח החלקה עד הבניין הופך להיות פתוח לציבור ע"פ הנחיות מחלקת השימור. בחזיתות הצידיים המסומנות לשימור ובחזית האחורית לא ניתן להתקין עקב

חוסר מקום.

בהתאם לזאת השימוש הביתי וחימום המים יופעלו ע"י מערכת החשמל."

(מתוּיק בארכיב האופטי)

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/01/2026 - י שבט תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/3
מספר בקשה	<u>2022/0276.00</u>
מספר סידורי	<u>63</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 הריסה ובניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תמ"א 38-הריסה ובניה מחדש בהתאם לתכנית 10038.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	בן ממן דוד
עורך הבקשה	ברלב דן
מתכנן השלד	דב קוזלובסקי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	5

כתובת האתר

הרב חיים שאול עבוד 15 , בית ישראל

גוש	חלקה	בשלמות
30087	134	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30087ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
4120	תחילת תוקף	08/12/1991			
4383	תחילת תוקף	28/10/1994			

תאור הבקשה

הבקשה זו הינה עבור הריסת מבנה בן קומה והקמת מבנה חדש בן 4 קומות ובו 11 יח"ד חדשות.

הבקשה אושרה בועדה המקומית בתאריך 6.12.2023 בכפוף לשינויים ובתנאים.

בתאריך 18.3.2024 עברה הבקשה לגורמים להשלמת תנאים לקראת מתן היתר בנייה. במסגרת הבקשה, הופנתה הבקשה לקבלת פטור מנגישות ושם הובהר כי לא ניתן לקבל פטור לבקשה המציע בניין חדש עם 11 יח"ד וללא מעלית המנגישה את היח"ד המוצעות.

בהתאם לאמור, הובאה הבקשה חזרה לבחינה עם המעלית החדשה המוצעת בהתאם לדרישת יועצת נגישות.

המעלית המוצעת הינה בשטח של חצר פנימית הנדרשת מהוראות תכנית 4383 ו-41201 אשר נכתב בהן כי יש להציע בינוי בתכסית של עד 80%.

לא פורסמה הקלה לעניין זה במסגרת הבקשה להיתר, על כן, הורתה הועדה כי יש לבצע פרסום עבור השינויים המוצעים.

הבקשה עברה הליך פרסומי בו פורסמו הקלות לעניין המעלית ולעניין צמצום התכסית מהוראות תכנית 4383 ו-41201.

מידע קודם

מתאריך	
20/01/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים הבקשה זו הינה עבור הריסת מבנה בן קומה והקמת מבנה חדש בן 4 קומות ובו 11 יח"ד חדשות. הבקשה אושרה בועדה המקומית בתאריך 6.12.2023 בכפוף לשינויים ובתנאים. בתאריך 18.3.2024 עברה הבקשה לגורמים להשלמת תנאים לקראת מתן היתר בנייה. במסגרת הבקשה, הופנתה הבקשה לקבלת פטור מנגישות ושם הובהר כי לא ניתן לקבל פטור לבקשה המציע בניין חדש עם 11 יח"ד וללא מעלית המנגישה את היח"ד המוצעות. בהתאם לאמור, הובאה הבקשה חזרה לבחינה עם המעלית החדשה המוצעת בהתאם לדרישת יועצת נגישות. המעלית המוצעת הינה בשטח של חצר פנימית הנדרשת מהוראות תכנית 4383 ו-41201 אשר נכתב בהן כי יש להציע בינוי בתכסית של עד 80%. לא פורסמה הקלה לעניין זה במסגרת הבקשה להיתר, על כן,

הורתה הועדה כי יש לבצע פרסום עבור השינויים המוצעים. הבקשה עברה הליך פרסומי בו פורסמו הקלות לעניין המעלית ולעניין צמצום התכסית מהוראות תכנית 4383 ו-4120. בבקשה זו לא התקבלו התנגדויות		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4383 תחילת תוקף : 28/10/1994 ייעוד הקרקע : הבקשה זו הינה עבור הריסת מבנה בן קומה והקמת מבנה חדש בן 4 קומות ובו 11 יח"ד חדשות. הבקשה אושרה בועדה המקומית בתאריך 6.12.2023 בכפוף לשינויים ובתנאים. בתאריך 18.3.2024 עברה הבקשה לגורמים להשלמת תנאים לקראת מתן היתר בנייה. במסגרת הבקשה, הופנתה הבקשה לקבלת פטור מנגישות ושם הובהר כי לא ניתן לקבל פטור לבקשה המציע בניין חדש עם 11 יח"ד וללא מעלית המנגישה את היח"ד המוצעות. בהתאם לאמור, הובאה הבקשה חזרה לבחינה עם המעלית החדשה המוצעת בהתאם לדרישת יועצת נגישות. המעלית המוצעת הינה בשטח של חצר פנימית הנדרשת מהוראות תכנית 4383 ו-4120 אשר נכתב בהן כי יש להציע בינוי בתכסית של עד 80%. לא פורסמה הקלה לעניין זה במסגרת הבקשה להיתר, על כן,	19/01/2026	חוות דעת תכנונית

הורתה הועדה כי יש לבצע פרסום עבור השינויים המוצעים. הבקשה עברה הליך פרסומי בו פורסמו הקלות לעניין המעלית ולעניין צמצום התכסית מהוראות תכנית 41201 ו4383. בבקשה זו לא התקבלו התנגדויות		
- הקלה לצמצום תכסית הבינוי מהוראות 41201 ו4383 עבור מעלית	02/12/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
הבקשה הנ"ל הינה עבור הריסת מבנה בן קומה והקמת מבנה חדש בן 4 קומות ובו 11 יח"ד חדשות. הבקשה אושרה בועדה המקומית בתאריך 6.12.2023 בכפוף לשינויים ובתנאים. בתאריך 18.3.2024 עברה הבקשה לגורמים להשלמת תנאים לקראת מתן היתר בנייה. במסגרת הבקשה, הופנתה הבקשה לקבלת פטור מנגישות ושם הובהר כי לא ניתן לקבל פטור לבקשה המציע בניין חדש עם 11 יח"ד וללא מעלית המנגישה את היח"ד המוצעות. בהתאם לאמור, הובאה הבקשה חזרה לבחינה עם המעלית החדשה המוצעת בהתאם לדרישת יועצת נגישות. המעלית המוצעת הינה בשטח של חצר פנימית הנדרשת מהוראות תכנית 41201 ו4383 אשר נכתב בהן כי יש להציע בינוי בתכסית של עד 80%. לא פורסמה הקלה לעניין זה במסגרת הבקשה להיתר, על כן, מורה הועדה כי הבקשה עם המעלית תפורסם וכן יש לפרסם הקלה לעניין צמצום התכסית מהוראות תכנית 41201 ו4383. לאחר הפרסום, תובא הבקשה בפני הועדה.	03/09/2025	דיון בועדת משנה : לפרסם לפי סעיף 149
הבקשה הנ"ל הינה עבור הריסת מבנה בן קומה והקמת מבנה חדש בן 4 קומות ובו 11 יח"ד חדשות. הבקשה אושרה בועדה המקומית בתאריך 6.12.2023 בכפוף לשינויים ובתנאים. בתאריך 18.3.2024 עברה הבקשה לגורמים להשלמת תנאים לקראת מתן היתר בנייה. במסגרת הבקשה, הופנתה הבקשה לקבלת פטור מנגישות ושם הובהר כי לא ניתן לקבל פטור לבקשה המציע בניין חדש עם 11 יח"ד וללא מעלית המנגישה	13/08/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה

את היח"ד המוצעות. בהתאם לאמור, הובאה הבקשה חזרה לבחינה עם המעלית החדשה המוצעת בהתאם לדרישת יועצת נגישות. המעלית המוצעת הינה בשטח של חצר פנימית הנדרשת מהוראות תכנית 4383 ו-4120 אשר נכתב בהן כי יש להציע בינוי בתכסית של עד 80%. לא פורסמה הקלה לעניין זה במסגרת הבקשה להיתר, על כן, הבקשה מובאת להכרעה באם לאפשר את המעלית המוצעת בשטח החצר הפנימית ללא פרסום הקלה בעניין צמצום שטח התכסית הנדרש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4383 תחילת תוקף : 28/10/1994 ייעוד הקרקע :	13/08/2025	חוות דעת תכנונית
2022/0276.00 – שאול עבוד 15, בקשה לשינוי שם מבקש. התקבלה פנייה מעורך הבקשה לשנות שם מבקש בבקשה. התקבל מסמך חתום מאת עו"ד ערן אפלקר, מיופה כוחו של דוד בן ממון ת.ז. 342797727 אשר הינו חלק מבעלי הנכס ברחוב שאול עבוד 15. מצהיר עו"ד אפלקר כי בעבר עבד במשרדו עו"ד יהודה דנינו אשר הינו רשום כעת כמבקש הבקשה בבעלי עניין במערכת הרישוי כמיופה כוח. מצהיר עו"ד אפלקר כי עו"ד יהודה דנינו אינו עובד במשרדו יותר וכי אינו חלק מהבקשה יותר.	26/03/2025	דיון בוועדת משנה : לאשר את הבקשה לשינוי מבקשים

על כן, מבוקש לשנות שם מבקשים מעו"ד יהודה דנינו למר דוד בן ממון. מסמכים לבקשה זו חתומים ע"י עו"ד אוריאל הלוי המאשר כי הצהרתו של עו"ד ערן אפלקר הינה אמת(מסמכים מתוירים בארכיב אופטי). בהתאם לזאת, אין מניעה מלשנות את שם המבקש בבקשה.		
2022/0276.00 – שאול עבוד 15, בקשה לשינוי שם מבקש. התקבלה פנייה מעורך הבקשה לשנות שם מבקש בבקשה. התקבל מסמך חתום מאת עו"ד ערן אפלקר, מיופה כוחו של דוד בן ממון ת.ז. 342797727 אשר הינו חלק מבעלי הנכס ברחוב שאול עבוד 15. מצהיר עו"ד אפלקר כי בעבר עבד במשרדו עו"ד יהודה דנינו אשר הינו רשום כעת כמבקש הבקשה בבעלי עניין במערכת הרישוי כמיופה כוח. מצהיר עו"ד אפלקר כי עו"ד יהודה דנינו אינו עובד במשרדו יותר וכי אינו חלק מהבקשה יותר. על כן, מבוקש לשנות שם מבקשים מעו"ד יהודה דנינו למר דוד בן ממון. מסמכים לבקשה זו חתומים ע"י עו"ד אוריאל הלוי המאשר כי הצהרתו של עו"ד ערן אפלקר הינה אמת(מסמכים מתוירים בארכיב אופטי). בהתאם לזאת, אין מניעה מלשנות את שם המבקש בבקשה.	17/03/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה לשינויי מבקשים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4383 תחילת תוקף : 28/10/1994	11/03/2025	חוות דעת תכנונית

ייעוד הקרקע:		
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. לענין החניה - חו"ד הסדרי תנועה מחלקת הסדרי תנועה ממליצה לאשר את הבקשה. ע"פ תב"ע 4383, האזור פטור מהתקנת מקומות חניה. הוועדה מאשרת את התכנית ללא חניה בהתאם לתכנית. תכנון באגף הצפוני מתוכננים מעל מבנה הקימרון לשימור תוספת של שלוש קומות המפוצלות לשתי יח"ד של כ-32 מ"ר. הוועדה מאשרת את יח"ד הדיור המוצעות בכפוף לכך שגודל דירה יהיה בין 33-35 מ"ר ויכלול פתרון מיגון. קווי בניין קו בניין לאגף הדרומי הוא בקו 0 לרחוב שאול עבוד. בחלקו הדרומי של המגרש מתייחסים לקו בניין תמ"א אשר לא סומן ע"ג התכנית כלל. מאחר ומדובר בחלק במגרש אשר מוצעת בו בנייה חדשה לחלוטין, ללא מבנה/קירות לשימור, ומאחר ולא חלות עליו קווי בניין של התכנית החלה על המקום, ולא	06/12/2023	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

פורסמה הקלה לעניין חריגה מקו בניין – הוועדה מכירה בהקלה הכללית שפורסמה לענין תכנית 10038 כהקלה לענין חריגה מקו בנין קידמי לפי רוב הבניינים שבאותו הרחוב. קו בניין לאגף צפוני הינו 0 לרחוב חכמי לובלין ע"פ תכנית 4120. חישוב שטחים שטח עיקרי מותר לבינוי 338 מ"ר , מוצע 268.14 מ"ר . ע"פ טבלת השטחים, שטח מוצע עומד על 268.14 וסה"כ עיקרי עומד על 337.85. ישנה עמודה עבור שטח עיקרי קיים. במסלול הריסה ובנייה אין שטחים קיימים, יש להראות את כל השטחים כמוצעים. סך השטחים העיקריים המוצעים עומדים במכסה. מחסנים מוצעים 7 מחסנים בקומת המרתף. על המקום חלה תכנית 4383 אשר אינה מתייחסת לעניין המחסנים, על כן, התכנית הנ"ל כפופה להוראות תכנית מתאר 62. שטחי אחסנה חורגים מ%8 המותרים. פורסמה הקלה. אין מניעה לאשר. מרפסות מוצעות מרפסות חדשות בחזית צפונית לכיוון רחוב חכמי לובלין. המרפסות מוצעות בהתאם להוראות תכנית 4383 בעומק של מטר מעל דרך ציבורית. ניתן לאשר. מוצעות מרפסות בחזית דרומית לכיוון רחוב שאול עבוד. ניתן לאשרן בהתאם לתקנות בניה מרווחים. תברואה יש להציג פתרון תברואה ולקבל אישור מחלקת תברואה. נגישות מדובר בבקשה עם תוספת של מעל 6 יח"ד. יש לקבל חו"ד נגישות. המבנה עצמו לא מציעה מעלית. עצים – תכנון עיר בנספח הבינוי לתכנית 4120 מופיע עץ לשימור בשטח החלקה, יש לסמן את העץ להעתקה ולקבל חו"ד מח' שפע וגננות בנוגע להנחיות העתקת העץ.		

קיימים 3 עצים בשטח התכנית. 2 עצים מסוג אילנטה בלוטית שהנו מין פולש. ועץ אחד מסוג ברכיטון צפצפתי. כל העצים מוצעים לעקירה. יש ולבחון אפשרות להעתקת עץ הברכיטון הצפצפתי לשטח החצר. על פי סעיף 6.11 נדרש אישור עקרוני של מחלקת גננות. מוצעת נטיעת עץ בשטח החצר הפנימית. מקובל תשתיות מיזוג אויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים, תקשורת, ברז כיבוי אש – המערכות הללו, כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין(בקומת מרתף, חלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא על גדר / גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיזית למערכות הנ"ל. יש להציג פתרון למערכות הטכניות לאישור מחלקת רישוי. מי נגר יש להציג תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 20% משטח המגרש לחלחול, יש/ להציג פתרון חלחול אחר בתיאום המחלקה לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. סימונים גרפיים עפ"י תכנית a		
המלצת המחלקה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. חוו"ד הסדרי תנועה מחלקת הסדרי תנועה ממליצה לאשר את הבקשה. ע"פ תב"ע 4383, האזור פטור מהתקנת מקומות חניה. התייחסות תכנון עיר לחניה ע"פ תקן 5166ב' – 3:1, בהריסה ובנייה 2:1, יש להציע חניות	29/11/2023	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

במספר יחידות דיור. מאחר ודובר באזור בינוי בעל צפיפות גבוהה וחוסר אפשרות תמרון, ניתן לפטור מחניה. בכפוף לחו"ד מחלקת תוש"יה. חוות דעת מחלקת רישוי הקלות הקלה מתכנית המתאר תוספת מחסן עד 20 מ"ר במקום 8% משטח הדירה. הריסת מבנה קיין בן 1 קומות והקמת בניין קיים בן 4 קומות מעל קומת חניה ומחסנים בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 – חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. הקלה עבור תוספת 10 יח"ד בתוספת ל-1 יח"ד קיימת. תכנון באגף הצפוני מתוכננים מעל מבנה הקימרון לשימור תוספת של שלוש קומות המפוצלות לשתי יח"ד של כ-32 מ"ר. התכנון המוצע אינו מאפשר הצעת חדרי ממ"ד תקניים לדירות ומייצר עומס מבחינת יח"ד על המרקם השכונתי. יש להציע בכל אגף, יח"ד אחת לקומה, הכוללת ממ"ד עפ"י תקן. דירה 1- חלון מטבח צפוני הפונה למסדרון הכניסה, יש להציע חלון סרט עליון בהתאם לגובה המדרגות היורדות לקומת המחסנים. באגף הצפוני מתחת למבנה לשימור מוצע ממ"ד ליח"ד מס' 2. יש להשלים את השטח המסומן למילוי ולייעד אותו כשטח עיקרי או שרות. באגף הדרומי יש לצמצם את שטח הפודסט לכניסה לדירות על מנת להגדיל את השטח הפתוח בחצר הפנימית, לאפשר הכנסת אור ואוויר גדולים יותר ומרווח גדילה לעץ המוצע. קווי בניין קו בניין לאגף הדרומי הוא בקו 0 לרחוב שאול עבוד. בחלקו הדרומי של המגרש מתייחסים לקו בניין תמ"א אשר לא סומן ע"ג התכניות כלל. מאחר ומדובר בחלק במגרש אשר מוצעת בו בנייה חדשה לחלוטין, ללא מבנה/קירות לשימור, ומאחר ולא חלות עליו קווי בניין של התכנית החלה על המקום, ולא פורסמה הקלה לעניין חריגה מקו בניין, יש לצמצם את הבינוי המוצע מגבול מגרש בחזית הדרומית למרחק של 3 מטרים. בנוסף, יש לבטל את המרפסות המוצעות מאחר והינן חורגות גם כן מקו בניין תמ"א. ניתן לבקש הקלה לבנייה בקו בניין קדמי 0 מצומת לצומת ע"פ מרבית הבניינים ברחוב ובמקביל לפרסם הקלה לעניין מרפסות מעל דרך. קו בניין לאגף צפוני הינו 0 לרחוב חכמי לובלין ע"פ תכנית 4120.	

חישוב שטחים שטח עיקרי מותר לבינוי 338 מ"ר , מוצע 268.14 מ"ר . ע"פ טבלת השטחים, שטח מוצע עומד על 268.14 וסה"כ עיקרי עומד על 337.85. ישנה עמודה עבור שטח עיקרי קיים. במסלול הריסה ובנייה אין שטחים קיימים, יש להראות את כל השטחים כמוצעים. סך השטחים העיקריים המוצעים עומדים במכסה. מחסנים מוצעים 7 מחסנים בקומת המרתף. על המקום חלה תכנית 4383 אשר אינה מתייחסת לעניין המחסנים, על כן, התכנית הנ"ל כפופה להוראות תכנית מתאר 62. שטחי אחסנה חורגים מ-8% המותרים. פורסמה הקלה. אין מניעה לאשר. מרפסות מוצעות מרפסות חדשות בחזית צפונית לכיוון רחוב חכמי לובלין. המרפסות מוצעות בהתאם להוראות תכנית 4383 בעומק של מטר מעל דרך ציבורית. ניתן לאשר. מוצעות מרפסות בחזית דרומית לכיוון רחוב שאול עבוד. מדובר על חלק במגרש אשר קווי בנין של התכנית החלה על המקום (4120) אינם תקפים לגביו אלא קווי בנין תמ"א. ע"פ תכנית 10038, על הבינוי להיות במרחק של 3 מטרים מגבול המגרש. הבינוי חורג וכך גם המרפסות. יש לבטלן או לחלופין לפרסם הקלה במקביל לפרסום הקלה על החריגה בבינוי. תברואה יש להציג פתרון תברואה ולקבל אישור מחלקת תברואה. נגישות מדובר בבקשה עם תוספת של מעל 6 יח"ד. יש לקבל חו"ד נגישות. המבנה עצמו לא מציעה מעלית. עצים – תכנון עיר בנספח הבינוי לתכנית 4120 מופיע עץ לשימור בשטח החלקה, יש לסמן את העץ להעתקה ולקבל חו"ד מח' שפע וגננות בנוגע		

להנחיות העתקת העץ. קיימים 3 עצים בשטח התכנית. 2 עצים מסוג אילנטה בלוטית שהנו מין פולש. ועץ אחד מסוג ברכיטון צפצפתי. כל העצים מוצעים לעקירה. יש ולבחון אפשרות להעתקת עץ הברכיטון הצפצפתי לשטח החצר. על פי סעיף 6.11 נדרש אישור עקרוני של מחלקת גנות. מוצעת נטיעת עץ בשטח החצר הפנימית. מקובל תשתיות מיזוג אויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים, תקשורת, ברז כיבוי אש – המערכות הללו, כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין(בקומת מרתף, חלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא על גדר / גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיזית למערכות הנ"ל. יש להציג פתרון למערכות הטכניות לאישור מחלקת רישוי. מי נגר יש להציג תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 20% משטח המגרש לחלחול, יש/ להציג פתרון חלחול אחר בתיאום המחלקה לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. סימונים גרפיים עפ"י תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4120 תחילת תוקף : 08/12/1991 ייעוד הקרקע :	29/11/2023	חוות דעת תכנונית

חו"ד הנדסית התקבלה חו"ד של מהנדס תמ"א ואישור לפתיחת תיק מיום 2.10.2019. חו"ד שימור התקבל אישור מחלקת השימור מתאריך 8.1.2020 ובהתאם להחלטת ועדת שימור ולפיה מחלקת שימור מאשרת את הבקשה בכפוף לשינויים ותנאים. חו"ד הועדה המחוזית נשלחה פנייה בתאריך 12.12.2019 להתייחסות ממתכנת המחוז. עד לשלב כתיבת חו"ד זו, לא התקבלה התייחסות הוועדה המחוזית. חו"ד הסדרי תנועה מחלקת הסדרי תנועה ממליצה לאשר את הבקשה. ע"פ תב"ע 4383, האזור פטור מהתקנת מקומות חניה. התייחסות תכנון עיר לחניה ע"פ תקן 5166ב' – 3:1, בהריסה ובנייה 2:1, יש להציע חניות במספר יחידות דיור. מאחר ודובר באזור בינוי בעל צפיפות גבוהה וחוסר אפשרות תמרון, ניתן לפטור מחניה. בכפוף לחו"ד מחלקת תוש"יה. חוות דעת מחלקת רישוי הקלות הקלה מתכנית המתאר תוספת מחסן עד 20 מ"ר במקום 8% משטח הדירה. הריסת מבנה קיין בן 1 קומות והקמת בניין קיים בן 4 קומות מעל קומת חניה ומחסנים בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 – חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. הקלה עבור תוספת 10 יח"ד בתוספת ל-1 יח"ד קיימת. תכנון באגף הצפוני מתוכננים מעל מבנה הקימרון לשימור תוספת של שלוש קומות המפוצלות לשתי יח"ד של כ-32 מ"ר. התכנון המוצע אינו מאפשר הצעת חדרי ממ"ד תקניים לדירות ומייצר		

עומס מבחינת יח"ד על המרקם השכונתי. יש להציע בכל אגף, יח"ד אחת לקומה, הכוללת ממ"ד עפ"י תקן. דירה 1- חלון מטבח צפוני הפונה למסדרון הכניסה, יש להציע חלון סרט עליון בהתאם לגובה המדרגות היורדות לקומת המחסנים. באגף הצפוני מתחת למבנה לשימור מוצע ממ"ד ליח"ד מס' 2. יש להשלים את השטח המסומן למילוי ולייעד אותו כשטח עיקרי או שרות. באגף הדרומי יש לצמצם את שטח הפודסט לכניסה לדירות על מנת להגדיל את השטח הפתוח בחצר הפנימית, לאפשר הכנסת אור ואוויר גדולים יותר ומרווח גדילה לעץ המוצע. קווי בניין קו בניין לאגף הדרומי הוא בקו 0 לרחוב שאול עבוד. בחלקו הדרומי של המגרש מתייחסים לקו בניין תמ"א אשר לא סומן ע"ג התכניות כלל. מאחר ומדובר בחלק במגרש אשר מוצעת בו בנייה חדשה לחלוטין, ללא מבנה/קירות לשימור, ומאחר ולא חלות עליו קווי בניין של התכנית החלה על המקום, ולא פורסמה הקלה לעניין חריגה מקו בניין, יש לצמצם את הבינוי המוצע מגבול מגרש בחזית הדרומית למרחק של 3 מטרים. בנוסף, יש לבטל את המרפסות המוצעות מאחר והינן חורגות גם כן מקו בניין תמ"א. ניתן לבקש הקלה לבנייה בקו בניין קדמי 0 מצומת לצומת ע"פ מרבית הבניינים ברחוב ובמקביל לפרסם הקלה לעניין מרפסות מעל דרך. קו בניין לאגף צפוני הינו 0 לרחוב חכמי לובלין ע"פ תכנית 4120. חישוב שטחים שטח עיקרי מותר לבינוי 338 מ"ר, מוצע 268.14 מ"ר. ע"פ טבלת השטחים, שטח מוצע עומד על 268.14 וסה"כ עיקרי עומד על 337.85. ישנה עמודה עבור שטח עיקרי קיים. במסלול הריסה ובנייה אין שטחים קיימים, יש להראות את כל השטחים כמוצעים. סך השטחים העיקריים המוצעים עומדים במכסה. מחסנים מוצעים 7 מחסנים בקומת המרתף. על המקום חלה תכנית 4383 אשר אינה מתייחסת לעניין המחסנים, על כן, התכנית הנ"ל כפופה להוראות תכנית מתאר 62. שטחי אחסנה חורגים מ-8% המותרים. פורסמה הקלה. אין מניעה לאשר. מרפסות מוצעות מרפסות חדשות בחזית צפונית לכיוון רחוב חכמי לובלין.		

המרפסות מוצעות בהתאם להוראות תכנית 4383 בעומק של מטר מעל דרך ציבורית. ניתן לאשר. מוצעות מרפסות בחזית דרומית לכיוון רחוב שאול עבוד. מדובר על חלק במגרש אשר קווי בנין של התכנית החלה על המקום (4120) אינם תקפים לגבי אלא קווי בנין תמ"א. ע"פ תכנית 10038, על הבינוי להיות במרחק של 3 מטרים מגבול המגרש. הבינוי חורג וכך גם המרפסות. יש לבטלן או לחלופין לפרסם הקלה במקביל לפרסום הקלה על החריגה בבינוי. תברואה יש להציג פתרון תברואה ולקבל אישור מחלקת תברואה. נגישות מדובר בבקשה עם תוספת של מעל 6 יח"ד. יש לקבל חו"ד נגישות. המבנה עצמו לא מציעה מעלית. עצים – תכנון עיר בנספח הבינוי לתכנית 4120 מופיע עץ לשימור בשטח החלקה, יש לסמן את העץ להעתקה ולקבל חו"ד מח' שפע וגננות בנוגע להנחיות העתקת העץ. קיימים 3 עצים בשטח התכנית. 2 עצים מסוג אילנטה בלוטית שהנו מין פולש. ועץ אחד מסוג ברכיטון צפצפתי. כל העצים מוצעים לעקירה. יש ולבחון אפשרות להעתקת עץ הברכיטון הצפצפתי לשטח החצר. על פי סעיף 6.11 נדרש אישור עקרוני של מחלקת גננות. מוצעת נטיעת עץ בשטח החצר הפנימית. מקובל תשתיות מיזוג אויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים, תקשורת, ברז כיבוי אש – המערכות הללו, כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף, חלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא על גדר / גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיזית למערכות הנ"ל. יש להציג פתרון למערכות הטכניות לאישור מחלקת רישוי.		

מי נגר יש להציג תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 20% משטח המגרש לחלחול, יש/ להציג פתרון חלחול אחר בתיאום המחלקה לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. סימונים גרפיים עפ"י תכנית a		
לדחות לצורך השלמת תנאים טרם דיון(דחייה של מחלקת איכות סביבה, דחייה אוטומטית של מחלקת תברואה ושפ"ע). לאחר השלמת התנאים, תובא הבקשה בפני הועדה להתנגדויות עם המלצת המחלקה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.	10/05/2023	דיון בועדת משנה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4120 תחילת תוקף : 08/12/1991 ייעוד הקרקע : חו"ד הנדסית התקבלה חו"ד של מהנדס תמ"א ואישור לפתיחת תיק מיום 2.10.2019	27/04/2023	חוות דעת תכנונית

חו"ד שימור התקבל אישור מחלקת השימור מתאריך 8.1.2020 ובהתאם להחלטת ועדת שימור ולפיה מחלקת שימור מאשרת את הבקשה בכפוף לשינויים ותנאים. חו"ד הועדה המחוזית נשלחה פנייה בתאריך 12.12.2019 להתייחסות ממתכנת המחוז. עד לשלב כתיבת חו"ד זו, לא התקבלה התייחסות הוועדה המחוזית. חו"ד הסדרי תנועה מחלקת הסדרי תנועה ממליצה לאשר את הבקשה. ע"פ תב"ע 4383, האזור פטור מהתקנת מקומות חניה. התייחסות תכנון עיר לחניה ע"פ תקן 5166ב' – 3:1, בהריסה ובנייה 2:1, יש להציע חניות במספר יחידות דיור. מאחר ודובר באזור בינוי בעל צפיפות גבוהה וחוסר אפשרות תמרון, ניתן לפטור מחניה. בכפוף לחו"ד מחלקת תוש"יה. חוות דעת מחלקת רישוי הקלות הקלה מתכנית המתאר תוספת מחסן עד 20 מ"ר במקום 8% משטח הדירה. הריסת מבנה קיין בן 1 קומות והקמת בניין קיים בן 4 קומות מעל קומת חניה ומחסנים בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 – חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. הקלה עבור תוספת 10 יח"ד בתוספת ל-1 יח"ד קיימת. תכנון באגף הצפוני מתוכננים מעל מבנה הקימרון לשימור תוספת של שלוש קומות המפוצלות לשתי יח"ד של כ-32 מ"ר. התכנון המוצע אינו מאפשר הצעת חדרי ממ"ד תקינים לדירות ומייצר עומס מבחינת יח"ד על המרקם השכונתי. יש להציע בכל אגף, יח"ד אחת לקומה, הכוללת ממ"ד עפ"י תקן. דירה 1- חלון מטבח צפוני הפונה למסדרון הכניסה, יש להציע חלון סרט עליון בהתאם לגובה המדרגות היורדות לקומת המחסנים. באגף הצפוני מתחת למבנה לשימור מוצע ממ"ד ליח"ד מס' 2.		

יש להשלים את השטח המסומן למילוי ולייעד אותו כשטח עיקרי או שרות. באגף הדרומי יש לצמצם את שטח הפודסט לכניסה לדירות על מנת להגדיל את השטח הפתוח בחצר הפנימית, לאפשר הכנסת אור ואוויר גדולים יותר ומרווח גדילה לעץ המוצע. קווי בניין קו בניין לאגף הדרומי הוא בקו 0 לרחוב שאול עבוד. בחלקו הדרומי של המגרש מתייחסים לקו בניין תמ"א אשר לא סומן ע"ג התכניות כלל. מאחר ומדובר בחלק במגרש אשר מוצעת בו בנייה חדשה לחלוטין, ללא מבנה/קירות לשימור, ומאחר ולא חלות עליו קווי בניין של התכנית החלה על המקום, ולא פורסמה הקלה לעניין חריגה מקו בניין, יש לצמצם את הבינוי המוצע מגבול מגרש בחזית הדרומית למרחק של 3 מטרים. בנוסף, יש לבטל את המרפסות המוצעות מאחר והינן חורגות גם כן מקו בניין תמ"א. ניתן לבקש הקלה לבנייה בקו בניין קדמי 0 מצומת לצומת ע"פ מרבית הבניינים ברחוב. קו בניין לאגף צפוני הינו 0 לרחוב חכמי לובלין ע"פ תכנית 4120. חישוב שטחים שטח עיקרי מותר לבינוי 338 מ"ר, מוצע 268.14 מ"ר. ע"פ טבלת השטחים, שטח מוצע עומד על 268.14 וסה"כ עיקרי עומד על 337.85. ישנה עמודה עבור שטח עיקרי קיים. במסלול הריסה ובנייה אין שטחים קיימים, יש להראות את כל השטחים כמוצעים. סך השטחים העיקריים המוצעים עומדים במכסה. מחסנים מוצעים 7 מחסנים בקומת המרתף. על המקום חלה תכנית 4383 אשר אינה מתייחסת לעניין המחסנים, על כן, התכנית הנ"ל כפופה להוראות תכנית מתאר 62. שטחי אחסנה חורגים מ-8% המותרים. פורסמה הקלה. אין מניעה לאשר. מרפסות מוצעות מרפסות חדשות בחזית צפונית לכיוון רחוב חכמי לובלין. המרפסות מוצעות בהתאם להוראות תכנית 4383 בעומק של מטר מעל דרך ציבורית. ניתן לאשר. מוצעות מרפסות בחזית דרומית לכיוון רחוב שאול עבוד. מדובר על חלק במגרש אשר קווי בנין של התכנית החלה על המקום (4120) אינם תקפים לגבי קווי בניין תמ"א. ע"פ תכנית 10038, על הבינוי להיות במרחק של 3 מטרים מגבול המגרש. הבינוי חורג וכך גם המרפסות. יש לבטלן.	

תברואה יש להציג פתרון תברואה ולקבל אישור מחלקת תברואה. נגישות מדובר בבקשה עם תוספת של מעל 6 יח"ד. יש לקבל חו"ד נגישות. המבנה עצמו לא מציעה מעלית. עצים – תכנון עיר בנספח הבינוי לתכנית 4120 מופיע עץ לשימור בשטח החלקה, יש לסמן את העץ להעתקה ולקבל חו"ד מח' שפע וגננות בנוגע להנחיות העתקת העץ. קיימים 3 עצים בשטח התכנית. 2 עצים מסוג אילנטה בלוטית שהנו מין פולש. ועץ אחד מסוג ברכיכטון צפצפתי. כל העצים מוצעים לעקירה. יש ולבחון אפשרות להעתקת עץ הברכיכטון הצפצפתי לשטח החצר. על פי סעיף 6.11 נדרש אישור עקרוני של מחלקת גננות. מוצעת נטיעת עץ בשטח החצר הפנימית. מקובל תשתיות מיזוג אויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים, תקשורת, ברז כיבוי אש – המערכות הללו, כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין(בקומת מרתף, חלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא על גדר / גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיזית למערכות הנ"ל. יש להציג פתרון למערכות הטכניות לאישור מחלקת רישוי. מי נגר יש להציג תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 20% משטח המגרש לחלחול, יש/ להציג פתרון חלחול אחר בתיאום המחלקה לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר.		

סימונים גרפיים עפ"י תכנית a מתנגדים התקבלו 3 התנגדויות לבקשה. להלן עיקרן : פגיעה באור, אוויר ונוף בצורה קיצונית. תוספת מספר הקומות נוגד את אופי השכונה ואינו תואם לתב"ע. מצוקת חניה. פגיעה ביסודות הקירות הסמוכים. סכנת קריסה עקב קיר משותף עם שאול עבוד 13. גרימת נזקים והתמוטטות קירות. פגיעה בשימור המבנה ובקשה ליישום הוראות השימור.		
המלצת המחלקה לדחות לצורך השלמת תנאים טרם דיון(דחייה של מחלקת איכות סביבה, דחייה אוטומטית של מחלקת תברואה ושפ"ע). לאחר השלמת התנאים, תובא הבקשה בפני הועדה להתנגדויות עם המלצת המחלקה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.	27/04/2023	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
הקלה מתכנית המתאר תוספת מחסן עד 20 מ"ר במקום 8% משטח הדירה. - הריסת מבנה קיים בן 1 קומות והקמת בניין בן 4 קומות מעל קומת חניה ומחסנים בהתאם לתמא 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה -	13/09/2022	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

הקלה עבור תוספת 10 יח"ד בתוספת ל-1 יח"ד קיימת -

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 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
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	9
כן	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	10
	חוות דעת מחלקת השימור - בקרה מרחבית	11
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	12
	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.	13
כן	תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית	14
	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז	15
	יש להגיש למחלקת השימור כתב התחייבות וערבות בנקאית	16
	יש להגיש נספח פרטים לאישור מחלקת השימור.	17
	יש לצרף לפרויקט זה אדריכל שימור מלווה שיפעל עפ"י הנחיות טופס דרישות מחלקת השימור, טופס מינוי חתום	18
	יש לצרף לפרויקט זה מהנדס שימור מלווה שיפעל עפ"י הנחיות טופס דרישות מחלקת השימור	19
	אישור מחלקת השימור בכתב כי כל השינויים ותיקונים שנדרשו אכן בוצעו	20
	הגשת דוח אקוסטי לבדיקה במחלקת איכות הסביבה.	21
	השתתפות ב 2 עגלות 1000 ליטר	22
	יש להתאים בהרמוניקות סופיות את בעלי הנכס המעדוכנים ע"פ נסח טאבו אחרון	23
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	24
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	25
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	26

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה זו הינה עבור הריסת מבנה בן קומה והקמת מבנה חדש בן 4 קומות ובו 11 יח"ד חדשות.

הבקשה אושרה בוועדה המקומית בתאריך 6.12.2023 בכפוף לשינויים ובתנאים.

בתאריך 18.3.2024 עברה הבקשה לגורמים להשלמת תנאים לקראת מתן היתר בנייה. במסגרת הבקשה, הופנתה הבקשה לקבלת פטור מנגישות ושם הובהר כי לא ניתן לקבל פטור לבקשה המציע בניין חדש עם 11 יח"ד וללא מעלית המנגישה את היח"ד המוצעות.

בהתאם לאמור, הובאה הבקשה חזרה לבחינה עם המעלית החדשה המוצעת בהתאם לדרישת יועצת נגישות.

המעלית המוצעת הינה בשטח של חצר פנימית הנדרשת מהוראות תכנית 4383 ו4120 אשר נכתב בהן כי יש להציע בינוי בתכסית של עד 80%.

לא פורסמה הקלה לעניין זה במסגרת הבקשה להיתר, על כן, הורתה הועדה כי יש לבצע פרסום עבור השינויים המוצעים.

הבקשה עברה הליך פרסומי בו פורסמו הקלות לעניין המעלית ולעניין צמצום התכסית מהוראות תכנית 4383 ו4120.

בבקשה זו לא התקבלו התנגדויות

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/01/2026 - י שבט תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/3
מספר בקשה	<u>2024/0611.00</u>
מספר סידורי	<u>64</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	עבודות הריסה, בניה חדשה / בניין חדש, תמ"א 38 הריסה ובניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים, מסחר
מהות בקשה	בקשה להריסה ובניה תוך שימור חזיתות מתוך תכנית תמא 10038 38
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה מ.ק. האשכול 4 תבע קפיטל
עורך הבקשה	אדריכל לזרוביץ נוי
מתכנן השלד	קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

האשכול 4, מחנה יהודה

גוש	חלקה	בשלמות
30073	82	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
ג30073	תחילת תוקף	16/07/1959	82	אזור מסחרי	229

תאור הבקשה

ת.ב. 2024/611 רח' האשכול 4 מחנה יהודה – תמ"א 2/38 הריסה ובניה

גוש : 30073

חלקה : 82

מהות הבקשה :

מדובר במבנה היסטורי בתחום העיר ההיסטורית, בן 3 קומות (קומת מסחר ו-2 קומות מגורים) מעל קומת מרתף חלקית רעפים וגג שטוח ובו 7 יח"ד. במסגרת הבקשה מבוקשת הריסת המבנה הקיים תוך שימור כל

החזיתות.

מוצעת הקמת בניין חדש בן 6 קומות מעל 3 קומות מרתף וגג שטוח (קומת כניסה למסחר, 5 קומות למגורים ו-3 קומות מרתף לאחסנה ומתקנים טכניים) בבניין החדש מוצעות 16 יח"ד חדשות ו-8 חנויות. התכנית מוצעת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה.

להלן תיאור הבקשה:

במסגרת הבקשה מוצע שימור חזיתות המבנה המקורי לאורך 3 הקומות הקיימות.

קומת מרתף 3, מפלס 9.16-: מוצעת קומת מרתף חלקית ובה חדר משאבות, מאגר מים, מדרגות משותפות ושטח מבואה. המעלית לא משמשת את מפלס זה.

קומת מרתף 2, מפלס 5.95-: מוצעת קומת מרתף ובה 6 מחסנים עבור קומת מסחר המוצעת במפלסים עליונים. מוצעת ירידת קירות ממ"דים. מוצעת מעלית, מדרגות משותפות ושטח מבואה וכן חלל מאגר מים ממפלס 9.16-.

קומת מרתף 1, מפלס 2.94-: מוצע שימור חזית צפונית וחלקים מחזיתות מזרחית ומערבית.

מוצעת קומת מרתף ובה 6 מחסנים עבור קומת מסחר המוצעת במפלסים עליונים. מוצעת ירידת קירות ממ"דים, המשך פיר מעלית, מדרגות משותפות ומבואה.

קומה קרקע, מפלס 0.00+: מוצע שימור כל חזיתות הבניין.

מוצעת קומת מסחר הכוללת 6 חנויות. כאשר בחזית רחוב האשכול כניסה ל-4 מהן, ובחזית מערבית גישה ל-2 חנויות נוספות. במרכז הקומה מוצע המשך פיר מעלית ומדרגות פנימיות ושטח מבואה וכן פטיו לא מקורה לנוי.

במפלס זה מוצעת כניסה ראשית למבנה בחזית מערבית וכן פיתוח שטח הרחוב הכולל ריצוף ומדרגות פיתוח.

קומה א', מפלס 4.15+: מוצע המשך שימור חזיתות הבניין.

מוצעת קומה ובה 3 יח"ד הכוללות חדר מגורים וממ"ד. עבור יח"ד 11-2 מוצעות מרפסות זיז לשימור בחזית דרומית. בצדה הצפוני של הקומה מוצעות 2 חנויות נוספות במפלסים משתנים (נמוכים יותר עקב טופוגרפיה) כאשר הגישה אליהן מרחוב פנימי בחזית צפונית ומזרחית. מוצע המשך פיר מעלית ומדרגות פנימיות, שטח מבואה וחלל כפול של פטיו.

קומה ב', מפלס 7.95+: מוצע המשך שימור חזיתות הבניין.

מוצעת קומה ובה 4 יח"ד הכוללות חדר מגורים וממ"ד וכן מרפסות זיז לשימור בכל החזיתות למעט חזית מערבית. מוצע המשך פיר מעלית ומדרגות פנימיות, שטח מבואה וחלל כפול של פטיו.

קומה ג', מפלס 11.71+: :

מוצעת קומה ובה 4 יח"ד הכוללות חדר מגורים וממ"ד וכן מרפסות זיז בכל החזיתות למעט חזית מערבית. מוצע המשך פיר מעלית ומדרגות פנימיות, שטח מבואה וחלל כפול של פטיו.

קומה ד', מפלס 15.21+: :

מוצעת קומה ובה 4 יח"ד הכוללות חדר מגורים וממ"ד וכן מרפסות זיז בכל החזיתות למעט חזית מערבית. מוצע המשך פיר מעלית ומדרגות פנימיות, שטח מבואה וחלל כפול של פטיו.

קומה ה', מפלס +15.21 :

מוצעת קומה ובה יח"ד אחת הכוללת חדרי מגורים וממ"ד וכן מרפסות גג וזיז בכל החזיתות למעט חזית מערבית. מוצע המשך פיר מעלית לפנים הדירה וחלל כפול של פטיו. מוצע המשך חדר מדרגות משותף ומבואה.

קומת גג, מפלס +23.44 : מוצע גג שטוח אשר בצדו הדרומי מוצעת מרפסת גג עבור יח"ד מס' 16 (דירת גג) ובה ריצוף דק, מדרגות חיצוניות, בריכה ופרגולה וכן חדר מכונות. בצדו הצפוני של הגג מוצעים קולטים. גישה לגג מתוך חדר יציאה לגג ע"י חדר המדרגות המשותף. מוצע המשך פיר מעלית, ללא גישה למפלס זה.

היתרים קודמים :

לא נמצא היתר להקמת הבניין. המבנה המקורי נבנה בשנת 1936 ע"פ תיק תיעוד.

*ע"פ נתוני המערכת, לא נמצאו היתרים נוספים בחלקה.

רקע סטטוטורי :

במגרש חלה תכנית מתאר 62 המייעדת את המגרש לאזור מסחרי.

הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה.

התקבלה חוות דעת מאת אנה מרום בשם מהנדס העיר, להלן חוות הדעת :

מידע קודם

מתאריך	
20/01/2026	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
	מובא להכרעת ועדה :
	חו"ד הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה, מיום 06/08/2025 ע"י גויכמן נילי כמפורט :
	אין התנגדות לתוכנית. יש לשים לב כי בשלב תמ"א 15678 התוכנית נגנזה.
	מוצע הריסה ובניה ע"פ עקרונות תמ"א 2-38 תוך שימור על חזית המבנה בלבד
	מוצע בניה של 17 יח"ד חדשות מתוכם 8 יח"ד קטנות מ 45 מ"ר ולכן פטורות ממקומות חניה ע"פ סעיף 14.1.6 . ראה הערות באדום בטבלת מאזן החניה . נדרש לשלם כופר חניה עבור 9 מקומות חניה לחניון השוק .
	התייחסות תכנון עיר :

המגרש בנוי בקו אפס ולא ניתן להציע חניה בתחום המגרש כמו כן מצוי בקרבה יחסית לרק"ל ולכן לא נדרש בחניה. נדרש לשלם כופר חניה בהתאם לתקן. התייחסות רישוי : בבקשה לא מוצעים מקומות חניה. מוצעות 16 יח"ד ולא 17 כפי שנרשם בחו"ד הסדרי תנועה. מובא להכרעת ועדה לעניין כופר חניה. 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 הינו היסטורי. קווי בניין המותרים לפי תב"ע (מתאר 62) החלה במגרש : בינוי בקו בניין 0 למעט חזית אחורית בה נדרש לשמור על מרחק של 2.50 מ' מגבול חלקה ע"פ תיק מידע שהתקבל בפתיחת הבקשה. בבקשה מוצע בינוי בקו 0 לכל החזיתות, בהתאם לקירות מבנה לשימור הבנוי בחריגה מקווי הבניין ועד גבול חלקה. חריגות : - חזית אחורית צפונית – מוצע בינוי בקו 0 בהתאם לקיר קיים לשימור בקומות א-ג. את הבינוי בקומות מעל יש לצמצם לתחום קו הבניין המאושר ע"פ תב"ע במרחק של 2.5 מ' מגבול המגרש. -מוצעות מרפסות זיז בקומות החדשות בחריגה מגבול המגרש – יש לצמצם בהתאם לצמצום הבינוי שצוין לעיל. בנוסף אינן עוקבות והמשכיות למרפסות לשימור בקומות א-ג. - מוצעות מרפסות זיז לשימור בחריגה מגבול מגרש – אין מניעה לאשר.		

-בקומה ה' מוצעת מרפסת זיז היוצאת ממרפסת גג (אשר נדרש בביטול גם כך מאחר והבינוי בחריגה) - לא ניתן לאשר בהתאם להנחיות מרחביות. -חזית קדמית דרומית - מוצעות מרפסות זיז לשימור בחריגה מגבול מגרש מעל דרך לכיוון רחוב האשכול – אין מניעה לאשר. מרפסות זיז המוצעות בקומות שמעל בחריגה מגבול המגרש, אינן עוקבות והמשכיות למרפסות לשימור – יש להציע כנדרש בהתאם למרפסות קיימות לשימור. -בקומת קרקע חזית צפונית מוצע בינוי מעבר לגבול חלקה בהתאם למבנה לשימור שבנוי כך – אין מניעה לאשר. שטחי בניה : שטחים עיקריים : עיקרי מותר לבינוי: 1,406 מ"ר (ע"פ נוסחא b בחו"ד תכנון עיר. שטחים קיימים לפי תיק תיעוד) עיקרי מוצע בבקשה : 1,185.21 מ"ר – עומד במותר. שטחי שירות : שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות - שטחי מיגון ומערכות, חדר מדרגות ומבואות. -יש לחשב שטח מעלית פעם אחת כמערכות טכניות ומתקני שירות מוצע. -יש לחשב מרפסות מקורות בקוד מרפסת מקורה, שטח זה ייחשב ממניין שטח עיקרי. - שטחים טכניים (חדר מונים, חדרי מערכות) המוצעים מעבר למותר (2% משטח החלקה) – יש לחשב מיתרת שטח עיקרי. מחסנים : במגרש חלה תכנית מתאר 62, לכן בהתאם לכך נבחנים המחסנים : בבקשה מוצעים 12 מחסנים ב-2 קומות מרתף עבור מסחר בלבד. לא מוצעים מחסנים עבור מגורים – יש לצמצם את המחסנים המוצעים עבור המסחר (יותר ממס' החנויות) ולחילופין להציע במקומם מחסנים עבור קומות המגורים, תוך עמידה ב-8% המותרים למחסנים.		

מרפסות : חזית צפונית אחורית - מוצעות מרפסות זיז בקומות החדשות בחריגה מגבול המגרש – יש לצמצם בהתאם לצמצום הבינוי שצוין לעיל, בנוסף אינן עוקבות והמשכיות למרפסות לשימור בקומות א-ג. - מוצעות מרפסות זיז לשימור בחריגה מגבול מגרש – אין מניעה לאשר. -בקומה ה' מוצעת מרפסת זיז היוצאת ממרפסת גג (אשר נדרש בביטול גם כך מאחר והבינוי בחריגה) – יש לבטל. לא ניתן לאשר בהתאם להנחיות מרחביות. -מוצעת מרפסת גג לשימוש יח"ד 16 – אין מניעה לאשר. חזית דרומית קדמית - מוצעות מרפסות זיז לשימור בחריגה מגבול מגרש מעל דרך לכיוון רחוב האשכול – אין מניעה לאשר. מרפסות זיז המוצעות בקומות שמעל בחריגה מגבול המגרש, אינן עוקבות והמשכיות למרפסות לשימור – יש להציען כנדרש בהתאם למרפסות קיימות לשימור. -יש לציין ע"ג התכנית במפלס המתאים כי מדובר במרפסות המשכיות למרפסות קיימות לשימור. -יש לחשב מרפסות מקורות בקוד המתאים ברובוט. ממ"דים : בבקשה מוצעות 4 עמודות ממ"ד עם קירות יורדים לקומות המרתף. בממ"דים ביח' הדיור המזרחיות מוצע חלון פונה לפנים עקב קיר צמוד של חלקה סמוכה – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור הג"א. גג : מוצע גג בטון שטוח אשר בחלקו מוצעת מרפסת גג לטובת דירת הגג ובחלקו משמש למערכות עם גישה משותפת מחדר המדרגות. - יש להנמיך גובה מעקה גג מוצע לגובה הנדרש. -יש להציג מיקום דודי שמש.		

-יש להסיט תשתיות מהחזית הראשית לרחוב. עצים : התייחסות תכנון העיר : קיים עץ אורן בוגר מחוץ לחלקה בצמידות לחלקה 75 - לסמן לשימור באדום. יש להציע שתילה של עץ אחד בוגר בחצר המוצעת שפתוחה לשמיים ולאפשר קרע טבעית בקומת המרתף. שימור : התקבל אישור מחלקת השימור. - קיימות מרצפות טרצו מאוירות בלובי הבניין, נדרש לשמרם בתיאום עם שימור. - התכנון תואם ומקובל למעט נושא חיפוי הקומות החדשות למרות הכוונה בהדגשת ההבדל בין הבניה המקורית והחדשה, נכון להשתמש גם בקומות החדשות בחיפוי אבן (ולהדגיש את ההבדל שבין המקור לתוספת באמצעות עיבוד אחר של סיתות וכיו"ב). עקרון זה של חיפוי באבן, מלבד תוקפו החוקי, מהווה גם חלק משפת המקום של הבניה החדשה בשכונה זו, ולא רק של הבניה המקורית ההיסטורית – יש להיצמד להנחיות מחלקת השימור לעניין חיפוי חזיתות. -יש להטמיע בבקשת ההיתר נספח 'פרטי בניה לשימור' המאוסר ע"י מח' שימור. הנספח יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. חזיתות : -לפרט בחירת חומרים בתיאום עם מחלקת השימור. -לבטל קורה מוצעת מתחת למרפסות החדשות. -להתאים חזיתות קיימות לשימור לתיק התיעוד. פיתוח שטח : מוצע פיתוח שטח הכולל ריצוף בכביש בחלקות גובלות במפלס קומת הקרקע. התקבל אישור מחלקת שפ"ע כמפורט : מבחינת מחלקת אחזקת כבישים ומדרכות – ניתן לאשר. בכפוף לפירוק ובניה מחדש של 2 הבמות הקיימות אין להגדיל את הרמפות מעבר למידות הקיימות כיום. יש לשקם הכביש המרוצף בחזית הבנין בתום העבודות בכפוף		

לסיור שייערך בשטח. מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת : הוצג מיקום ארונות חשמל, מים, ותקשורת. לא מוצג מיקום גמל מים. מיקום גז לא ברור – יש להציגם בתכנית. חשמל : תנאי לקבלת היתר בניה יהיה בניית חדר טרפו ברחוב יפו 113, פרויקט "עץ חיים", כולל סיום עבודות שיפורים וחלוקת עומסים באזור. ניקוז מי נגר : מוצע בינוי בכל תחום החלקה ולכן לא ניתן להשאיר שטח פנוי לניקוז – יש להציג חישוב ניקוז מי גשם מלאכותי בתיאום מחלקת איכות הסביבה. סימונים גרפיים : -על עורך הבקשה לתקן ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a. - יש לסמן קו בניין וגבול מגרש, כל אחד בנפרד בצורה ברורה ומובנת ע"ג התכניות. התנגדויות : ע"פ נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 30073ג תחילת תוקף :	19/01/2026	חוות דעת תכנונית

16/07/1959 ייעוד הקרקע: אזור מסחרי חוו"ד מחלקות העיריה: חוו"ד הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה, מיום 06/08/2025 ע"י גויכמן נילי כמפורט: אין התנגדות לתוכנית. יש לשים לב כי בשלב תמ"א 15678 התוכנית נגנזה. מוצע הריסה ובניה ע"פ עקרונות תמ"א 2-38 תוך שימור על חזית המבנה בלבד מוצע בניה של 17 יח"ד חדשות מתוכם 8 יח"ד קטנות מ 45 מ"ר ולכן פטורות ממקומות חניה ע"פ סעיף 14.1.6 . ראה הערות באדום בטבלת מאזן החניה . נדרש לשלם כופר חניה עבור 9 מקומות חניה לחניון השוק . התייחסות תכנון עיר : המגרש בנוי בקו אפס ולא ניתן להציע חניה בתחום המגרש כמו כן מצוי בקרבה יחסית לרק"ל ולכן לא נדרש בחניה. נדרש לשלם כופר חניה בהתאם לתקן. התייחסות רישוי : בבקשה לא מוצעים מקומות חניה. מוצעות 16 יח"ד ולא 17 כפי שנרשם בחוו"ד הסדרי תנועה. מובא להכרעת ועדה לעניין תשלום כופר חניה. חוו"ד מחלקת איכות הסביבה : לאשר את הבקשה. מיום 19/10/25 ע"י שירה אדלר. חוו"ד מחלקת דרכים : לאשר את הבקשה. מיום 06/08/2025 ע"י עטון מוחמד. חוו"ד מחלקת תברואה : לאשר את הבקשה. מיום 12/08/2025 ע"י מזרחי שני :		

פינוי האשפה מתבצע לדחסנית הקרובה ביותר. בשלב קבלת טופס 4 יש לשלם השתתפות כ- 49,013.28 . חו"ד מחלקת שפי"ע : לאשר את הבקשה. מיום 29/07/2025 ע"י ענבל כהנה. חו"ד מחלקת שימור : לאשר את הבקשה. מיום 28/07/2025 ע"י בן שחר פוני. חו"ד הנדסית : מוצעות חזיתות לשימור בקומות הקיימות. התקבלה חו"ד הנדסית והרמוניקה חתומה ע"י מהנדס שרעבי איתי מיום 15/02/2025 המציגה את שימור חזיתות המבנה המוצע. חו"ד ועדה מחוזית : ע"פ חו"ד תכנון עיר, לא התקבלה חו"ד הועדה המחוזית. חו"ד תכנון עיר - מדיניות תכנונית : מדיניות תכנונית : עד 6 קומות בהתאם למדיניות מרכז העיר. תכנון : השתלבות התכנון המוצע בחתך הרחוב ואופי המרקם הבנוי : הבקשה מציעה מבנה בן 6 קומות, כאשר במקטע הרחוב הזה קיימים מבנים בגבהים 3-4 קומות, ובגובה ממוצע של 5 קומות (נתונים ע"פ gis). התאמת התוכנית למדיניות : התוכנית נבדקה ונמצאה כי אינה עומדת בסתירה להוראות התמ"אות והתמ"מ החלות במקום כפי שמפורט בסעיף 16.12.2. חו"ד אגף הרישוי : פרסום הקלות : במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :		

הריסת מבנה קיים בן 3 קומות והקמת בנין בן 5.5 מעל קומות מחסנים ומתקנים טכניים בהתאם לתמא 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה. מספר יח"ד קיימות 7, מספר יח"ד מוצעות - 9 סהכ 16 יח"ד. 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 הינו היסטורי. קווי בניין המותרים לפי תב"ע (מתאר 62) החלה במגרש : בינוי בקו בניין 0 למעט חזית אחורית בה נדרש לשמור על מרחק של 2.50 מ' מגבול חלקה ע"פ תיק מידע שהתקבל בפתיחת הבקשה. בבקשה מוצע בינוי בקו 0 לכל החזיתות, בהתאם לקירות מבנה לשימור הבנוי בחריגה מקווי הבניין ועד גבול חלקה. חריגות : - חזית אחורית צפונית – מוצע בינוי בקו 0 בהתאם לקיר קיים לשימור בקומות א-ג. את הבינוי בקומות מעל יש לצמצם לתחום קו הבניין המאושר ע"פ תב"ע במרחק של 2.5 מ' מגבול המגרש. - מוצעות מרפסות זיז בקומות החדשות בחריגה מגבול המגרש – יש לצמצם בהתאם לצמצום הבינוי שצוין לעיל. בנוסף אינן עוקבות והמשכיות למרפסות לשימור בקומות א-ג. - מוצעות מרפסות זיז לשימור בחריגה מגבול מגרש – אין מניעה לאשר. - בקומה ה' מוצעת מרפסת זיז היוצאת ממרפסת גג (אשר נדרש בביטול גם כך מאחר והבינוי בחריגה) - לא ניתן לאשר בהתאם להנחיות מרחביות. - חזית קדמית דרומית - מוצעות מרפסות זיז לשימור בחריגה מגבול מגרש מעל דרך לכיוון רחוב האשכול – אין מניעה לאשר.		

מרפסות זיז המוצעות בקומות שמעל בחריגה מגבול המגרש, אינן עוקבות והמשכיות למרפסות לשימור – יש להציע כנדרש בהתאם למרפסות קיימות לשימור. -בקומת קרקע חזית צפונית מוצע בינוי מעבר לגבול חלקה בהתאם למבנה לשימור שבנוי כך – אין מניעה לאשר. שטחי בניה : שטחים עיקריים : עיקרי מותר לבינוי: 1,406 מ"ר (ע"פ נוסחא b בחו"ד תכנון עיר. שטחים קיימים לפי תיק תיעוד) עיקרי מוצע בבקשה : 1,185.21 מ"ר – עומד במותר. שטחי שירות : שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות - שטחי מיגון ומערכות, חדר מדרגות ומבואות. -יש לחשב שטח מעלית פעם אחת כמערכות טכניות ומתקני שירות מוצע. -יש לחשב מרפסות מקורות בקוד מרפסת מקורה, שטח זה ייחשב ממניין שטח עיקרי. - שטחים טכניים (חדר מונים, חדרי מערכות) המוצעים מעבר למותר (2% משטח החלקה) – יש לחשב מיתרת שטח עיקרי. מחסנים : במגרש חלה תכנית מתאר 62, לכן בהתאם לכך נבחנים המחסנים : בבקשה מוצעים 12 מחסנים ב-2 קומות מרתף עבור מסחר בלבד. לא מוצעים מחסנים עבור מגורים – יש לצמצם את המחסנים המוצעים עבור המסחר (יותר ממס' החנויות) ולחילופין להציע במקומם מחסנים עבור קומות המגורים, תוך עמידה ב-8% המותרים למחסנים. מרפסות : חזית צפונית אחורית - מוצעות מרפסות זיז בקומות החדשות בחריגה מגבול המגרש – יש לצמצם בהתאם לצמצום הבינוי שצוין לעיל, בנוסף אינן עוקבות והמשכיות למרפסות לשימור		

בקומות א-ג. - מוצעות מרפסות זיז לשימור בחריגה מגבול מגרש – אין מניעה לאשר. -בקומה ה' מוצעת מרפסת זיז היוצאת ממרפסת גג (אשר נדרש בביטול גם כך מאחר והבינוי בחריגה) – יש לבטל. לא ניתן לאשר בהתאם להנחיות מרחביות. -מוצעת מרפסת גג לשימוש יח"ד 16 – אין מניעה לאשר. חזית דרומית קדמית - מוצעות מרפסות זיז לשימור בחריגה מגבול מגרש מעל דרך לכיוון רחוב האשכול – אין מניעה לאשר. מרפסות זיז המוצעות בקומות שמעל בחריגה מגבול המגרש, אינן עוקבות והמשכיות למרפסות לשימור – יש להציען כנדרש בהתאם למרפסות קיימות לשימור. -יש לציין ע"ג התכנית במפלס המתאים כי מדובר במרפסות המשכיות למרפסות קיימות לשימור. -יש לחשב מרפסות מקורות בקוד המתאים ברובוט. ממ"דים : בבקשה מוצעות 4 עמודות ממ"ד עם קירות יורדים לקומות המרתף. בממ"דים ביח' הדיור המזרחיות מוצע חלון פונה לפנים עקב קיר צמוד של חלקה סמוכה – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור הג"א. תברואה : לא מוצע פתרון אשפה בתחום החלקה מאחר ומוצע בינוי בקו 0. התקבל אישור מחלקת תברואה בו נרשם פינוי האשפה מתבצע לדחסנית הקרובה ביותר. גג : מוצע גג בטון שטוח אשר בחלקו מוצעת מרפסת גג לטובת דירת הגג ובחלקו משמש למערכות עם גישה משותפת מחדר המדרגות. - יש להנמיך גובה מעקה גג מוצע לגובה הנדרש. -יש להציג מיקום דודי שמש.		

-יש להסיט תשתיות מהחזית הראשית לרחוב. עצים : התייחסות תכנון העיר : קיים עץ אורן בוגר מחוץ לחלקה בצמידות לחלקה 75 - לסמן לשימור באדום. יש להציע שתילה של עץ אחד בוגר בחצר המוצעת שפתוחה לשמיים ולאפשר קרע טבעית בקומת המרתף. שימור : התקבל אישור מחלקת השימור. - קיימות מרצפות טרצו מאוירות בלובי הבניין, נדרש לשמרם בתיאום עם שימור. - התכנון תואם ומקובל למעט נושא חיפוי הקומות החדשות למרות הכוונה בהדגשת ההבדל בין הבניה המקורית והחדשה, נכון להשתמש גם בקומות החדשות בחיפוי אבן (ולהדגיש את ההבדל שבין המקור לתוספת באמצעות עיבוד אחר של סיתות וכיו"ב). עקרון זה של חיפוי באבן, מלבד תוקפו החוקי, מהווה גם חלק משפת המקום של הבניה החדשה בשכונה זו, ולא רק של הבניה המקורית ההיסטורית – יש להיצמד להנחיות מחלקת השימור לעניין חיפוי חזיתות. -יש להטמיע בבקשת ההיתר נספח 'פרטי בניה לשימור' המאשר ע"י מח' שימור. הנספח יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה. חזיתות : -לפרט בחירת חומרים בתיאום עם מחלקת השימור. -לבטל קורה מוצעת מתחת למרפסות החדשות. -להתאים חזיתות קיימות לשימור לתיק התיעוד. פיתוח שטח : מוצע פיתוח שטח הכולל ריצוף בכביש בחלקות גובלות במפלס קומת הקרקע. התקבל אישור מחלקת שפ"ע כמפורט : מבחינת מחלקת אחזקת כבישים ומדרכות – ניתן לאשר. בכפוף לפירוק ובניה מחדש של 2 הבמות הקיימות אין להגדיל את הרמפות מעבר למידות הקיימות כיום. יש לשקם הכביש המרוצף בחזית הבנין בתום העבודות בכפוף		

לסיור שייערך בשטח. מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת : הוצג מיקום ארונות חשמל, מים, ותקשורת. לא מוצג מיקום גמל מים. מיקום גז לא ברור – יש להציגם בתכנית. חשמל : תנאי לקבלת היתר בניה יהיה בניית חדר טרפו ברחוב יפו 113, פרויקט "עץ חיים", כולל סיום עבודות שיפורים וחלוקת עומסים באזור. ניקוז מי נגר : מוצע בינוי בכל תחום החלקה ולכן לא ניתן להשאיר שטח פנוי לניקוז – יש להציג חישוב ניקוז מי גשם מלאכותי בתיאום מחלקת איכות הסביבה. סימונים גרפיים : -על עורך הבקשה לתקן ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a. - יש לסמן קו בניין וגבול מגרש, כל אחד בנפרד בצורה ברורה ומובנת ע"ג התכניות. התנגדויות : ע"פ נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הריסת מבנה קיים בן 3 קומות והקמת בנין בן 5.5 מעל קומות מחסנים ומתקנים טכניים	30/06/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

בהתאם לתמא 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה		
מספר יח"ד קיימות 7		
מספר יח"ד מוצעות - 9 סהכ 16 יח"ד		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	2
	תשלום אגרת בניה	3
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	4
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	5
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט 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
	חוות דעת/תשלום חברת הגיוון	9
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	10
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	11
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	12
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר	13
	אישור משרד הבריאות	14
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	15
	אישור מחלקת השימור	16
	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 וצרך 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
	תשלום כופר חניה עבור מקומות חניה לחניון השוק.	19
	הצהרת ע"ב על תכנון הבריקה בהתאם לקבוע בתקנות החוק.	20
	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז	21
	אישור חברת החשמל באם נדרש חדר טרפו / פטור	22
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	23
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	24
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	25
	תנאי לקבלת היתר יהיה בניית חדר טרפו ברחוב יפו 113 פרויקט עץ חיים	26

המלצת האגף
מובא להכרעת הועדה

מובא להכרעת ועדה :

חו"ד הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה, מיום 06/08/2025 ע"י גויכמן נילי כמפורט :

אין התנגדות לתוכנית. יש לשים לב כי בשלב תמ"א 15678 התוכנית נגזזה.

מוצע הריסה ובניה ע"פ עקרונות תמ"א 2-38 תוך שימור על חזית המבנה בלבד

מוצע בניה של 17 יח"ד חדשות מתוכם 8 יח"ד קטנות מ 45 מ"ר ולכן פטורות ממקומות חניה ע"פ סעיף 14.1.6 . ראה הערות באדום בטבלת מאזן החניה . נדרש לשלם כופר חניה עבור 9 מקומות חניה לחניון השוק .

התייחסות תכנון עיר :

המגרש בנוי בקו אפס ולא ניתן להציע חניה בתחום המגרש כמו כן מצוי בקרבה יחסית לרק"ל ולכן לא נדרש בחניה. נדרש לשלם כופר חניה בהתאם לתקן.

התייחסות רישוי :

בבקשה לא מוצעים מקומות חניה. מוצעות 16 יח"ד ולא 17 כפי שנרשם בחו"ד הסדרי תנועה.

מובא להכרעת ועדה לעניין כופר חניה.

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 הינו היסטורי.

קווי בניין המותרים לפי תב"ע (מתאר 62) החלה במגרש : בינוי בקו בניין 0 למעט חזית אחורית בה נדרש לשמור על מרחק של 2.50 מ' מגבול חלקה ע"פ תיק מידע שהתקבל בפתיחת הבקשה.

בבקשה מוצע בינוי בקו 0 לכל החזיתות, בהתאם לקירות מבנה לשימור הבנוי בחריגה מקווי הבניין ועד גבול חלקה.

חריגות :

- חזית אחורית צפונית – מוצע בינוי בקו 0 בהתאם לקיר קיים לשימור בקומות א-ג. את הבינוי בקומות מעל יש לצמצם לתחום קו הבינוי המאושר ע"פ תב"ע במרחק של 2.5 מ' מגבול המגרש.

- מוצעות מרפסות זיז בקומות החדשות בחריגה מגבול המגרש – יש לצמצם בהתאם לצמצום הבינוי שזוין לעיל. בנוסף אינן עוקבות והמשכיות למרפסות לשימור בקומות א-ג.

- מוצעות מרפסות זיז לשימור בחריגה מגבול מגרש – אין מניעה לאשר.

- בקומה ה' מוצעת מרפסת זיז היוצאת ממרפסת גג (אשר נדרש בביטול גם כך מאחר והבינוי בחריגה) – לא ניתן לאשר בהתאם להנחיות מרחביות.

- חזית קדמית דרומית – מוצעות מרפסות זיז לשימור בחריגה מגבול מגרש מעל דרך לכיוון רחוב האשכול – אין מניעה לאשר.

- מרפסות זיז המוצעות בקומות שמעל בחריגה מגבול המגרש, אינן עוקבות והמשכיות למרפסות לשימור – יש להציע כנדרש בהתאם למרפסות קיימות לשימור.

- בקומת קרקע חזית צפונית מוצע בינוי מעבר לגבול חלקה בהתאם למבנה לשימור שבנוי כך – אין מניעה לאשר.

שטחי בניה :

שטחים עיקריים :

עיקרי מותר לבינוי: 1,406 מ"ר (ע"פ נוסחא b בחו"ד תכנון עיר. שטחים קיימים לפי תיק תיעוד)

עיקרי מוצע בבקשה: 1,185.21 מ"ר – עומד במותר.

שטחי שירות :

שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות - שטחי מיגון ומערכות, חדר מדרגות ומבואות.

-יש לחשב שטח מעלית פעם אחת כמערכות טכניות ומתקני שירות מוצע.

-יש לחשב מרפסות מקורות בקוד מרפסת מקורה, שטח זה ייחשב ממניין שטח עיקרי.

- שטחים טכניים (חדר מונים, חדרי מערכות) המוצעים מעבר למותר (2% משטח החלקה) – יש לחשב מיתרת שטח עיקרי.

מחסנים :

במגרש חלה תכנית מתאר 62, לכן בהתאם לכך נבחנים המחסנים :

בבקשה מוצעים 12 מחסנים ב-2 קומות מרתף עבור מסחר בלבד. לא מוצעים מחסנים עבור מגורים – יש לצמצם את המחסנים המוצעים עבור המסחר (יותר ממס' החנויות) ולחילופין להציע במקומם מחסנים עבור קומות המגורים, תוך עמידה ב-8% המותרים למחסנים.

מרפסות :

חזית צפונית אחורית - מוצעות מרפסות זיז בקומות החדשות בחריגה מגבול המגרש – יש לצמצם בהתאם לצמצום הבינוי שצוין לעיל, בנוסף אינן עוקבות והמשכיות למרפסות לשימור בקומות א-ג.

- מוצעות מרפסות זיז לשימור בחריגה מגבול מגרש – אין מניעה לאשר.

-בקומה ה' מוצעת מרפסת זיז היוצאת ממרפסת גג (אשר נדרש בביטול גם כך מאחר והבינוי בחריגה) – יש לבטל. לא ניתן לאשר בהתאם להנחיות מרחביות.

-מוצעת מרפסת גג לשימוש יח"ד 16 – אין מניעה לאשר.

חזית דרומית קדמית - מוצעות מרפסות זיז לשימור בחריגה מגבול מגרש מעל דרך לכיוון רחוב האשכול – אין מניעה לאשר.

מרפסות זיז המוצעות בקומות שמעל בחריגה מגבול המגרש, אינן עוקבות והמשכיות למרפסות לשימור – יש להציע כנדרש בהתאם למרפסות קיימות לשימור.

-יש לציין ע"ג התכנית במפלס המתאים כי מדובר במרפסות המשכיות למרפסות קיימות לשימור.

-יש לחשב מרפסות מקורות בקוד המתאים ברובוט.

ממ"דים :

בבקשה מוצעות 4 עמודות ממ"ד עם קירות יורדים לקומות המרתף.

בממ"דים ביח' הדיור המזרחיות מוצע חלון פונה לפנים עקב קיר צמוד של חלקה סמוכה – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור הג"א.

גג :

מוצע גג בטון שטוח אשר בחלקו מוצעת מרפסת גג לטובת דירת הגג ובחלקו משמש למערכות עם גישה משותפת מחדר המדרגות.

- יש להנמיך גובה מעקה גג מוצע לגובה הנדרש.

-יש להציג מיקום דודי שמש.

-יש להסיט תשתיות מהחזית הראשית לרחוב.

עצים :

התייחסות תכנון העיר : קיים עץ אורן בוגר מחוץ לחלקה בצמידות לחלקה 75 - לסמן לשימור באדום. יש להציע שתילה של עץ אחד בוגר בחצר המוצעת שפתוחה לשמיים ולאפשר קרע טבעית

בקומת המרתף.

שימור :

התקבל אישור מחלקת השימור.

- קיימות מרצפות טרצו מאוירות בלובי הבניין, נדרש לשמרם בתיאום עם שימור.

- התכנון תואם ומקובל למעט נושא חיפוי הקומות החדשות למרות הכוונה בהדגשת ההבדל בין הבניה המקורית והחדשה, נכון להשתמש גם בקומות החדשות בחיפוי אבן (ולחדגיש את ההבדל שבין המקור לתוספת באמצעות עיבוד אחר של סיתות וכיו"ב). עקרון זה של חיפוי באבן, מלבד תוקפו החוקי, מהווה גם חלק משפת המקום של הבניה החדשה בשכונה זו, ולא רק של הבניה המקורית ההיסטורית – יש להיצמד להנחיות מחלקת השימור לעניין חיפוי חזיתות.

-יש להטמיע בבקשת ההיתר נספח 'פרטי בניה לשימור' המאושר ע"י מח' שימור. הנספח יהיה חלק בלתי נפרד מהיתר הבניה.

חזיתות :

-לפרט בחירת חומרים בתיאום עם מחלקת השימור.

-לבטל קורה מוצעת מתחת למרפסות החדשות.

-להתאים חזיתות קיימות לשימור לתיק התיעוד.

פיתוח שטח :

מוצע פיתוח שטח הכולל ריצוף בכביש בחלקות גובלות במפלס קומת הקרקע. התקבל אישור מחלקת שפ"ע כמפורט :

מבחינת מחלקת אחזקת כבישים ומדרכות – ניתן לאשר.

בכפוף לפירוק ובניה מחדש של 2 הבמות הקיימות

אין להגדיל את הרמפות מעבר למידות הקיימות כיום.

יש לשקם הכביש המרוצף בחזית הבנין בתום העבודות בכפוף לסיור שייערך בשטח.

מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת :

הוצג מיקום ארונות חשמל, מים, ותקשורת.

לא מוצג מיקום גמל מים. מיקום גז לא ברור – יש להציגם בתכנית.

חשמל :

תנאי לקבלת היתר בניה יהיה בניית חדר טרפו ברחוב יפו 113, פרוייקט "עץ חיים", כולל סיום

עבודות שיפורים וחלוקת עומסים באזור.

ניקוז מי נגר :

מוצע בינוי בכל תחום החלקה ולכן לא ניתן להשאיר שטח פנוי לניקוז – יש להציג חישוב ניקוז מי גשם מלאכותי בתיאום מחלקת איכות הסביבה.

סימונים גרפיים :

-על עורך הבקשה לתקן ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a.

- יש לסמן קו בניין וגבול מגרש, כל אחד בנפרד בצורה ברורה ומובנת ע"ג התכניות.

התנגדויות :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/01/2026 - י שבט תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/3
מספר בקשה	<u>2019/0601.01</u>
מספר סידורי	<u>65</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	חידוש היתר
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	חידוש היתר לתיק מספר 2019/0601.00
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שטיינברג יששכר דוב
עורך הבקשה	שוהט אוריה רוזה
מתכנן השלד	מורסיאנו אליהו
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

בית ישראל 40 , בית ישראל

גוש	חלקה	בשלמות
30091	158	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
13021	תחילת תוקף	19/01/2011	1	מגורים ד2	379

תאור הבקשה

מידע קודם

מתאריך	20/01/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לחדש היתר בניה בתנאים
		לחדש היתר בניה בתנאים : ניתן לחדש את ההיתר ב-3 שנים נוספות, דהיינו עד לתאריך 27/10/2028. יובהר כי לאחר מועד זה במידה והמבקש לא סיים את הבניה יהא על המבקש להוציא היתר בניה חדש.
חוות דעת תכנונית	08/01/2026	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה : 13021 תחילת תוקף : 19/01/2011 ייעוד הקרקע : מגורים ד2 התאמת הבקשה למותר : בתאריך 27/10/2022 הופק היתר בניה מס' 117626 לתיק בניין מס' 2019/601.00. תוקפו של היתר זה לשלוש שנים בין אם החלו עבודות או לאו, דהיינו עד לתאריך : 27/10/2025. כעת פג תוקפו של ההיתר וטרם החלו בעבודות. התקבלה בקשה לחידוש היתר הבניה ללא שינוי בעלי עניין ע"י המבקשים בתיק המקורי. התקבל טופס בקשה לחידוש היתר מלא וחתום - אין מניעה לאשר. לפי סעיף 59, סעיף 60 בתקנות התכנון והבניה, ניתן להאריך תוקפו של ההיתר ב- 3 שנים נוספות, כהשלמה עד 6 שנים. התיק מובא לדיון לחידוש היתר למקסימום 6 שנים המותרות. סיבות פקיעת ההיתר : "תמו 3 שנים מיום הוצאת ההיתר וטרם החלו בעבודות". היות והתקבלה בקשה לחידוש היתר בזמן הניתן, המלצת המחלקה כי ניתן לאשר חידוש היתר הבניה לשלוש שנים נוספות המשלימות את 6 השנים, דהיינו : עד לתאריך 27/10/2028.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	תשלום אגרה סופי לחידוש ההיתר יהיה 10% מהסכום ששולם בהיתר המקורי	1
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	2
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	3
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	4

המלצת האגף
לחדש היתר בניה בתנאים

לחדש היתר בניה בתנאים :

ניתן לחדש את ההיתר ב-3 שנים נוספות, דהיינו עד לתאריך 27/10/2028.

יובהר כי לאחר מועד זה במידה והמבקש לא סיים את הבניה יהא על המבקש להוציא היתר בניה חדש.

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/01/2026 - י שבט תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/3
מספר בקשה	<u>2018/0286.02</u>
מספר סידורי	<u>66</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	חידוש היתר
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	חידוש היתר לתיק מספר 2018/0286.00
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	סגל דורה
עורך הבקשה	גידרון עמוס
מתכנן השלד	נסים פז שלמה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

מודיעין 17 , מקור ברוך

גוש	חלקה	בשלמות
30069	95	לא
30069	94	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
ג30069	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

מידע קודם

מתאריך	
20/01/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לחדש היתר בניה בתנאים
	לחדש היתר בניה בתנאים : ניתן לחדש את ההיתר ב-3 שנים נוספות, דהיינו עד לתאריך 02/08/2028. יובהר כי לאחר מועד זה במידה והמבקש לא סיים את הבניה יהא על המבקש להוציא היתר בניה חדש.
08/01/2026	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : ג30069 תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע : התאמת הבקשה למותר : בתאריך 02/08/2022 הופק היתר בניה מס' 117376 לתיק בניין מס' 2018/286.00. תוקפו של היתר זה לשלוש שנים בין אם החלו עבודות או לאו, דהיינו עד לתאריך : 02/08/2025. כעת פג תוקפו של ההיתר וטרם החלו בעבודות. התקבלה בקשה לחידוש היתר הבניה ללא שינוי בעלי עניין ע"י המבקש בתיק המקורי. התקבל טופס בקשה לחידוש היתר מלא וחתום - אין מניעה לאשר. לפי סעיף 59, סעיף 60 בתקנות התכנון והבניה, ניתן להאריך תוקפו של ההיתר ב- 3 שנים נוספות, כהשלמה עד 6 שנים. התיק מובא לדיון לחידוש היתר למקסימום 6 שנים המותרות. סיבות פקיעת ההיתר : "תמו 3 שנים מיום הוצאת ההיתר וטרם החלו בעבודות". היות והתקבלה בקשה לחידוש היתר בזמן הניתן, המלצת המחלקה כי ניתן לאשר חידוש היתר הבניה לשלוש שנים נוספות המשלימות את 6 השנים, דהיינו : עד לתאריך 02/08/2028.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	תשלום אגרה סופי לחידוש ההיתר יהיה 10% מהסכום ששולם בהיתר המקורי	1
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	2
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	3
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	4

המלצת האגף
לחדש היתר בניה בתנאים

לחדש היתר בניה בתנאים :

ניתן לחדש את ההיתר ב-3 שנים נוספות, דהיינו עד לתאריך 02/08/2028.

יובהר כי לאחר מועד זה במידה והמבקש לא סיים את הבניה יהא על המבקש להוציא היתר בניה חדש.

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/01/2026 - י שבט תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/3
מספר בקשה	<u>2025/0212.00</u>
מספר סידורי	<u>67</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש, שינוי שימוש, תמ"א 38 הריסה ובניה
שימוש עיקרי	מגורים + מסחר, מגורים, מסחר
מהות בקשה	הריסת מבנה קיים והקמת מבנה חדש תוך שמירה על חזיתות שימור, עפ"י תמ"א 38/2 ותכנית 10038
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה ייזום פרויקטים בע"מ אבי רחמים
עורך הבקשה	אדריכל קטורזה יצחק
מתכנן השלד	מהנדס ניסים שלומי
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

הקדן הקיימת לישראל 12 , רחביה

גוש	חלקה	בשלמות
30042	26	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30042ג	תחילת תוקף	16/07/1959	5026	אזור מגורים 2	
9988	תחילת תוקף	25/08/2015			
9988	תחילת תוקף	25/08/2015	3	מגורים	

תאור הבקשה

מהות הבקשה :

מדובר במבנה היסטורי בן 2 קומות ו-2 יח"ד בקומה הראשונה ויח"ד נוספת שנבנתה בחלל גג רעפים משופע. החזית הקדמית משמשת כחזית מסחרית הכוללת סגירה קלה עד לגדר לשימור. במסגרת הבקשה מבוקשת הריסת המבנה הקיים תוך שימור חזיתות קדמית וצידית (דרומית, מזרחית ומערבית), והעתקת חזית אחורית (צפונית).

מוצעת הקמת בניין חדש בן 5 קומות מעל 3 קומות מרתף (למחסנים, חניות, עיקרי, מסחרי ומערכות) וקומת גג.

מוצעת 9 יח"ד וחדות אחת בבניין החדש. התכנית מוצעת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה.

להלן תיאור הבקשה :

במסגרת הבקשה מוצע שימור 3 חזיתות המבנה המקורי והעתקת חזית אחורית.

קומה 3-, מפלס 10.00- : מוצעת קומת מרתף חלקית הכוללת 3 מחסנים אשר הגישה אליהם דרך מבואה משותפת. מוצעים חדרים טכניים, מעלית וחדר מדרגות משותפים.

קומת 2-, מפלס 7.00- : מוצעת קומת מרתף חדשה הכוללת 9 חניות מתוכן חניה אחת נגישה. מוצע 6 מחסנים, מעלית רכב, המשך פיר מעלית נוסעים, מבואה וחדר מדרגות משותפים.

קומה 1-, מפלס 3.50- : מוצעת קומה חדשה ובה 2 המפלסים התחתונים של 2 יח"ד אשר הינן דופלקס ולהן חצרות אנגליות. ליח"ד מס' 2 מוצע ממד בקומה זו. מוצע מפלס התחתון של קומת המסחר מקומת הקרקע הכללת ממ"מ. המשך פיר מעלית רכב, המשך פיר מעלית נוסעים, מבואה וחדר מדרגות משותפים.

קומת קרקע, מפלס 0.00+ : מוצע שימור חזיתות מזרחית, דרומית ומערבית והעתקת חזית צפונית ב-2 מ'. קיימת גדר היקפית לשימור. מוצעת קומה חדשה ובה 2 יח"ד אשר הינן דופלקס, ליח"ד מס' אחת מוצע ממ"ד. כניסה ליח"ד ממפלס זה. בחזית דרומית תוקם יחידת מסחר אחת. מוצע רמפה לכניסה למעלית רכב. מוצע לובי כניסה, המשך פיר מעלית נוסעים, מבואה וחדר מדרגות משותפים.

פיתוח שטח : הוצג מיקום אשפה. יש להציג על גבי התכנית מיקום גמל מים ובלוני גז.

קומה א', ב', ג', מפלס 4.30+, 7.80+, 11.30+ : מוצעות קומות חדשות אשר בכל אחת מהן 2 יח"ד הכוללות ממ"ד ומרפסת זיז. מוצע המשך פיר מעלית, מבואה וחדר מדרגות משותף.

קומת ד, מפלס 14.80+ : מוצעת קומה חדשה ובה יח"ד אחת הכוללת ממ"ד ומרפסת גג. מוצע המשך פיר מעלית, מבואה וחדר מדרגות משותף.

קומת גג, מפלס 18.30+ : מוצע המשך ליח"ד מס' 9 הכוללת מרפסת גג, בריכה ושטח עיקרי, בנוסף מוצע מרפסת גג משותפת לכלל הדיירים. גישה לגג מחדר מדרגות המשותף. הוצג מיקום מערכות טכניות.

היתרים קודמים :

לא נמצא היתר להקמת הבניין. המבנה המקורי נבנה בשנות ה-20-30 של המאה הקודמת ע"פ תיק תיעוד.

*ע"פ נתוני המערכת, לא נמצאו היתרים נוספים בחלקה.

רקע סטטוטורי :

תוכנית מתאר 62 משנת 1959- התוכנית מייעדת את המגרש לאזור מגורים 2, היקף זכויות בניה 120% ב 4 קומות.

תוכנית מס' 9988 – מתאר שכונת רחביה - התוכנית מייעדת את המגרש לאזור מגורים ב' חדש. היקף זכויות בניה כ – 161.2%. גובה בינוי עד 5 קומות. נסיגה בקומה אחרונה בעומק של 2.5 מ'. תכסית 37%. חזית מסחרית לרחוב.

הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה.

התקבלה חוות דעת מאת אפרים זלצמן בשם מהנדס העיר, להלן חוות הדעת :

מידע קודם

מתאריך	
21/01/2026	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים
	המלצת המחלקה : מובא בפני הועדה להכרעה באם לזמן את המתנגדים ולהכרעה בעניין חריגה ממדיניות רחביה באחוזי הבנייה. מחסנים : תכנית החלה במגרש 9988, לכן בהתאם לכך נבחנים המחסנים : בבקשה מוצע 9 מחסנים ב קומות המרתף. שטח כל מחסן עד 10 מ'. יש לציין גובה מחסן (עד 2.20 + מ') יש לציין שטח המחסן במ"ר. תברואה : התקבל אישור מחלקת תברואה בו נרשם כי יש לתכנן 3 עגלות בנפח 1000 ליטר – יש להציג על גבי ההרמוניקה. עצים : עצים- הבקשה משמרת את רצועות העצים הקיימות בחזיתות צידיות, למעט 2 עצים בקרבה לבינוי בעלי ערכיות נמוכה. מקובל. הבקשה מציעה שתילה לחזית קדמית. מקובל. עצים להעתקה/שימור : על פי סעיף 6.11 נדרש אישור עקרוני של מחלקת גננות. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן הוראות לעניין סיווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפולים בהם. החלקה כוללת עצים לשימור ויש להקפיד על הנחיות מתאימות לשימור לעת הבניה מול מחלקת שפ"ע. פיתוח שטח : מוצע פיתוח שטח במפלס קומת הקרקע - יש להציג תכנית פיתוח מלאה ומפורטת.

מיזוג אוויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת : לא מוצג מיקום בלוני גז, גמל מים ומיקום ארונות חשמל ותקשורת – יש להציגם בתכנית. חברת החשמל : אספקת החשמל למבנה מותנית בבניית תחנת טרנספורמציה בקק"ל 15. תנאי להיתר אישור ח"ח. ניקוז מי נגר : הוצג בהרמוניקה סכמת חלחול - הוצג כמותר סימונים גרפיים : על עורך הבקשה לתקן ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a. התנגדויות : ע"פ נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות, להלן עיקרי ההתנגדות. התנגדות אחת מבנין מס' 10, התמתנגדת טוענת שהפרויקט יביא לרעש, ליכלוך וירידה באיכות החיים. ההתנגדות השניה היא מדייר מבנין 11, המתנגד לסופרמרקט באופן שמשמש בו כיום, בטענה לאי שמירה על סדר, ניקיון, תנאי בטיחות ותברואה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 9988 תחילת תוקף : 25/08/2015 ייעוד הקרקע : מגורים	21/01/2026	חוות דעת תכנונית

חו"ד מחלקות העיריה : חו"ד הסדרי תנועה : לאחר את הבקשה, מיום 14/07/2025 ע"י רוטלוי שלומי כמפורט: אין התנגדות לתכנית מוצע 9 יח"ד + מסחר נדרש ע"פ תקן מלא 19 מק"ח ע"פ תקן שימור רשאית וועדה מקומית לאחר על ל 1 מק"ח לכל 2 יח"ד מוצע 9 מק"ח בכפוף לאישור מחלק תכנון פיזי . התייחסות מח' תכנון עיר : חניה- תקן החנייה בהתאם לחו"ד אגף תוש"ה (תקן מופחת למבנה לשימור) מקובל. נושא כניסה לרכבים ברפפה לחזית קדמית תואמה מול שימור. הוחלט לאפשר כניסת רכבים תחת חלון לשימור ע"י הנמכת מיסעה בשיפוע במפלס הקרקע. חו"ד מחלקת איכות הסביבה : לאחר את הבקשה. מיום 11/01/2026 ע"י כהן איתמר. חו"ד מחלקת דרכים : לאחר את הבקשה. מיום 17/08/2025 ע"י שילת קורזובסקי. חו"ד מחלקת תברואה : לאחר את הבקשה. מיום 20/07/2025 ע"י שני מזרחי : יש לתכנן 3 פחים בנפח 1000 ליטר. חו"ד מחלקת שפ"ע : לאחר את הבקשה. מיום 03/12/2025 ע"י כהנה ענבל. חו"ד מחלקת שימור : לאחר את הבקשה. מיום 09/09/2025 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 30/01/2025.		

חו"ד ועדה מחוזית : לא התקבלה תשובה מהגורם תוך 45 יום. חו"ד תכנון עיר - מדיניות תכנונית : הבקשה חורגת מתכנית מתאר רחביה 9988 : לנושא אחוזי בנייה. לנושא אחוזי הבנייה – הבקשה מציעה כ – 187.74% חריגה ב – 26.54% (אחוזי הבנייה אינם כוללים אחוזי בנייה לשטח עיקרי בתת הקרקע כ – 25.55%). השתלבות התכנון המוצע בחתך הרחוב ואופי המרקם הבנוי : הבקשה מציעה מבנה בן 5 קומות בנסיגות כאשר במקטע הרחוב הזה קיימים מבנים בגובה 4 קומות ובסמוך מבנה בית ספר הגימנסיה. מובא להכרעת ועדה לעניין חריגה ממדיניות חו"ד אגף הרישוי : פרסום הקלות : במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות : הריסת בניין קיים בן 2 קומות והקמת בניין בן 5 קומות קומת מגורים תת קרקעית חניה תת קרקעית. בהתאם לתמ"א 38/2 ותכנית 10038- חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה שינוי מהוראות תכנית 9988 בעניין גודל הדירות מעל 160 מ"ר הריסת בניין קיים בן 3 יח"ד והקמת מבנה חדש בן 10 יח"ד עם מסחר. תוספת קומת מגורים מתחת למפלס הרחוב, מעבר ל-5 המותרות בתכנית 9988 חריגה של עד 27% אחוזי בניה מעל הקרקע ועד 26% אחוזי בניה מתחת לקרקע. שינוי מהוראות תכנית 9988 בעניין קווי בניין.		

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 הינו היסטורי. הבינוי המוצע בתוך קו בנין למעט חניה תת קרקעית – אין מניעה לאשר. שטחי בניה : שטחים עיקריים : עיקרי מותר לבינוי : 1225.9 מ"ר. עיקרי מוצע בבקשה : – 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). מחסנים : תכנית החלה במגרש 9988, לכן בהתאם לכך נבחנים המחסנים : בבקשה מוצע 9 מחסנים ב קומות המרתף. שטח כל מחסן עד 10 מ'. יש לציין גובה מחסן (עד 2.20 + מ') יש לציין שטח המחסן במ"ר. מרפסות : מוצעות מרפסות זיו בחזית קדמית ואחורית בעומק עד 1.60 מ' בהתאם לתכנית 9988 ובתחום קו בנין תמ"א – אין מניעה לאשר.		

ממ"ק / ממ"ד : בבקשה מוצעים ממ"דים בתוך קוי הבנין – אין מניעה לאשר. תברואה : התקבל אישור מחלקת תברואה בו נרשם כי יש לתכנן 3 עגלות בנפח 1000 ליטר – יש להציג על גבי ההרמוניקה. חצר אנגלית : מוצע חצרות אנגליים בקומת המרתף (3.50-) לצורך אוורור 2 יח"ד בקומה. עצים : עצים- הבקשה משמרת את רצועות העצים הקיימות בחזיתות צידיה, למעט 2 עצים בקרבה לבינוי בעלי ערכיות נמוכה. מקובל. הבקשה מציעה שתילה לחזית קדמית. מקובל. עצים להעתקה/שימור : על פי סעיף 6.11 נדרש אישור עקרוני של מחלקת גננות. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן הוראות לעניין סיווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפול בהם. החלקה כוללת עצים לשימור ויש להקפיד על הנחיות מתאימות לשימור לעת הבניה מול מחלקת שפ"ע. פיתוח שטח : מוצע פיתוח שטח במפלס קומת הקרקע - יש להציג תכנית פיתוח מלאה ומפורטת. מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת : לא מוצג מיקום בלוני גז, גמל מים ומיקום ארונות חשמל ותקשורת – יש להציגם בתכנית.		

חברת החשמל: אספקת החשמל למבנה מותנית בבניית תחנת טרנספורמציה בקק"ל 15. תנאי להיתר אישור ח"ח. ניקוז מי נגר: הוצג בהרמוניקה סכמת חלחול - הוצג כמותר סימונים גרפיים: על עורך הבקשה לתקן ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a. התנגדויות: ע"פ נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות, להלן עיקרי ההתנגדות. התנגדות אחת מבנין מס' 10, התמתנגדת טוענת שהפרויקט יביא לרעש, ליכלוך וירידה באיכות החיים. ההתנגדות השניה היא מדייר מבנין 11, המתנגד לסופרמרקט באופן שמשמש בו כיום, בטענה לאי שמירה על סדר, ניקיון, תנאי בטיחות ותברואה.		
הריסת בניין קיים בן 2 קומות והקמת בניין בן 5 קומות קומת מגורים תת קרקעית חניה תת קרקעית. בהתאם לתמ"א 38/2 ותכנית 10038- חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה שינוי מהוראות תכנית 9988 בעניין גודל הדירות מעל 160 מ"ר הריסת בניין קיים בן 3 יח"ד והקמת מבנה חדש בן 10 יח"ד עם מסחר. תוספת קומת מגורים מתחת למפלס הרחוב, מעבר ל-5 המותרות בתכנית 9988 חריגה של עד 27% אחוזי בניה מעל הקרקע ועד 26% אחוזי בניה מתחת לקרקע. שינוי מהוראות תכנית 9988 בעניין קווי בניין	15/07/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	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 הגיוון	9
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	10
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	11
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	12
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר	13
	אישור משרד הבריאות	14
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	15
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	16
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	17
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	18
	תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.	19
	הגשת ערבות בנקאית בסך 81,694 ש"ח עבור שימור העצים.	20
	הגשת ערבות בנקאית נוספת בסך 12,667 ש"ח עבור פיצוי נופי.	21
	הגשת תכנית נטיעות לשלמה דניאל.	22
	הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתתק"י	23
	הגשת אישורי יועץ קרקע ומהנדס לעניין שמירה על יציבות הקרקע הסמוכה בזכות הדרך ואי פגיעה בתשתיות סמוכות	24
	אישור מח' השימור	25
	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.	26
	הצהרת ע"ב על תכנון הברכה בהתאם לקבוע בתקנות החוק	27
	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז	28

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

המלצת המחלקה :

מובא בפני הועדה להכרעה באם לזמן את המתנגדים ולהכרעה בעניין חריגה ממדיניות רחביה באחוזי הבניה.

מחסנים :

תכנית החלה במגרש 9988, לכן בהתאם לכך נבחנים המחסנים :

בבקשה מוצע 9 מחסנים ב קומות המרתף. שטח כל מחסן עד 10 מ'.

יש לציין גובה מחסן (עד 2.20 + מ')

יש לציין שטח המחסן במ"ר.

תברואה :

התקבל אישור מחלקת תברואה בו נרשם כי יש לתכנן 3 עגלות בנפח 1000 ליטר – יש להציג על גבי ההרמוניקה.

עצים :

עצים- הבקשה משמרת את רצועות העצים הקיימות בחזיתות צידיות, למעט 2 עצים בקרבה לבינוי בעלי ערכיות נמוכה. מקובל. הבקשה מציעה שתילה לחזית קדמית. מקובל.

עצים להעתקה/שימור : על פי סעיף 6.11 נדרש אישור עקרוני של מחלקת גננות. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן הוראות לעניין סיווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפול בהם. החלקה כוללת עצים לשימור ויש להקפיד על הנחיות מתאימות לשימור לעת הבניה מול מחלקת שפ"ע.

פיתוח שטח :

מוצע פיתוח שטח במפלס קומת הקרקע - יש להציג תכנית פיתוח מלאה ומפורטת.

מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת :

לא מוצג מיקום בלוני גז, גמל מים ומיקום ארונות חשמל ותקשורת – יש להציגם בתכנית.

חברת החשמל : אספקת החשמל למבנה מותנית בבניית תחנת טרנספורמציה בקק"ל 15.

תנאי להיתר אישור ח"ח.

ניקוז מי נגר :

הוצג בהרמוניקה סכמת חלחול - הוצג כמותר

סימונים גרפיים :

על עורך הבקשה לתקן ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a.

התנגדויות :

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

התנגדות אחת מבנין מס' 10, התמתנגדת טוענת שהפרויקט יביא לרעש, ליכלוך וירידה באיכות החיים.

ההתנגדות השניה היא מדייר מבנין 11, המתנגד לסופרמרקט באופן שמשתמש בו כיום, בטענה לאי שמירה על סדר, ניקיון, תנאי בטיחות ותברואה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/01/2026 - י שבט תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/3
מספר בקשה	<u>2016/0431.03</u>
מספר סידורי	<u>68</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	בית חולים, בנין ציבורי
מהות בקשה	הרחבה לבניין מרפאות הרצוג, שימוש בקומת מסד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ד"ר כאהן יצחק
עורך הבקשה	אדריכל רונאל אילה
מתכנן השלד	כאהן יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

גבעת שאול 1, אזור תעשייה גבעת שאול

גוש	חלקה	בשלמות
30254	84	לא
30186	118	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
992636	תחילת תוקף	03/02/2024			
992636	תחילת תוקף	03/02/2024			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר בבניין בית החולים הרצוג ברח' גבעת שאול 1, אזור תעשייה גבעת שאול, גוש : 30186, חלקות : 118, 110, 112, 113, 119, 84.

מצב מוצע :

קומת מרתף, מפלס 7.20- : מוצעת תוספת קומה, שימוש בקומת המרתף כעיקרי ו-38 מק"ח בתחום החלקה.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 24.07.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקות מס' 118-119, בוצע משלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

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

מידע קודם

מתאריך	
06/01/2026	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה מובא להכרעת הוועדה לעניין חוסר באישור מח' דרכים : מוצע בבקשה שימוש בקומת המסד בהתאם לנספח הבינוי ו-38 מק"ח, התקבל אישור ה.תנועה למוצע, הבינוי עומד במותר, אין מניעה לאשר. אישורי גורמים : דרכים - חסר, מבוא להכרעת הוועדה. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a.
06/01/2026	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 992636 תחילת תוקף :

03/02/2024 ייעוד הקרקע: *992636, תחילת תוקף 03.02.2024, מבנים ומוסדות ציבור. *התוכנית מבטלת את מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. סטיה ניכרת: בתוכנית הנ"ל אין סעיף סטיה ניכרת. נספח בינוי: ישנה נספח מס' 1 מנחה, מחייב לעניין קווי בניין, מס' קומות, ומפלס הכניסה הקובעת. מוצע בבקשה שימוש בקומת המסד, מיקום התואם את נספח הבינוי עבור שימוש כעיקרי. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 30.04.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומן באדום בהתאם לנספח תוכנית 992636 ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה: המוצע כתוספת לבניין פסיכיאטריה, המאושר בהיתר 2016/431 אגף אחד של הבניין, בהיתר זה אושר 2,258.28 מ"ר שטח עיקרי. כעת מבוקש שימוש בקומת מסד בלבד. ש. עיקרי מותר עפ"י תב"ע ע"ק: 14,270 מ"ר, מוצע: 439.34 מ"ר, בנוסף ל-2,258.28 מ"ר מאושר בהיתר 16/431, סה"כ: 2,697.62 מ"ר - עומד במותר. ש. שרות מותר עפ"י תב"ע ע"ק: 12,000 מ"ר, מוצע: 71.63 מ"ר, בנוסף ל-536.28 מ"ר מאושר בהיתר 16/431, סה"כ: 607.91 מ"ר - עומד במותר.		

מס' קומות : מוצע בבקשה תוספת קומה במפלס 723.80 בהתאם לקומת הקרקע בנספח הבינוי, ובמיקום המאושר לקומת עיקרי בנספח הבינוי. עפ"י תב"ע: מותר 3 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-1 מתחת, בהיתר 16/431 מאושר 4 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-1 מתחת, כאשר עפ"י המפלסים האבסולוטיים עפ"י נספח הבינוי בתוכנית 992636 מציגים את כל הקומות הנ"ל כקומות מעל הכניסה הקובעת. היות והקומה המבוקשת לשימוש, קומת מסד, מופיע בנספח הבינוי כקומת הכניסה לבניין. והיות שהמבנה הקיים מאושר בהיתר 16/431 ובתוכנית 992636 הבינוי הקיים אינו מיועד להריסה, וקומה המבוקשת תואמת נספח בינוי במדויק, וכן, שטחי הבניה עומדים בשטחים המותרים מכח התב"ע, התקבל אישור מנהל האגף למוצע - אין מניעה לאשר. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה תוספת בניה בהתאם לנספח הבינוי, לא נדרש נספח בינוי. שלביות ביצוע : יש סעיף שלביות ביצוע, ל"ר לבקשה. חניה : מוצע בבקשה תוספת 38 מק"ח בתחום החלקה, החניה המוצעת אינה מקורה, התקבל אישור מח' הסדרי תנועה למוצע. אישורי גורמים : שפ"ע - אושר, איכות סביבה - אושר, ה.תנועה - אושר, דרכים - חסר, מבוא להכרעת הוועדה. חוות דעת תכנונית :		

מוצע בבקשה שימוש בקומת המסד בהתאם לנספח הבינוי ו-38 מק"ח, התקבל אישור ה.תנועה למוצע, הבינוי עומד במותר - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	אישור משרד הבריאות	9
	חתימת מנהל מקרקעי ישראל	10
	יהא הכנת תצ"ר לאיחוד חלקות הכלולות בתוכנית 992636 (בהתאם לתיק מידע)	11
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	12
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	13
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	14

המלצת האגף מובא להכרעת הועדה

מובא להכרעת הוועדה לעניין חוסר באישור מח' דרכים :

מוצע בבקשה שימוש בקומת המסד בהתאם לנספח הבינוי ו-38 מק"ח, התקבל אישור ה.תנועה למוצע, הבינוי עומד במותר, אין מניעה לאשר.

אישורי גורמים :

דרכים - חסר, מובא להכרעת הוועדה.

חוות דעת תכנונית :

- יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/01/2026 - י שבט תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/3
מספר בקשה	<u>1988/0295.05</u>
מספר סידורי	<u>69</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה הכוללת ממ"דים ומרפסת זיז
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	וסרמן יוסף נתן שאול
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות כהן שרה
מתכנן השלד	סירוקה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	9

כתובת האתר

הרב רפאל קצנלבוגן 72, הר נוף

גוש	חלקה	בשלמות
30265	89	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
10321	תחילת תוקף	29/06/2007			
3028	תחילת תוקף	30/06/1983			
3738	תחילת תוקף	18/07/1991			
תתל/2	תחילת תוקף	11/02/2014			

תאור הבקשה

תאור הבקשה הקיימת והמוצעת

בשכונת הר נוף רחוב קצנלבוגן מבקשים תוספת בניה לדירות 16,18,21.

היתר אחרון ניתן בת.ב. 1988.295.3

פרסום הקלות –

הקלה מקו בניין עבור ממ"ד ותוספת שטחי שרות בעבורו

הקלה מקו בניין עבור מרפסת זיז 40% מגבול מגרש

הקלה מנספח הבינוי

לאחר תום מועד להגשת התנגדויות לא הוגשו התנגדויות .

בעלי העניין בנכס :

התוכנית כוללת חתימת הבעלים הרשומים בטאבו על חלקת הקרקע שבבעלותם והינם חתומים ע"ג ההגשה .

אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו :

אישור איכות הסביבה : אושר

אישור שפי"ע : אושר

מידע קודם

מתאריך	
02/12/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
הקלה מקו בניין עבור ממ"ד ותוספת שטחי שרות בעבורו	
הקלה מקו בניין עבור מרפסת זיז 40% מגבול מגרש	
הקלה מנספח הבינוי	

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
12	הגשת ערבות בנקאית בסך 36,926 ש"ח עבור שימור העצים

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

a הבקשה מובאת לאישור בכפוף להגשת תוכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תוכנית כולל עדכון חישוב שטחי הבניה בתאום עם בוחן הרישוי ויש לצרף מאזן מרפסות על מנת לראות שעומדים בשטח המותר בחוק .

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/01/2026 - י שבט תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/3
מספר בקשה	<u>2007/0025.02</u>
מספר סידורי	<u>70</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת שתי קומות מעל בניין קיים סכ"ה 3 יח"ד ו מוצע בנין חדש שתי קומות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר משעל מוחמד
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חמאדה עבד אלרחמאן
מתכנן השלד	הנדסאי נמר מוחמד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

אל פרסאן 70 , ערב א-סואחרה

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
8718	תחילת תוקף	11/02/2005	1	אזור מגורים מיוחד	1984

תאור הבקשה

תאור הבניה הקיימת והמוצעת :

בשכונת סילואן קיים מגרש הכולל 3 בנינים כאשר בבקשה זו מבקשים תוספת לבנין מספר 2 הקיים והקמת המבנה הרביעי המותר בתב"ע .

היתר בניה קודם ניתן בת.ב 2007.25.1 היתר זה היה להקמת בנין מספר 1 בן 2 קומות וכולל 2 יחידות דיור והקמת בנין מספר 2 בן קומה אחת וכולל יחידת דיור אחת בלבד .

בבקשה הנוכחית לא מבקשים בינוי לבניין מספר 1 אלא תוספת לבנין מספר 2 והקמת בנין חדש מספר 3 .

ניתן לראות כי יש מבנה נוסף מספר 4 הכולל יחידת דיור אחת שאין עבורו היתר בניה והוא לא חלק מהבקשה אך יש להתייחס אליו לעניין השטחים ,.

הליך פרסומי -פורסמו ההקלות הבאות

שינוי מנספח בינוי

תוספת קומה מעל המותר בתב"ע עבור בניין 2

תוספת גובה מעל המותר בתב"ע עבור בניין 2

כאשר תום מועד להגשת התנגדויות לא הוגשו התנגדויות .

אישורים :

אישור שפ"ע : התקבל אישור

אישור איכות סביבה : התקבל אישור בתנאים

תנאים לטופס 2

גידור השטחים לשימור בגדר זמנית על פי המפורט לפני תחילת העבודות וסיור עם המחלקה לאיכות סביבה

הוכחות טיפול במינים פולשים טרם תחילת עבודות

אישור הסדרי תנועה :

התקבל אך התוכנית אשר הוצגה למחלקת הסדרי תנועה שונה מהתוכנית שעורך הבקשה העלה למערכת לדיון ולכן יש לקבל אישור חוזר עבור התוכנית שתאושר ע"י מחלקת הרישוי .

מידע קודם

מתאריך	
06/01/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות : חסר אישור מחלקת הסדרי תנועה יש לצין כי מחלקת הסדרי תנועה אישרו תוכנית שונה מהתוכנית שעורך הבקשה העלה למערכת לדיון ולכן יש לקבל אישור חוזר עבור תוכנית התואמת לתוכנית שהוגשה למחלקת הרישוי . עוד יודגש כי תכננו קומת חניה לבנין מספר 3 הכוללת עמודים לפי סעיף 9 להוראות התוכנית לא ניתן לתכנן קומת מסד על עמודים ולכן קומת החניה תהווה קומה סגורה עם כניסה אחת בלבד המובילה לחניות . חריגה מקו בנין עורך הבקשה הציג את קוי הבנין בתוכנית בשונה מהמאוסר באופן משמעותי ובכך תכנן את המבנה בחריגה מקו הבנין דבר המהווה סטיה ניכרת מתקנות החוק . מה גם שתבע זו כוללת נספח בינוי מפורט הכולל תכנון בתחום קוי הבנין ומחייב לנושא זה .

חריגה בשטחי הבניה הבקשה כוללת בינוי השונה מנספח התב"ע כאשר אין התייחסות כלל לשטח הקיים והמותר עבור כל בניין ניתן לראות כי התב"ע כוללת טבלת שטחים מפורטת ויש להציג התייחסות לכל הבניינים בחלקה וזאת כי החלקה כוללת 4 בנינים . ולכן נדרשים להציג פרוט עבור השטח הקיים , המוצע והעתידי על מנת לראות שלא מבקשים שימוש בשטח המיועד לבניינים אחרים .במיוחד עבור 2 הבניינים הצפונים בבקשה הנוכחית קיים שטח החורג מהמותר . כניסה קובעת למבנה יובהר כי הצגת הכניסה הקובעת למבנה משמעותית וזאת כי לפי טבלת השטחים יש התייחסות לשטח המותר מעל הכניסה זו ולשטח המותר מתחת לכניסה זו כאשר כל חריגה מהשטח המותר מהווה סטיה . ניתן לראות לפי צילומי אויר כי מדובר במגרש עם טופוגרפיה דישרה כאשר בחתכים מציגים טופוגרפיה הכוללת מילוי רב של אדמה בלי התייחסות לקירות התמך המתקבלים מכך או לכך שלא ניתן ליצור קומת מרתף ע"י מילוי לכן יש להתאים את החתכים למצב הקיים בשטח ואז הנושא יבחן שוב עוד יצוין כי לפי תקנות החוק חישובי שטחים כניסה הקובעת לבניין ממפלס הקרקע הצמודה לא יעלה על 1.2 מטר - בבקשה הנוכחית גובה זה עולה על המותר . חריגה במספר הקומות לפי תב"ע ניתן להוסיף 2 קומות כאשר הבקשה כוללת הקמת 3 קומות ממפלס הרחוב ובכך קימת חריגה שמספר הקומות פרסמו הקלה שלא מאושרת וזאת כי לא הוכח שטחי בניה לניצול עבור קומה נוספת . 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. במידה ויתכננו את המבנה בהתאם להוראות התב"ע כולל ההערות המוצגות על גבי תוכנית a הכוללת צמצום הבניה לתחום קוי הבנין באופן שהשטח המותר בחלקה לא יחרוג מהמותר וכמובן יש להציג להריסה את כל עבירות הבניה ויש לקבל דוח פיקוח עבור ההריסות טרם קבלת היתר בניה בהתאם להוראות התב"ע .		

חשוב לשמור על מרחק בין בנינים בהתאם לנדרש בתקנות החוק יש לשמור על מרחק של 6 מטר בין בנינים חדשים בבקשה הנוכחית מבקשים תוספת לבנין מספר 2 השומר על מרחק של 280 מבנין מספר 1 ובכך לא עומד בתקנות החוק אי שמירה על מרחק זה נובעת משינוי התכנון המותר בנספח התבע . וכן יש לתכנן את המרפסות זיז בהתאם להנחיות מחלקת רישוי כולל חישוב שטח המרפסות המקורות בשטחי בניה עיקרים וזאת כי מדובר בתבע מחוזית ולא כפי שחישבו בתוכנית כשטח למרפסת זיז. תובא הבקשה לדיון חוזר		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 8718 תחילת תוקף : 11/02/2005 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד הבקשה נבחנה לפי הוראות תב"ע 8718 מחוזית אשר תוקפה מיום 11.2.2005 וקובעת אזור מגורים מיוחד בכפיפות למתאר 62 . סטיה ניכרת : אין סעיף סטיה ניכרת בתב"ע זו קוי בנין הבקשה נבחנה לפי תיק מידע שהוגש כאשר ניתן לראות כי יש חריגה בקוי הבנין וזאת כי עורך הבקשה הציג את קוי הבנין בתוכנית בשונה מהמאוסר באופן משמעותי ובכך תכנן את המבנה בחריגה מקו הבנין דבר המהווה סטיה ניכרת מתקנות החוק . נספח הבינוי התב"ע כוללת נספח בינוי המחייב לנושאים הבאים : קוי בנין , מספר קומות וגובה הבניה .	25/12/2025	חוות דעת תכנונית

הבקשה כוללת תכנון השונה מנספח זה פרסמו הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי לא ניתן לאשר הקלה זו היות והתכנון חורג מקו בנין בניגוד לתקנות החוק ולכן יש לתכנן לפי נספח מאושר . מספר יחידות דיור מותר 10 יחידות עבור 4 בנינים כאשר קיים היתר בת.ב. 2007.25.1 להקמת בנין מספר 1 בן 2 קומות וכולל 2 יחידות דיור והקמת בנין מספר 2 בן קומה אחת וכולל יחידת דיור אחת בלבד . בבקשה הנוכחית לא מבקשים בינוי לבנין מספר 1 אלא תוספת לבנין מספר 2 והקמת בנין חדש מספר 3 . ולכן סה"כ מספר יחידות הדיור הקימות עומד על 4 . בבקשה זו מבקשים תוספת ליחידת דיור אחת ו6 יחידות דיור חדשות ובכך מספר יחידות הדיור עומד על 10 כנדרש אך נדרשים לשנות את התכנון החורג מקו בנין , מספר הקומות ושטחי הבניה מספר קומות לפי סעיף 9 ג להוראות התוכנית מספר הקומות המירבי 2 מעל קומת מסד לצורכי שרות ובגובה של 220 בבקשה הנוכחית מבקשים 3 קומות ועבור כך פורסמה הקלה אשר נדחת היות ויש חריגה בשטחי הבניה המותרים מכוח התב"ע . בינוי רקע לבקשה בשכונת סילוואן קיים מגרש הכולל 3 בנינים כאשר בבקשה זו מבקשים תוספת לבנין מספר 2 הקיים והקמת המבנה הרביעי המותר בתב"ע . היתר בניה קודם ניתן בת.ב. 2007.25.1 היתר זה היה להקמת בנין מספר 1 בן 2 קומות וכולל 2 יחידות דיור והקמת בנין מספר 2 בן קומה אחת וכולל יחידת דיור אחת בלבד . בבקשה הנוכחית לא מבקשים בינוי לבנין מספר 1 אלא תוספת לבנין מספר 2 והקמת בנין חדש מספר 3 . ניתן לראות כי יש מבנה נוסף מספר 4 הכולל יחידת דיור אחת שאין עבורו היתר בניה והוא לא חלק מהבקשה אך יש להתייחס אליו לעניין השטחים . להלן הבינוי המבוקש. בנין 3 קומת מרתף		

מבקשים קומה תת קרקעית עבור חניה כאשר תכנון החניה לא תואם לאישור אשר הוגש- יש לקבל אישור חדש וכן לפי סעיף 9ג להוראות התוכנית לא ניתן לתכנן קומת מסד על עמודים ולכן קומת החניה תהווה קומה סגורה עם כניסה אחת בלבד המובילה לחניות . קומת קרקע , קומה א מבקשים 2 קומות מעל קומת הקרקע כאשר כל קומה כוללת 2 יחידות דיור וכן לכל דירה מבקשים מרפסת זיז בעומק של 2 מטר כאשר יש לעמוד בהנחיות לעניין מרפסות הזיז המבוקשות ניתן לראות כי המבנה חורג מקו בנין אשר הוצג באופן שרירותי ולכן יש להציג את קוי הבנין לפי התב"ע ותיק המידע אשר התקבל ולאחר מכן נושא תכנון המבנה יבחן שוב כולל עמידתו בשטחי הבניה המותרים ומספר הקומות . בנין 2 קומת קרקע לבנין זה קיימת קומת קרקע אשר אושרה בת.ב.1.25.2007 מבקשים תוספת בניה וכן גרם מדרגות משותף בחזית דרומית . יש לתאם את התכנון עם ראש צוות כך שגרם המדרגות המשותף יתוכנן כבינוי ולא כמדרגות קלות הנוגדות את תקנות החוק בתכנון מבנה חדש וכן יש לתת התייחסות לפיתוח שטח הצמוד כולל התייחסות לשינוי אשר כלל לא הוצג . קומה א , קומה ב מבקשים 2 קומות מעל קומת הקרקע כאשר כל קומה כוללת יחידת דיור ומרפסות זיז הגישה לקומות אלו ע"י גרם מדרגות חיצוני שתוכנן ביציאת חרום כאשר נדרשו לתכנן גרם זה כבינוי וכן לכל דירה מבקשים מרפסת זיז בעומק של 1.5 מטר . יש לעמוד בהנחיות לעניין מרפסות הזיז המבוקשות ראשית יש לצין כי מדובר בתבע מחוזית ולכן יש לחשב שטח מרפסות מקורות בשטחי בניה עיקרים ולא כפי שחישבו בתוכנית כשטח למרפסת זיז. פרסום הקלה – אם המרפסת חורגת מקו בנין יש לפרסם הקלה וכן אם עומק המרפסת עולה על 1.5 מטר המותרים מכוח המתאר יש לפרסם הקלה לעומק מרפסת וכמובן יש לעמוד בתקנות החוק לעניין בניה במרווחים שטח – יש לחשב שטח מרפסות מקורות כעיקרי כאשר אין הגבלה לשטח מרפסת הפתוחה לשמים . יש לתת מענה למרפסות לכל הדירות כך שיעמדו במדיניות המחלקה לעניין מרפסות בצמד . נושא התכנון מול קוי הבנין יבחן רק לאחר שקוי הבנין יוצגו באופן אשר אושרו ולא כפי שהוצגו בהרמוניקה באופן שרירותי .		

מרחק בין בנינים לפי תקנות החוק יש לשמור על מרחק של 6 מטר בין בנינים חדשים בבקשה הנוכחית מבקשים תוספת לבנין מספר 2 השומר על מרחק של 280 מבנין מספר 1 ובכך לא עומד בתקנות החוק אי שמירה על מרחק זה נובעת משינוי התכנון המותר בנספח התב"ע . וכן מבקשים הקמת בנין מספר 4 השומר על 6 מטר מבנין מספר 2 . שטחי בניה : לפי הוראות התוכנית קימת טבלה בה מפורט השטח המותר לבניה אך ניתן לראות כי שטח זה הינו עבור כל החלקה הכוללת 4 בנינים עורך הבקשה כלל לא התייחס לכל הבנינים ולכן לא ניתן לבחון עמידות בשטחי הבניה . לפי הטבלה השטחים המותרים הם שטח עיקרי מעל מפלס הכניסה הקובעת הינו 853 מ"ר ומתחת למפלס הכניסה הקובעת 734 מ"ר לפי נתוני המערכת קיים שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת בהיקף של 730 מ"ר ולכן נותר שטח לניצול בהיקף של 123.8 מ"ר בבקשה הנוכחית מבקשים 970.7 מ"ר ובכך יש חריגה גדולה בשטח המותר לבניה ניתן לראות כי כלל לא מבקשים לממש את השטח מתחת לקרקע במקרה כזה יש לפרסם הקלה לניוד השטח מתחת הקרקע למעל לאחר תיקון התוכנית יש לבחון זאת בשנית . שטח שרות מעל מפלס הכניסה הקובעת הינו 400 מ"ר ומתחת למפלס הכניסה הקובעת 120 מ"ר שטחים אלו כוללים את כל שטחי הבניה וכן השטח המותר מעל הכניסה הקובעת כולל שטח מסחר מרבי העומד על 300 מ"ר בבקשה הנוכחית לא מבקשים שטח למסחר . כניסה קובעת למבנה יובהר כי הצגת הכניסה הקובעת למבנה משמעותית וזאת כי לפי טבלת השטחים יש התייחסות לשטח המותר מעל הכניסה זו ולשטח המותר מתחת לכניסה זו כאשר כל חריגה מהשטח המותר מהווה סטיה . ניתן לראות לפי צילומי אוויר כי מדובר במגרש עם טופוגרפיה דיישורה כאשר בחתכים מציגים טופוגרפיה הכוללת מילוי רב של אדמה בלי התייחסות לקירות התמך המתקבלים מכך או לכך שלא ניתן ליצור קומת מרתף ע"י מילוי		

לכן יש להתאים את החתכים למצב הקיים בשטח ואז הנושא יבחן שוב עוד יצוין כי לפי תקנות החוק חישובי שטחים כניסה הקובעת לבניין ממפלס הקרקע הצמודה לא יעלה על 1.2 מטר - בבקשה הנוכחית גובה זה עולה על המותר . חזית מסחרית ניתן לראות כי יותר שימוש מסחרי במפלס הקומה הראשונה בחזית הקדמית בבקשה הנוכחית לא מבקשים מסחר בהתיעצות עם מחלקת תכנון ניתן לבטל את השימוש למסחר ולבקש רק מגורים וזאת כי התב"ע לא מחייבת ולכן ניתן לאפשר תכנון מגורים בלבד . תיקון התוכנית : יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת המוצגות ע"ג תכנית a כולל צמצום הבניה לתחום קוי הבנין באופן שהשטח המותר בחלקה לא יחרוג מהמותר וכמובן יש להציג להריסה את כל עבירות הבניה ויש לקבל דוח פיקוח עבור ההריסות טרם קבלת היתר בניה בהתאם להוראות התב"ע . חשוב לשמור על מרחק בין בנינים בהתאם לנדרש בתקנות החוק יש לשמור על מרחק של 6 מטר בין בנינים חדשים בבקשה הנוכחית מבקשים תוספת לבנין מספר 2 השומר על מרחק של 280 מבנין מספר 1 ובכך לא עומד בתקנות החוק אי שמירה על מרחק זה נובעת משינוי התכנון המותר בנספח התבע . וכן יש לתכנן את המרפסות זיז בהתאם להנחיות מחלקת רישוי כולל חישוב שטח המרפסות המקורות בשטחי בניה עיקרים וזאת כי מדובר בתבע מחוזית ולא כפי שחישבו בתוכנית כשטח למרפסת זיז. שלביות ביצוע : אין סעיף שלביות ביצוע בתב"ע זו התנגדויות : לא הוגשו		
שינוי מנספח בינוי תוספת קומה מעל המותר בתב"ע עבור בניין 2 תוספת גובה מעל המותר בתב"ע עבור בניין 2	08/04/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	

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

המלצת האגף **לדחות במתכונת המוצעת**

הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות :

חסר אישור מחלקת הסדרי תנועה

יש לצין כי מחלקת הסדרי תנועה אישרו תוכנית שונה מהתוכנית שעורך הבקשה העלה למערכת לדיון ולכן יש לקבל אישור חוזר עבור תוכנית התואמת לתוכנית שהוגשה למחלקת הרישוי .

עוד יודגש כי תכננו קומת חניה לבנין מספר 3 הכוללת עמודים לפי סעיף 99 להוראות התוכנית לא ניתן לתכנן קומת מסד על עמודים ולכן קומת החניה תהווה קומה סגורה עם כניסה אחת בלבד המובילה לחניות .

חריגה מקו בנין

עורך הבקשה הציג את קוי הבנין בתוכנית בשונה מהמאוסר באופן משמעותי ובכך תכנן את המבנה בחריגה מקו הבנין דבר המהווה סטיה ניכרת מתקנות החוק .

מה גם שתבע זו כוללת נספח בינוי מפורט הכולל תכנון בתחום קוי הבנין ומחייב לנושא זה .

חריגה בשטחי הבניה

הבקשה כוללת בינוי השונה מנספח התב"ע כאשר אין התייחסות כלל לשטח הקיים והמותר עבור כל בניין

ניתן לראות כי התב"ע כוללת טבלת שטחים מפורטת ויש להציג התייחסות לכל הבניינים בחלקה וזאת כי החלקה כוללת 4 בנינים .

ולכן נדרשים להציג פרוט עבור השטח הקיים , המוצע והעתיד על מנת לראות שלא מבקשים שימוש בשטח המיועד לבניינים אחרים .במיוחד עבור 2 הבניינים הצפונים

בבקשה הנוכחית קיים שטח החורג מהמותר .

כניסה קובעת למבנה

יובהר כי הצגת הכניסה הקובעת למבנה משמעותית וזאת כי לפי טבלת השטחים יש התייחסות לשטח המותר מעל הכניסה זו ולשטח המותר מתחת לכניסה זו כאשר כל חריגה מהשטח המותר

מהווה סטיה .

ניתן לראות לפי צילומי אוויר כי מדובר במגרש עם טופוגרפיה דיישרה כאשר בחתכים מציגים טופוגרפיה הכוללת מילוי רב של אדמה בלי התייחסות לקירות התמך המתקבלים מכך או לכך שלא ניתן ליצור קומת מרתף ע"י מילוי

לכן יש להתאים את החתכים למצב הקיים בשטח ואז הנושא יבחן שוב

עוד יצוין כי לפי תקנות החוק חישובי שטחים כניסה הקובעת לבניין ממפלס הקרקע הצמודה לא יעלה על 1.2 מטר - בבקשה הנוכחית גובה זה עולה על המותר .

חריגה במספר הקומות

לפי תב"ע ניתן להוסיף 2 קומות כאשר הבקשה כוללת הקמת 3 קומות ממפלס הרחוב ובכך קימת חריגה שמספר הקומות פרסמו הקלה שלא מאושרת וזאת כי לא הוכח שטחי בניה לניצול עבור קומה נוספת .

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.

במידה ויתכננו את המבנה בהתאם להוראות התב"ע כולל ההערות המוצגות על גבי תוכנית a הכוללת צמצום הבניה לתחום קוי הבנין באופן שהשטח המותר בחלקה לא יחרוג מהמותר וכמובן יש להציג להריסה את כל עבירות הבניה ויש לקבל דוח פיקוח עבור ההריסות טרם קבלת היתר בניה בהתאם להוראות התב"ע .

חשוב לשמור על מרחק בין בנינים בהתאם לנדרש בתקנות החוק יש לשמור על מרחק של 6 מטר בין בנינים חדשים

בבקשה הנוכחית מבקשים תוספת לבנין מספר 2 השומר על מרחק של 280 מבנין מספר 1 ובכך לא עומד בתקנות החוק אי שמירה על מרחק זה נובעת משינוי התכנון המותר בנספח התבע .

וכן יש לתכנן את המרפסות זיז בהתאם להנחיות מחלקת רישוי כולל חישוב שטח המרפסות המקורות בשטחי בניה עיקרים וזאת כי מדובר בתבע מחוזית ולא כפי שחישבו בתוכנית כשטח למרפסת זיז.

תובא הבקשה לדיון חוזר

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/01/2026 - י שבט תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/3
מספר בקשה	<u>2021/0443.00</u>
מספר סידורי	<u>71</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	ממ"ד, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הרחבה לבניין קיים ותוספת 2 קומות, סה"כ 3 קומות, 3 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	סיאד מוחמד
עורך הבקשה	מהנדס סיאד מוחמד
מתכנן השלד	סיאד מוחמד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אל כאלה סמ2 54 , א-טור

גוש	חלקה	בשלמות
		כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
א2733	תחילת תוקף	23/01/1986			

תאור הבקשה

מהות הבקשה

מדובר בבקשה בחלקה ארעית בתצ"ר מס' 2020/2164

ברח' אל כאלה סמ2 בשכונת א-טור.

במסגרת הבקשה מוצעת הרחבה לבניין קיים הכולל יח"ד 1

ותוספת 2 קומות חדשות ו-2 יח"ד חדשות.

סה"כ 3 יח"ד.

הבקשה כוללת ממ"דים ומרפסות לדירות.

במסגרת הבקשה לא פרסמו הקלות אך וועדת המשנה החזיר את הבקשה לפרסום לענין גובה המבנה

והתכנון אשר נצמד לגבולות החלקה כאשר לא הוגשו התנגדויות לאחר פרסום זה

עוד יש לציין כי נדרשו לקבל אישור הוועדה המחוזית בנושא החניות והוועדה המחוזית החזירה אותם שוב לפרסום לעניין ידוע הציבור בנושא החניות ושוב ביצעו פרסום כאשר לא הוגשו התנגדויות .

הבקשה מובאת עכשיו לאישור הוועדה

מידע קודם

מתאריך	
06/01/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
	רקע לבקשה בתאריך 16.1.2024 נדונה הבקשה בוועדת המשנה והוחלט לפרסם לפי סעיף 149 היות ומדובר בתכנון תוספת הבניה באזור גלעין הכפר כאשר אין הגבלה של קוי הבנין אך יש הגבלה בגובה ובמספר הקומות התכנון המוצע מתוכנן באופן כזה שבחזית צפונית שומרים על מרחק של 1.4 מטר מהבניין הקיים ובחזית מערבית ודרומית מתוכנן בינוי בקו בנין 0 ללא התחשבות במבנים קיימים וזאת ניתן לראות כאשר אוטמים פתחים קיימים, לכן הוחלט לבצע פרסום לחלקות הגובלות וליידע אותן על התכנון המוצע בפני הוועדה. יש לציין כי לאחר הוועדה הוגשה תוכנית אשר הופצה לפרסום וזאת כאשר המבקש הגיש הסכמה של המבנה הצמוד לאטימת הפתחים . עוד הוחלט כי היות והתקבל אישור חניה האומר כי אין גישה ססטטורית ומוטורית לחלקה לא ניתן לאשר פתרון חניה בתחום החלקה. כאשר מדובר ב3 יח"ד חדשות – יש לבחון ייתכנות לכופר חניה באיזור. כך שלאחר הפרסום נושא החניות יבחן ויובא בפני הוועדה לאחר הוועדה הוגשה תוכנית מתוקנת לפרסום כפי שנדרשו כאשר תוכנית זו כללה הקלה בגובה המבנה החורג מהמותר וזאת כי לפי הוראות התוכנית מותר גובה של 10 מטר כאשר הגובה המבוקש עולה על גובה זה ולכן הבקשה הובאה לוועדת המשנה. לאישור התכנון , גובה המבנה לו ביקשו הקלה והכרעה בנושא החניות. בתאריך 3.6.2024 נדונה הבקשה בוועדת המשנה והוחלט להעביר לאישור הוועדה המחוזית לעניין החניה, באשר לשאלה האם לפתור ממקומות חניה וזאת כי על פי חוות הדעת של המחלקה להסדרי תנועה, מדובר בחלקה ללא גישה ססטטורית ומוטורית ועל כן לא ניתן לאשר פתרון חניה בתחומה . בטרם העברה למחוזית יש לערוך בדיקת בעלויות מול עוד חיים נרגסי. באמצעות חבר הוועדה האחראי לכך ובתיאום מול היועצת המשפטית לאחר וועדה זו ביצעו בדיקת בעלויות כאשר נאמר להם כי

הוכחת בעלות נבדקה בשנית בהתאם לנוהל אוג" 2024 יש להשלים מס רכוש ישראלי/ירדני כתנאי להיתר בניה . כך שעורך הבקשה מודע שכתנאי להיתר יש להגיש אישור זה במקביל הבקשה עברה לדיון בוועדה המחוזית בתאריך 29.12.2024 נדונה הבקשה בוועדה המחוזית והוחלט לאשר את הפטור בתנאי ל : 1. הגשת חתימת שכנים כי המעבר הקיים להולכי רגל מוסכם ע"י השכנים הגובלים וישאר מעבר קבע להולכי רגל . 2. פרסום פטור ממקומות חניה לידוע הציבור . אכן לאחר וועדה זו עורך הבקשה הגיש הסכמות החלקה הגובלת וכן התוכנית הופצה לידוע הציבור בנושאים הבאים : הקלה בגובה בניה פטור ממקומות חניה וזאת כי אין גישה סטטוטורית לחלקה לא הוגשו התנגדויות לאחר פרסום התוכנית וידוע הציבור עלה כי ולכן הבקשה מובאת לוועדה לאישור .		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : א2733 תחילת תוקף : 23/01/1986 ייעוד הקרקע : מגורים רקע לבקשה בתאריך 16.1.2024 נדונה הבקשה בוועדת המשנה והוחלט לפרסם לפי סעיף 149 היות ומדובר בתכנון תוספת הבניה באזור גלעין הכפר כאשר אין הגבלה של קוי הבנין אך יש הגבלה בגובה ובמספר הקומות התכנון המוצע מתוכנן באופן כזה שבחזית צפונית שומרים על מרחק של 1.4 מטר מהבניין הקיים ובחזית	25/12/2025	חוות דעת תכנונית

מערבית ודרומית מתוכנן בינוי בקו בנין 0 ללא התחשבות במבנים קיימים וזאת ניתן לראות כאשר אוטמים פתחים קיימים, לכן הוחלט לבצע פרסום לחלקות הגובלות וליידע אותן על התכנון המוצע בפני הוועדה. יש לציין כי לאחר הוועדה הוגשה תוכנית אשר הופצה לפרסום וזאת כאשר המבקש הגיש הסכמה של המבנה הצמוד לאטימת הפתחים . עוד הוחלט כי היות והתקבל אישור חניה האומר כי אין גישה ססטורית ומוטורית לחלקה לא ניתן לאשר פתרון חניה בתחום החלקה. כאשר מדובר ב3 יח"ד חדשות – יש לבחון ייתכנות לכופר חניה באיזור. כך שלאחר הפרסום נושא החניות יבחן ויובא בפני הוועדה לאחר הוועדה הוגשה תוכנית מתוקנת לפרסום כפי שנדרשו כאשר תוכנית זו כללה הקלה בגובה המבנה החורג מהמותר וזאת כי לפי הוראות התוכנית מותר גובה של 10 מטר כאשר הגובה המבוקש עולה על גובה זה ולכן הבקשה הובאה לוועדת המשנה. לאישור התכנון , גובה המבנה לו ביקשו הקלה והכרעה בנושא החניות. בתאריך 3.6.2024 נדונה הבקשה בוועדת המשנה והוחלט להעביר לאישור הוועדה המחוזית לעניין החניה, באשר לשאלה האם לפתור ממקומות חניה וזאת כי על פי חוות הדעת של המחלקה להסדרי תנועה, מדובר בחלקה ללא גישה ססטורית ומוטורית ועל כן לא ניתן לאשר פתרון חניה בתחומה . בטרם העברה למחוזית יש לערוך בדיקת בעלויות מול עוד חיים נרגסי. באמצעות חבר הוועדה האחראי לכך ובתיאום מול היועצת המשפטית לאחר וועדה זו ביצעו בדיקת בעלויות כאשר נאמר להם כי הוכחת בעלות נבדקה בשנית בהתאם לנוהל אוג" 2024 יש להשלים מס רכוש ישראלי/ירדני כתנאי להיתר בניה . כך שעורך הבקשה מודע שכתנאי להיתר יש להגיש אישור זה במקביל הבקשה עברה לדיון בוועדה המחוזית בתאריך 29.12.2024 נדונה הבקשה בוועדה המחוזית והוחלט לאשר את הפטור בתנאי ל : 1. הגשת חתימת שכנים כי המעבר הקיים להולכי רגל מוסכם ע"י השכנים הגובלים וישאר מעבר קבע להולכי רגל . 2. פרסום פטור ממקומות חניה לידוע הציבור . אכן לאחר וועדה זו עורך הבקשה הגיש הסכמות החלקה הגובלת וכן התוכנית הופצה לידוע הציבור בנושאים הבאים :		

הקלה בגובה בניה פטור ממקומות חניה וזאת כי אין גישה סטטוטורית לחלקה לא הוגשו התנגדויות לאחר פרסום התוכנית וידוע הציבור עלה כי ולכן הבקשה מובאת לוועדה לאישור .		
הקלה בגובה בניה פטור ממקומות חניה וזאת כי אין גישה סטטוטורית לחלקה	21/10/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
להעביר לאישור הוועדה המחוזית לעניין החניה, באשר לשאלה האם לפתור ממקומות חניה וזאת כי על פי חוות הדעת של המחלקה להסדרי תנועה, מדובר בחלקה ללא גישה סטטוטורית ומוטורית ועל כן לא ניתן לאשר פתרון חניה בתחומה. בטרם העברה למחוזית יש לערוך בדיקת בעלויות מול עוד חיים נרגסי. באמצעות חבר הוועדה האחראי לכך ובתיאום מול היועצת המשפטית.	03/06/2024	דיון בועדת משנה : להעביר לאישור הוועדה המחוזית
הבקשה מובאת לאישור התכנון וההקלה שפורסמה בד בבד מובא להכרעת הוועדה לנושא החניות וזאת כי התקבל אישור חניה האומר כי אין גישה סטטוטורית ומוטורית לחלקה לא ניתן לאשר פתרון חניה בתחום החלקה. כאשר מדובר ב3 יח"ד חדשות – יש לבחון ייתכנות לכופר חניה באזור.	26/05/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
חוות דעת תכנונית רקע לבקשה בתאריך 16.1.2024 נדונה הבקשה בוועדת המשנה והוחלט לפרסם לפי סעיף 149 היות ומדובר בתכנון תוספת הבניה באזור גלעין הכפר כאשר אין הגבלה של קוי הבנין אך יש הגבלה בגובה ובמספר הקומות התכנון המוצע מתוכנן באופן כזה שבחזית צפונית שומרים על מרחק של 1.4 מטר מהבניין הקיים ובחזית מערבית ודרומית מתוכנן בינוי בקו בנין 0 ללא התחשבות במבנים קיימים וזאת ניתן לראות כאשר אוטמים פתחים	07/05/2024	חוות דעת תכנונית

קיימים, לכן הוחלט לבצע פרסום לחלקות הגובלות וליידע אותן על התכנון המוצע בפני הוועדה. יש לציין כי לאחר הוועדה הוגשה תוכנית אשר הופצה לפרסום וזאת כאשר המבקש הגיש הסכמה של המבנה הצמוד לאטימת הפתחים . עוד הוחלט כי היות והתקבל אישור חניה האומר כי אין גישה סטטורית ומוטורית לחלקה לא ניתן לאשר פתרון חניה בתחום החלקה. כאשר מדובר ב3 יח"ד חדשות – יש לבחון ייתכנות לכופר חניה באיזור. כך שלאחר הפרסום נושא החניות יבחן ויובא בפני הוועדה . לאחר הוועדה הוגשה תוכנית מתוקנת לפרסום כפי שנדרשו כאשר תוכנית זו כללה הקלה בגובה המבנה החורג מהמותר וזאת כי לפי הוראות התוכנית מותר גובה של 10 מטר כאשר הגובה המבוקש עולה על גובה זה . עכשיו הבקשה מובאת לוועדה לאישור התכנון , גובה המבנה לו ביקשו הקלה ואישור נושא החניות .		
הקלה בגובה מבנה	19/03/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
קיים מבנה היסטורי אשר מבקשים לו תוספת בניה בקומת קרקע, ו-2 קומות חדשות. בחזית מערבית ודרומית מבקשים בינוי עד גבול חלקה עם הבניינים הגובלים לא נתנו את הדעת לפתחים הקיימים למבנים אלו. קוי בנין – מדובר בתכנון תוספת הבניה באזור גלעין הכפר כאשר אין הגבלה של קוי הבנין אך יש הגבלה בגובה ובמספר הקומות התכנון המוצע מתוכנן באופן כזה שבחזית צפונית שומרים על מרחק של 1.4 מטר מהבניין הקיים ובחזית מערבית ודרומית מתוכנן בינוי בקו בנין 0 ללא התחשבות במבנים קיימים וזאת ניתן לראות כאשר אוטמים פתחים קיימים, לכן הוחלט לבצע פרסום לחלקות הגובלות וליידע אותן על התכנון המוצע בפני הוועדה. מקומות החניה – מדובר בחלקה ללא גישה סטטורית לחלקה ולכן לא ניתן לאשר פתרון חניה בתחום החלקה כאשר מדובר ב-3 יח"ד חדשות. לאחר ביצוע הפרסום והחזרת התיק לאישור יבחן הנושא ויובא בשנית בפני הוועדה.	16/01/2024	דיון בועדת משנה : לפרסם לפי סעיף 149

גובה – תכננו את מעקה הגג בגובה של 90 ס"מ באופן שהמבנה לא יחרוג מהגובה המותר לפי הוראות התוכנית, לאחר הגשת תוכנית מתוקנת יש לבחון את הגובה ולבצע פרסום במידת הצורך עבור ביצוע מעקה תיקני. לאחר הכרעת הוועדה יש להגיש תוכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי הרמוניקה המוצגת באות b . תוקף החלטה היינו ל- 120 יום לצורך ביצוע פרסום		
הבקשה מובאת להכרעת הוועדה לדברים הבאים : קוי בנין – מדובר בתכנון תוספת הבניה באזור גלעין הכפר כאשר אין הגבלה של קוי הבנין אך יש הגבלה בגובה ובמספר הקומות התכנון המוצע מתוכנן באופן כזה שבחזית צפונית שומרים על מרחק של 1.4 מטר מהבניין הקיים ובחזית מערבית ודרומית מתוכנן בינוי בקו בנין 0 ללא התחשבות במבנים קיימים וזאת ניתן לראות כאשר אוטמים פתחים קיימים יש לתכנן פטיו פתוח הנותן מענה לאזור רבין הבניינים . מקומות החניה – מדובר בחלקה ללא גישה סטטוטורית לחלקה ולכן לא ניתן לאשר פתרון חניה בתחום החלקה כאשר מדובר ב3 יח"ד חדשות ויש לבחון ייתכנות לכופר חניה באזור או ממענה לחניה לאחר הכרעת הוועדה יש להגיש תוכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי הרמוניקה המוצגת באות b . להלן התייחסות לבינוי המבוקש קומת קרקע קיים מבנה היסטורי המבוקש להכשרה אשר לו מבקשים תוספת בניה . הבינוי בחזית מזרחית מבוקש עד גבול החלקה אך פונה לחלקה ללא בינוי ובחזית הצפונית הבינוי עד גבול החלקה ושומר על מרחק של 1.4 מטר מהבניין הצפוני הקיים הנושא מובא להכרעת הוועדה באם ניתן לאפשר את הבינוי ללא שמירה על מרחק מינימלי סביר וזאת כי לפי סעיף 9(ו) להוראות התוכנית האומר שקוי הבנין ייקבעו ע"י הוועדה המקומית . קומה א' וקומה ב' מבקשים קומה חדשה כאשר הבינוי הבינוי בחזית מזרחית מבוקש עד גבול החלקה אך פונה לחלקה ללא בינוי ובחזית הצפונית הבינוי עד גבול החלקה ושומר על מרחק של 1.4 מטר מהבניין הצפוני הקיים הנושא מובא להכרעת הוועדה באם ניתן לאפשר את הבינוי ללא שמירה על מרחק מינימלי סביר וזאת כי לפי סעיף 9(ו) להוראות התוכנית האומר שקוי הבנין ייקבעו ע"י הוועדה המקומית .	01/01/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה

בחזית מערבית ודרומית מבקשים בינוי בקו בנין 0 עם הבניינים הגובלים לא נתנו את הדעת לפתחים הקיימים למבנים אלו ולכן יש לקבל את הסכמת השכנים לבינוי המבוקש ואשר סוגר בקומה השניה והשלישית פתחים קיימים באם לא התקבל אישור יבחן תכנון מחדש לשמירה על פיר אוורור. יובהר כי נדרשו לתכנן את מעקה הגג בגובה של 90 ס"מ ובאופן שהמבנה לא יחרוג מהגובה המותר לפי הוראות התוכנית לאחר הגשת תוכנית מתוקנת יש לבחון את הגובה באם אין צורך בהקלה באם יידרש הקלה יש לבצע פרסום לאחר הכרעת הוועדה .		
חוות דעת תכנונית בתאריך 27.11.2023 נדונה הבקשה ברשות הרישוי והוחלט לדחות במתכונת המוצעת הבקשה נבחנה לפי הוראות תב"ע 2733 א הקובעת אזור לגלעין הכפר תחילת תוקף מיום 23.1.1986 בכפיפות למתאר 62 בתב"ע זו אין נספח בינוי וסעיף הקלות או סטיה ניכרת קוי בנין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש ע"י המח' למידע תכנוני כאשר התוכנית לא כוללת סימון קווי בניין. והבניה מבוקשת בתוך גבול המגרש. בהתייעצות עם רויטל טבדי ממחלקת מידע עלה כי בגלעין הכפר אין הגבלה של קוי בנין ולפי הוראות התוכנית סעיף 9 (ו) האומר שקוי הבנין ייקבעו ע"י הוועדה המקומית ולכן הבקשה מובאת להכרעת הוועדה באם לאשר את הבינוי עד גבול החלקה ללא התחשבות בבניינים הקיימים בצמוד לחלקה באופן כזה שבחזית הצפונית מבקשים בינוי השומר על מרחק של 1.4 מטר מהבניין השכן חזית מערבית ודרומית מקשים בינוי בקו בנין 0 ללא התחשבות בפתחים קיימים של השכנים וחזית מזרחית פנה לשטח ללא בינוי . מספר קומות- מס קומות מותר עפ"י התכנית 3 בבקשה הנוכחית מבקשים 3 קומות כנדרש גבהים - גובה הבניה לא יעלה על 10 מ' מפני הקרקע הטבעיים	11/12/2023	חוות דעת תכנונית

הגובה המוצע הוא 9.37 וכולל גג ללא שימוש אך יש להציג מעקה לפי החלטת הוועדה בגובה של 90 ס"מ ובאופן שגובה המבנה לא יעלה על 10 מטר בבקשה הנוכחית גובה המעקה הוא 20 ס"מ בלבד ולכן יש להציג מעקה כנדרש בגובה של 90 ס"מ דבר הגורם להנמכת הקומות המבוקשות לגובה של 250 לפי תקן , במידה ואין אפשרות להנמיך לגובה הנדרש יש לפרסם הקלה לחריגה בגובה . מספר יחידות דיור הוראות התוכנית לא מגבילה במספר יח"ד. מוצעות 2 יח"ד חדשות כאשר המבנה המבוקש להכשרה כולל יחידת דיור אחת וסה"כ המבנה כולל 3 יחידות דיור . בינוי : קומת קרקע קיים מבנה היסטורי המבוקש להכשרה אשר לו מבקשים תוספת בניה . הבינוי בחזית מזרחית מבוקש עד גבול החלקה אך פונה לחלקה ללא בינוי ובחזית הצפונית הבינוי עד גבול החלקה ושומר על מרחק של 1.4 מטר מהבניין הצפוני הקיים הנושא מובא להכרעת הוועדה באם ניתן לאפשר את הבינוי ללא שמירה על מרחק מינימלי סביר וזאת כי לפי סעיף 9(ו) להוראות התוכנית האומר שקוי הבנין ייקבעו ע"י הוועדה המקומית . קומה א' וקומה ב' מבקשים קומה חדשה כאשר הבינוי הבינוי בחזית מזרחית מבוקש עד גבול החלקה אך פונה לחלקה ללא בינוי ובחזית הצפונית הבינוי עד גבול החלקה ושומר על מרחק של 1.4 מטר מהבניין הצפוני הקיים הנושא מובא להכרעת הוועדה באם ניתן לאפשר את הבינוי ללא שמירה על מרחק מינימלי סביר וזאת כי לפי סעיף 9(ו) להוראות התוכנית האומר שקוי הבנין ייקבעו ע"י הוועדה המקומית . בחזית מערבית ודרומית מבקשים בינוי בקו בנין 0 עם הבניינים הגובלים לא נתנו את הדעת לפתחים הקיימים למבנים אלו ולכן יש לקבל את הסכמת השכנים לבינוי המבוקש ואשר סוגר בקומה השניה והשלישית פתחים קיימים באם לא התקבל אישור יבחן תכנון מחדש לשמירה על פיר אוורור . שטחי בניה – הוראות התוכנית אינן מציינות אחוזי בניה מותרים אך מגבילות בגובה הבניה, מספר הקומות ולכן נושא זה יבחן לאחר תכנון נכון ובכפוף להכרעת הוועדה בנושא . תיקון התוכנית : יש לתקן את התוכנית לפי הערות המוצגות על גבי הרמוניקה המוצגת באות b . התנגדויות : לא התקבלו		

מדובר בבקשה בחלקה ארעית בתצ"ר מס' 2020/2164 ברח' אל כאלה סמ2 בשכונת א-טור. במסגרת הבקשה מוצעת הרחבה לבניין קיים הכולל יח"ד 1 ותוספת 2 קומות חדשות ו-2 יח"ד חדשות. סה"כ 3 יח"ד. הבקשה כוללת ממ"דים ומרפסות לדירות. שטח עיקרי מבוקש כולל מרפסות : 283.35 מ"ר שטחי שירות הכולל ממ"דים ומבואות חדרי מדרגות : 61.58 מ"ר הוראות התוכנית אינן מציינות אחוזי בנייה מותרים. אך מגבילות בגובה הבניה, מספר הקומות יש לקבל את אישור ר"צ - בהתאם לסעיף 9(ו) : קווי הבניין ויתר פרטי התכנון ייקבעו ע"י הוועדה המקומית במסגרת היתר הבניה ובכל מקרה לגופו. הסדרי תנועה – בתאריך 2.5.22 התקבל אישור לבקשה מטעם שלומי רוטלוי "אין גישה ססטטורית ומוטורית לחלקה לא ניתן לאשר פתרון חניה בתחום החלקה" מדובר ב2 יח"ד חדשות נוספות ליח"ד 1 קיימת ללא פתרון חניה באיזור – יש לבחון ייתכנות לכופר חניה . היחידה לאיכות הסביבה- התקבל אישור אוטומטי = דחייה	26/07/2022	דיון ברשות הרישוי : לדחות במתכונת המוצעת

גבהים גובה הבניה לא יעלה על 10מ' מפני הקרקע הטבעיים הגובה המוצע: 11.16מ' נמצאו חריגות כמפורט: 1.16מ' האם פורסמה הקלה המכסה את החריגה - לא נא להנמיך את גובה הבניה כך שהגובה הסופי יהיה 10.00מ' \- כולל מעקה גג בנוי עבור גג ללא שימוש בגובה 0.90מ' בלבד. תוקף החלטה היינו ל- 90 לצורך הגשת תוכנית מתוקנת		
מדובר בבקשה בחלקה ארעית בתצ"ר מס' 2020/2164 ברח' אל כאלה סמ2 בשכונת א-טור. במסגרת הבקשה מוצעת הרחבה לבניין קיים הכולל יח"ד 1 ותוספת 2 קומות חדשות ו-2 יח"ד חדשות. סה"כ 3 יח"ד. הבקשה כוללת ממ"דים ומרפסות לדירות. שטח עיקרי מבוקש כולל מרפסות : 283.35 מ"ר שטחי שירות הכולל ממ"דים ומבואות חדרי מדרגות : 61.58 מ"ר הוראות התוכנית אינן מציינות אחוזי בנייה מותרים. אך מגבילות בגובה הבניה, מספר הקומות יש לקבל את אישור ר"צ - בהתאם לסעיף 9(ו) :	11/07/2022	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

קווי הבניין ויתר פרטי התכנון ייקבעו ע"י הוועדה המקומית במסגרת היתר הבניה ובכל מקרה לגופו. הסדרי תנועה – בתאריך 2.5.22 התקבל אישור לבקשה מטעם שלומי רוטלוי "אין גישה ססטטורית ומוטורית לחלקה לא ניתן לאשר פתרון חניה בתחום החלקה" מדובר ב2 יח"ד חדשות נוספות ליח"ד 1 קיימת ללא פתרון חניה באיזור – יש לבחון ייתכנות לכופר חניה . היחידה לאיכות הסביבה- התקבל אישור אוטומטי = דחייה גבהים גובה הבניה לא יעלה על 10מ' מפני הקרקע הטבעיים הגובה המוצע: 11.16מ' נמצאו חריגות כמפורט: 1.16מ' האם פורסמה הקלה המכסה את החריגה - לא נא להנמיך את גובה הבניה כך שהגובה הסופי יהיה 10.00מ' \- כולל מעקה גג בנוי עבור גג ללא שימוש בגובה 0.90מ' בלבד.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2733א תחילת תוקף : 23/01/1986	03/07/2022	חוות דעת תכנונית

ייעוד הקרקע: גלעין הכפר ללא נספח בינוי התכנית הנ"ל כפופה לתכנית מתאר ותכנית עמ/9 סעיף הקלות / סטייה ניכרת התכנית החלה בחלקה הנדונה לא כוללת סעיף סטייה ניכרת . קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 13.6.21ע"י המח' למידע תכנוני לא סומנו קווי בניין. הבניה מבוקשת בתוך גבול המגרש. ממדים - מבוקש ממ"ד לכל דירה בשטח של 9.00 מ"ר + עובי קירות. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור הג"א כנדרש. מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית: 3 מס' קומות מוצע: 3 תואם למותר.		

גבהים גובה הבניה לא יעלה על 10מ' מפני הקרקע הטבעיים הגובה המוצע : 11.16מ' נמצאו חריגות כמפורט: 1.16מ' האם פורסמה הקלה המכסה את החריגה - לא נא להנמיך את גובה הבניה כך שהגובה הסופי יהיה 10.00מ' \- כולל מעקה גג בנוי עבור גג ללא שימוש בגובה 0.90מ' בלבד. מספר יחידות דיור מוצעות 2 יח"ד חדשות. הוראות התוכנית אינן מגבילות במספר יח"ד. על כן המוצע יאושר בכפוף לאישור מטעם ר"צ. שטחי בניה – שטח עיקרי מבוקש כולל מרפסות : 283.35 מ"ר שטחי שירות הכולל ממ"דים ומבואות חדרי מדרגות : 61.58 מ"ר הוראות התוכנית אינן מציינות אחוזי בנייה מותרים. אך מגבילות בגובה הבניה, מספר הקומות בהתאם לסעיף 9(ו) : קווי הבניין ויתר פרטי התכנון ייקבעו ע"י הוועדה המקומית במסגרת היתר הבניה ובכל מקרה לגופו. התנגדויות לא התקבלו אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו : אישור הסדרי תנועה - בתאריך 2.5.22 התקבל אישור לבקשה		

מטעם שלומי רוטלוי אין גישה ססטטורית ומוטורית לחלקה לא ניתן לאשר פתרון חניה בתחום החלקה מדובר ב3 יח"ד חדשות – יש לבחון ייתכנות לכופר חניה באיזור. אישור ר"צ -לתכנון המוצע ולתחום קווי הבניין – טרם התקבל היחידה לאיכות הסביבה- התקבל אישור אוטומטי = דחייה חו"ד מחלקת דרכים – אושר מתאריך 27.3.2022 אין התנגדות. בכפוף לחוות הדעת צוות בקרת תכנון תנועה - אין גישה מוטורית ססטטורית למגרש. אגף שפ"ע – אושר מתאריך 7.2.2022 אגף תברואה – אושר מתאריך 17.2.2022 יש לתכנן פח 1 בנפח 350 ליטר		
	14/10/2021	הכנת נוסח פרסום

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
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	8
	אישור שירותי הכבאות	9
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	10
	אישור אף התברואה לתכנון פח בנפח 350 ליטר	11
	אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת	12
	אישור מחלקת מידע תכנוני לרישום תצ"ר	13
	אישור מס רכוש ישראלי /ירדני	14
	קבלת מס רכוש ירדני תנאי להיתר .	15
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	16
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	17
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	18

המלצת האגף לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

רקע לבקשה

בתאריך 16.1.2024 נדונה הבקשה בוועדת המשנה והוחלט לפרסם לפי סעיף 149 היות ומדובר בתכנון תוספת הבניה באזור גלעין הכפר כאשר אין הגבלה של קווי הבנין אך יש הגבלה בגובה ובמספר הקומות התכנון המוצע מתוכנן באופן כזה שבחזית צפונית שומרים על מרחק של 1.4 מטר מהבניין הקיים ובחזית מערבית ודרומית מתוכנן בינוי בקו בנין 0 ללא התחשבות במבנים קיימים וזאת ניתן לראות כאשר אוטמים פתחים קיימים, לכן הוחלט לבצע פרסום לחלקות הגובלות וליידע אותן על התכנון המוצע בפני הוועדה.

יש לציין כי לאחר הוועדה הוגשה תוכנית אשר הופצה לפרסום וזאת כאשר המבקש הגיש הסכמה של המבנה הצמוד לאטימת הפתחים .

עוד הוחלט כי היות והתקבל אישור חניה האומר כי אין גישה ססטורית ומוטורית לחלקה לא ניתן לאשר פתרון חניה בתחום החלקה. כאשר מדובר ב3 יח"ד חדשות – יש לבחון ייתכנות לכופר חניה באיזור. כך שלאחר הפרסום נושא החניות יבחן ויובא בפני הוועדה

לאחר הוועדה הוגשה תוכנית מתוקנת לפרסום כפי שנדרשו כאשר תוכנית זו כללה הקלה בגובה המבנה החורג מהמותר וזאת כי לפי הוראות התוכנית מותר גובה של 10 מטר כאשר הגובה המבוקש עולה על גובה זה

ולכן הבקשה הובאה לוועדת המשנה. לאישור התכנון , גובה המבנה לו ביקשו הקלה והכרעה בנושא החניות.

בתאריך 3.6.2024 נדונה הבקשה בוועדת המשנה והוחלט להעביר לאישור הוועדה המחוזית

לעניין חניה, באשר לשאלה האם לפתור ממקומות חניה וזאת כי על פי חוות הדעת של המחלקה להסדרי תנועה, מדובר בחלקה ללא גישה סטטוטורית ומוטורית ועל כן לא ניתן לאשר פתרון חניה בתחומה .

בטרם העברה למחוזית יש לערוך בדיקת בעלויות מול עוד חיים נרגסי. באמצעות חבר הוועדה האחראי לכך ובתיאום מול היועצת המשפטית

לאחר וועדה זו ביצעו בדיקת בעלויות כאשר נאמר להם כי הוכחת בעלות נבדקה בשנית בהתאם לנוהל אוג' 2024 יש להשלים מס רכוש ישראלי/ירדני כתנאי להיתר בניה .

כך שעורך הבקשה מודע שכתנאי להיתר יש להגיש אישור זה

במקביל הבקשה עברה לדיון בוועדה המחוזית

בתאריך 29.12.2024 נדונה הבקשה בוועדה המחוזית והוחלט

לאשר את הפטור בתנאי ל :

1. הגשת חתימת שכנים כי המעבר הקיים להולכי רגל מוסכם ע"י השכנים הגובלים וישאר מעבר קבע להולכי רגל .

2. פרסום פטור ממקומות חניה לידוע הציבור .

אכן לאחר וועדה זו עורך הבקשה הגיש הסכמות החלקה הגובלת וכן התוכנית הופצה לידוע הציבור בנושאים הבאים :

הקלה בגובה בניה

פטור ממקומות חניה וזאת כי אין גישה סטטוטורית לחלקה

לא הוגשו התנגדויות לאחר פרסום התוכנית וידוע הציבור עלה כי

ולכן הבקשה מובאת לוועדה לאישור .

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/01/2026 - י שבט תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/3
מספר בקשה	<u>2024/0186.00</u>
מספר סידורי	<u>72</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, התקנת מעלית חיצונית, סגירת מרפסת (שרות) מקורה בחומרים קלים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	סגירת מרפסת גג ובנית מעלית
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר זליג מנחם
עורך הבקשה	אדריכל רוזנבלו יצחק
מתכנן השלד	הנדסאי מורסיאנו אליהו
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	58

כתובת האתר

סנהדריה מורחבת 6 , סנהדריה

גוש	חלקה	בשלמות
30244	129	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1502	תחילת תוקף	25/09/1973			
1502ד	תחילת תוקף	16/02/1996			
5/19/02	תחילת תוקף	21/07/1977			

תאור הבקשה

הבקשה מובאת לוועדה לאישור לאחר פרסום וכן יש להחליט לעניין הפתח המבוקש בקומה ה' .

מידע קודם

מתאריך	
06/01/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
בתאריך 2.2.2025 נדונה הבקשה ברשות הרישוי והוחלט לפרסם לפי סעיף 149 עבור הוספת השכן הצמוד לדירת המבקש, על מנת לעמוד בשלביות הביצוע להוראות התב"ע כאשר מבקשים בינוי בגג במקום הבינוי המותר מכוח התב"ע וזאת כי סעיף 9(2) להוראות התוכנית בדבר בניה על הגג "הבניה תבוצע בהינף אחד	

ל2 הדירות הצמודות לגרם המדרגות כולל הגשת כתב התחייבות לכך עוד הוחלט כי אין מניעה לאשר את הבינוי מחומרים קלים ובלבד שיחופה באבן בהתאם למדיניות מהנדס העיר לאחר הוועדה הוגשה תוכנית הכוללת את ההקלות הבאות : בניה שלא בהינף אחד לדירות שסביב חדר המדרגות בניה מחומרים קלים תכנון פתחים בשונה מנספח הבינוי התוכנית הופצה לפרסום ולא הוגשו התנגדויות עכשיו מובא לוועדה לאישור הפרסום וכן מובא להחלטה בעניין הפתח אשר ביקשו לאטימה בקומה ד' ובמקומו לפתוח פתח בקומה החדשה . וזאת כי מדובר ביציאה נוספת של המעלית לדירות המבקשים והדבר מהווה תקדים לפיצול ליחידות דיור נוספות ולכן המעלית מגיעה עד לקומה ד' בלבד וזאת כי החדר מכונות מתחת לפיר המעלית ולא בגג		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/19/02 תחילת תוקף : 21/07/1977 ייעוד הקרקע : מגורים בתאריך 2.2.2025 נדונה הבקשה ברשות הרישוי והוחלט לפרסם לפי סעיף 149 עבור הוספת השכן הצמוד לדירת המבקש , על מנת לעמוד בשלביות הביצוע להוראות התב"ע כאשר מבקשים בינוי בגג במקום הבינוי המותר מכוח התב"ע וזאת כי סעיף 9(2) להוראות התוכנית בדבר בניה על הגג "הבניה תבוצע בהינף אחד ל2 הדירות הצמודות לגרם המדרגות כולל הגשת כתב התחייבות לכך עוד הוחלט כי אין מניעה לאשר את הבינוי מחומרים קלים ובלבד שיחופה באבן בהתאם למדיניות מהנדס העיר	28/12/2025	חוות דעת תכנונית

לאחר הוועדה הוגשה תוכנית הכוללת את ההקלות הבאות : בניה שלא בהינף אחד לדירות שסביב חדר המדרגות בניה מחומרים קלים תכנון פתחים בשונה מנספח הבינוי התוכנית הופצה לפרסום ולא הוגשו התנגדויות עכשיו מובא לוועדה לאישור הפרסום וכן מובא להחלטה בעניין הפתח אשר ביקשו לאטימה בקומה ד' ובמקומו לפתוח פתח בקומה החדשה . וזאת כי מדובר ביציאה נוספת של המעלית לדירות המבקשים והדבר מהווה תקדים לפיצול ליחידות דיור נוספות ולכן המעלית מגיעה עד לקומה ד' בלבד וזאת כי החדר מכונות מתחת לפיר המעלית ולא בגג		
בניה שלא בהינף אחד לדירות שסביב חדר המדרגות בניה מחומרים קלים תכנון פתחים בשונה מנספח הבינוי	11/11/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
אין מניעה לאשר את הבינוי מחומרים קלים ובלבד שיחופה באבן בהתאם למדיניות מהנדס העיר לגבי שינוי פתחים - יש לבחון את השפעתם מול ר"צ טרם יציאה לפרסום כנדרש. ככל שיאושור מול ראש הצוות פתחים שאינם תואמים סעיף 6 לתקנון יש להוסיף בפרסום סעיף מתאים להקלה הנוספת הדרושה ובנוסף לשלביות שנדרשת. הבקשה מובאת לפרסום וזאת כי נדרשים להוסיף את השכן הצמוד לדירת המבקש , על מנת לעמוד בשלביות הביצוע להוראות התב"ע כאשר מבקשים בינוי בגג במקום הבינוי המותר מכוח התב"ע וזאת כי סעיף 9(2) להוראות התוכנית בדבר בניה על הגג "הבניה תבוצע בהינף אחד ל2 הדירות הצמודות לגרם המדרגות כולל הגשת כתב התחייבות לכך טרם פרסום יש להגיש תוכנית הכוללת ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל המסמכים הנדרשים לצרוף השכן הצמוד	02/02/2025	דיון ברשות הרישוי : לפרסם לפי סעיף 149

למשפחת ראם וזאת על מנת לעמוד בהוראות התוכנית בדבר בינוי בגג הקומה העליונה . וכן יש להוסיף פיתוח שטח הצמוד למעלית המבוקשת וכן יש לבטל את היציאה בקומה ה' של המעלית היות ומדובר ביציאה נוספת של המעלית לדירות המבקשים והדבר מהווה תקדים לפיצול ליחידות דיור נוספות ולכן המעלית מגיעה עד לקומה ד' בלבד וזאת כי החדר מכונות מתחת לפיר המעלית ולא בגג וכן הבינוי המבוקש יתוכנן מבטון וחיפוי אבן ולהתאים את החלונות למבנה הקיים וזאת לפי הוראות התב"ע סעיף 6 .		
הבקשה מובאת לפרסום וזאת כי נדרשים להוסיף את השכן הצמוד לדירת המבקש , על מנת לעמוד בשלבויות הביצוע להוראות התב"ע כאשר מבקשים בינוי בגג במקום הבינוי המותר מכוח התב"ע וזאת כי סעיף 2)9 (להוראות התוכנית בדבר בניה על הגג "הבניה תבוצע בהינף אחד ל 2 הדירות הצמודות לגרם המדרגות כולל הגשת כתב התחייבות לכך טרם פרסום יש להגיש תוכנית הכוללת ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל המסמכים הנדרשים לצורך השכן הצמוד למשפחת ראם וזאת על מנת לעמוד בהוראות התוכנית בדבר בינוי בגג הקומה העליונה . וכן יש להוסיף פיתוח שטח הצמוד למעלית המבוקשת וכן יש לבטל את היציאה בקומה ה' של המעלית היות ומדובר ביציאה נוספת של המעלית לדירות המבקשים והדבר מהווה תקדים לפיצול ליחידות דיור נוספות ולכן המעלית מגיעה עד לקומה ד' בלבד וזאת כי החדר מכונות מתחת לפיר המעלית ולא בגג וכן הבינוי המבוקש יתוכנן מבטון וחיפוי אבן ולהתאים את החלונות למבנה הקיים וזאת לפי הוראות התב"ע סעיף 6 .	08/01/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/19/02 תחילת תוקף : 21/07/1977 ייעוד הקרקע : מגורים	01/01/2025	חוות דעת תכנונית

מסמכי התב"ע : תב"ע 1502 ד קובעת אזור מגורים 2 מיוחד אשר תוקפה מיום 16.2.1996 בכפיפות למתאר 62 . סעיף הקלות / סטייה ניכרת התכנית החלה בחלקה הנדונה לא כוללת סעיף סטייה ניכרת . נספח בינוי : קיים נספח בינוי מפורט כאשר לעמודת המבקשים ניתן להוסיף תוספת בניה בחזית מערבית (בנין 104) למבקש היתר בניה בת.ב 1996.509.3 עבור בינוי בגג לפי הוראות התב"ע כאשר מבקשים בינוי בגג לא ניתן לממש את הבינוי מעל העמודה וניתן לקבל מרפסת גג בלבד מעל התוספות של השכנים . למבקש אין בינוי בצד ועכשיו רוצים לממש את ייתר הבינוי על דירת המבקש לפי הוראות התב"ע . קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים אך ניתן לראות התייחסות לתוספת המבוקשת בסעיף בינוי מס' קומות : מבקשים תוספת קומה בהתאם להוראות התוכנית סעיף 29)9 להוראות התוכנית . בינוי להלן הבינוי המבוקש עבור משפחת ראם - קומה ה' מבקשים הרחבה של הבינוי המאושר בבקשה 1996/509.3 וזאת על מנת להשלים את הבינוי של כל הקומה ומעל קונטור המבנה הקיים וזאת מכוח סעיף 9 (2) האומר שניתן להוסיף קומה מעל הבניין הקיים ובקונטור מירבי של הקומה העליונה בכפוף לתנאים הבאים : 1. לא תותר תוספת הבניה המוצעת בחזית הבניין לקומה העליונה –אין בחזית בינוי אך כאשר השכנים יבקשו לדירה זו יתוכנן מרפסת גג ולא בינוי , נדרשו לצין זאת בתוכניות . 2. שטח הבניה כשטח הבניה של הדירה הקיימת בקומה העליונה – מבוקש כנדרש . 3. הבקשה להיתר לתוספת קומה תאושר לגבי שני אגפים של הבנין – לא עומד כנדרש מכיוון ולא מבקשים בינוי לשכן הצמוד		

על מנת לאפשר את הבינוי יש לצרף את השכן הצמוד . 4. הבניה תבוצע בהינף אחד כולל הגשת כתב התחייבות לכך - הבינוי המבוקש לדירה אחת מתוך 2 דירות הגג נדרשו לצרף את השכן לעמוד בהוראה זו . 5.הגג של תוספת הבניה בצד יהווה מרפסת גג לדירה העליונה – אין בינוי בצד אך נדרשו לצין זאת לעתיד . וכן מבקשים מעלית בצמוד לגרם מדרגות משותף הכולל יציאה בקומה ד' וקומה ה' – המעלית מבוקשת בתחום קו בנין והשטח מכוח 5% נגישות יאושר בתנאי לביטול המשך המעלית לקומה ה' וזאת כי יש לתכנן את חדר המכוונות בקומה התת קרקעית ולקבל עבור כך אישור כיבוי . שטח בניה : מותר : בהתאם לשטחה הקומה הקיימת מוצע 24 מ"ר המשלימים את הקומה הקיימת . וכן מבקשים שטח למעלית מכוח 5% נגישות עומדים במותר אך יש להציג חישוב בהרמוניקה תיקון תכניות : יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל המסמכים הנדרשים לצרוף השכן הצמוד למשפחת ראם וזאת על מנת לעמוד בהוראות התוכנית בדבר בינוי בגג הקומה העליונה . וכן יש להוסיף פיתוח שטח הצמוד למעלית המבוקשת וכן יש לבטל את היציאה בקומה ה' של המעלית היות ומדובר ביציאה נוספת של המעלית לדירות המבקשים והדבר מהווה תקדים לפיצול ליחידות דיור נוספות ולכן המעלית מגיעה עד לקומה ד' בלבד וזאת כי החדר מכוונות מתחת לפיר המעלית ולא בגג וכן הבינוי המבוקש יתוכנן מבטון וחיפוי אבן ולהתאים את החלונות למבנה הקיים וזאת לפי הוראות התב"ע סעיף 6 . שלבי ביצוע : היות ומבקשים בינוי על הגג נדרשים לעמוד בשלביות הביצוע בהתאם לסעיף 9(2) להוראות התוכנית בדבר בניה על הגג "הבניה תבוצע בהינף אחד ל2 הדירות הצמודות לגרם המדרגות כולל הגשת כתב התחייבות לכך - נדרשו לצרף את השכן הצמוד על מנת לעמוד בשלביות ביצוע . התנגדויות :לא הוגשו 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
	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

בתאריך 2.2.2025 נדונה הבקשה ברשות הרישוי והוחלט לפרסם לפי סעיף 149 עבור הוספת השכן הצמוד לדירת המבקש , על מנת לעמוד בשלביות הביצוע להוראות התב"ע כאשר מבקשים בינוי בגג במקום הבינוי המותר מכוח התב"ע וזאת כי סעיף 9(2) להוראות התוכנית בדבר בניה על הגג "הבניה תבוצע בהינף אחד ל2 הדירות הצמודות לגרם המדרגות כולל הגשת כתב התחייבות לכך

עוד הוחלט כי אין מניעה לאשר את הבינוי מחומרים קלים ובלבד שיחופה באבן בהתאם למדיניות מהנדס העיר

לאחר הוועדה הוגשה תוכנית הכוללת את ההקלות הבאות :

בניה שלא בהינף אחד לדירות שסביב חדר המדרגות

בניה מחומרים קלים

תכנון פתחים בשונה מנספח הבינוי

התוכנית הופצה לפרסום ולא הוגשו התנגדויות

עכשיו מובא לוועדה לאישור הפרסום וכן מובא להחלטה בעניין הפתח אשר ביקשו לאטימה בקומה ד' ובמקומו לפתוח פתח בקומה החדשה .

וזאת כי מדובר ביציאה נוספת של המעלית לדירות המבקשים והדבר מהווה תקדים לפיצול ליחידות דיור נוספות ולכן המעלית מגיעה עד לקומה ד' בלבד וזאת כי החדר מכונות מתחת לפיר המעלית ולא בגג

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/01/2026 - י שבט תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/3
מספר בקשה	<u>2024/0404.01</u>
מספר סידורי	<u>73</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת ממדי"ם ומרפסות בהקלה ע"פ תכנית צל מאושרת.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גפנר תמר רבקה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות דיסלדורף אפרת
מתכנן השלד	שמוחה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	9

כתובת האתר

שמעון הצדיק 28 , מעלות דפנה

גוש	חלקה	בשלמות
30102	238	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1439א	תחילת תוקף	28/10/1976			
30100ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
5/04/10	פתיחת תיק תרש"צ	24/11/2013			

תאור הבקשה

תאור הבניה הקיימת והמוצעת :

בשכונת מעלות דפנה קיים בבנין מגורים הכולל 2 כניסות

בבקשה הנוכחית מבקשים תוספת עמודת ממדי"ם לפי תוכנית צל מאושרת בת.ב 2024.404 ומרפסות זיז

היתר בניה אחרון ניתן בת.ב 2024.404 .

הליך פרסומי -פורסמו ההקלות הבאות

תוספת ממדי"ם ושטח ממדי"ם בחריגה מקו בנין. ע"פ תכנית צל מאושרת. לצרכי מיגון .

תוספת מרפסות בשטח של עד 12 מ"ר ובעומק של עד 2 מ' בחריגה מקו בנין. ע"פ תכנית צל מאושרת .

תוספת שטח גישה לממ"ד עד 5 מ"ר .

כאשר תום מועד להגשת התנגדויות היה מיום 7.10.2025 ולא הוגשו התנגדויות .

אישורים :

אישור שפי"ע : התקבל אישור מיום 17.9.2025

אישור איכות סביבה : התקבל מיום 23.10.2025

מידע קודם

מתאריך	
06/01/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים הבקשה מובאת לאישור בכפוף להגשת תוכנית מתוקנת הכוללת הערות על גבי תוכנית a . כולל צרוף טבלת מאזן מרפסות לראות שעומדים בתקנות החוק ושטח מרפסת זיז לדירה לא עולה על 12 מ"ר וכן יש לקבל טרם גורמים הסכמת השכן לו מבקשים מעטפת בניה עוד ניתן לראות כי יש לצמצם את עומק המרפסת המבוקשת בחזית מזרחית צפונית גובלת עם דרך כאשר לפי תקנות החוק ניתן לאפשר מרפסת זיז בעומק של 1.2 מטר כאשר קו הבנין וגבול החלקה נושקים אחד לשני ניתן לאפשר את המרפסת לחברת תלתן בקומת הקרקע משפחת ארם קומה א' ומשפחת אסרף קומה ב בעומק של 1.2 מטר באופן המתיישר עם המבנה הקיים וזאת כמובן בכפוף להקלה אשר פורסמה לעניין חריגת המרפסות . ניתן לראות כי המרפסות המבוקשות בחזית מערבית צפונית יותאמו לעומק של מרפסות אלו על מנת להשוות לבנין מראה אחיד וסימטרי כך שלמשפחת בן שבת יתקנו זאת בהגשה המבוקשת ולייתר השכנים לעדכן את תוכנית הצל .
25/12/2025	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/04/10 תחילת תוקף : 24/11/2013 ייעוד הקרקע : מגורים

הבקשה נבחנה לפי הוראות תב"ע 5/04/10 אשר תוקפה הינו 24.11.2013 וקובעת אזור מגורים כללי בכפיפות למתאר 62 . קוי בנין הבקשה נבחנה לפי תיק מידע שהוגש כאשר מרפסות הזיו חורגות מקו בנין ועל כך פורסמה הקלה ניתן לראות התייחסות סעיף בינוי וכן הממ"דים המבוקשים חורגים מקו בנין בכפוף להקלה שפורסמה כאשר התכנון מבוקש בהתאם לתוכנית צל מאושרת בתב.ב 2024.404 נספח הבינוי התב"ע לא כוללת נספחי בינוי מבקשים ממ"ד ומרפסות זיו ניתן לראות התייחסות סעיף בינוי . בינוי קומת קרקע – מבקשים בחזית מזרחית צפונית מרפסת וממ"ד לחברת תלתן להלן התייחסות למרפסת . מוצעת מרפסת זיו בחזית המבנה, בעומק של 2.00 מ. 'החזית הזו מהווה חזית קדמית ע"ב הגיש חוות דעת ממחלקת מידע ע"י רויטל טבדי מתאריך 20/01/2025 המאשר שמדובר בחזית קדמית לעניין מרפסות בלבד מיקום המרפסת בצמוד לממ"ד המוצע. המרפסות מקורות אחת את השניה ע"כ מותר שטח מרפסות מקורות של עד 12 מ"ר לדייר, זוהי המרפסת המקורה היחידה לדיירים אלו ושטחה הינו 5.20 מ"ר. ע"כ מאחר והשטח אינו עולה על המותר אין מניעה לאשר. עוד ניתן לראות כי בחזית מזרחית לא שומרים על 40% חריגה וזאת כי מדובר במבנה מאושר הבנוי עד גבול חלקה ובמקרה כזה כאשר החלקה הגובלת דרך ניתן לאפשר מרפסת בעומק של 1.2 מטר מכיוון וכאן קיים מבנה צמוד המבוקשים לא מעוניינים במרפסת לחזית מזרחית אך בהתייעצות עם עו"ד אילנית מיכאלי בנושא המרפסת זיו עלה כי היות והמרפסת המבוקשת בחזית מזרחית צפונית גובלת עם דרך כאשר לפי תקנות החוק ניתן לאפשר מרפסת זיו בעומק של 1.2 מטר כאשר קו הבנין וגבול החלקה נושקים אחד לשני ניתן לאפשר את המרפסת לחברת תלתן בקומת הקרקע משפחת ארם קומה א' ומשפחת אסרף קומה ב בעומק של 1.2 מטר באופן המתיישר עם המבנה הקיים וזאת כמובן בכפוף להקלה אשר פורסמה לעניין חריגת המרפסות . ניתן לראות כי המרפסות המבוקשות בחזית מערבית צפונית יותאמו לעומק של מרפסות אלו על מנת להשוות לבנין מראה		

אחיד וסימטרי כך שלמשפחת בן שבת יתקנו זאת בהגשה המבוקשת ולייתר השכנים לעדכן את תוכנית הצל . עוד יצוין כי תכנון המרפסות עומדות בהנחיות המחלקה המפורטות להלן : פרסום הקלה – המרפסות חורגות מקו בנין ועל כך פורסמה הקלה כנדרש שטח – סה"כ שטח מרפסות זיז לדירה לא יעלו על 12 מ"ר – עומדים בהוראה זו אך נדרשו לצרף טבלת מאזן מרפסות מדיניות המחלקה לעניין מרפסות בצמד – עומדים במרפסות בצמד . היות ומבקשים ל2 שכנים אחד מעל השני תכנית צל- הוצג כנדרש אך נדרשו לצמצם את תוכנית הצל למרפסות בחזית מערבית צפונית ל1.2 מטר על מנת להשוות מראה אחיד בהתאם לעומק המרפסות המותר בחזית מזרחית צפונית . עמידה בתקנות החוק לעניין בניה במרווחים – מבקשים מרפסת זיז בחזית קדמית השומרת על 40% חריגה כנדרש וכן המרפסות הגובלות לדרך יצומצמו ל1.2 כנדרש . וכן בקומה זו מבקשים מעטפת למשפחת חנניה ונדרשים לצרף הסכמה שלהם טרם גורמים . להלן התייחסות לממ"ד מוצעת עמודת ממ"דים – מיקום עמודת הממ"דים הינו המיקום המיטבי בבנין . יסודות הממ"ד מוצעים במיקום של יציאת החרום מהמקלט, ע"כ ניתן לאשר רק בכפוף לסימון יציאת החרום מהמקלט עפ"י אישור הג"א, מבקשים ממ"ד הכולל מבואה, המותרת עפ"י תקנות "חרבות ברזל" עד 5 מ"ר, ניתן לראות כי הגישה למבואה זו ממרפסת שרות וזאת בכפוף למאוסר בערר מספר 24/1159 בת.ב 1986/635.7 בו ניתן לראות כי יו"ר ועדת ערר אישרה גישה למבואה ממ"ד ממרפסת שרות שזה אומר מעבר משרות לשרות ללא שינוי השטח של מרפסת השרות לעיקרי קומה א' – משפחת ראם , ניתן לאשר את הממ"ד וכן נדרשים לצמצם את עומק המרפסת ל1.2 מטר ולישר מרפסת זו עם הבנין הקיים (ניתן לראות פרוט בקומת קרקע) משפחת קליימן - ניתן לאשר את הממ"ד ומרפסת הזיז (ניתן לראות פרוט בקומת קרקע)	

משפחת בן שבת - ניתן לאשר את הממ"ד וכן נדרשים לצמצם את עומק המרפסת ל1.2 מטר ולישר מרפסת זו עם הבנין הקיים (ניתן לראות פרוט בקומת קרקע) קומה ב' – משפחת אסרף , ניתן לאשר את הממ"ד וכן נדרשים לצמצם את עומק המרפסת ל1.2 מטר ולישר מרפסת זו עם הבנין הקיים (ניתן לראות פרוט בקומת קרקע) קומה ג' – משפחת שראגי , ניתן לאשר את הממ"ד וכן נדרשים לצמצם את עומק המרפסת ל1.2 מטר ולישר מרפסת זו עם הבנין הקיים (ניתן לראות פרוט בקומת קרקע) שטחי בניה : שטח עיקרי – אין תוספת שטח עיקרי שטחי שרות – מבקשים תוספת מרפסות זיז וממדים עבור הממדים מבקשים 9 מ"ר + מבואת ממ"ד בשטח שלא עולה על 5 מ"ר כנדרש וכן מרפסות זיז מבוקשות כאשר לכל דירה קימת מרפסת גג לכן יש לצרף טבלת מאזן מרפסות הכוללת התייחסות למרפסות זיז באופן שלא יעלה על 12 מ"ר לדירה ומרפסת גג פתוחה או זיז פתוחה ללא הגבלה .. תיקון התוכנית : יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת המוצגות ע"ג תכנית a כולל צרוף טבלת מאזן מרפסות לראות שעומדים בתקנות החוק ושטח מרפסת זיז לדירה לא עולה על 12 מ"ר וכן יש לקבל טרם גורמים הסכמת השכן לו מבקשים מעטפת בניה . שלביות ביצוע : אין סעיף שלביות ביצוע . התנגדויות : לא הוגשו .		
תוספת ממדי"ם ושטח ממדי"ם בחריגה מקו בנין. ע"פ תכנית צל מאושרת. לצרכי מיגון. תוספת מרפסות בשטח של עד 12 מ"ר ובעומק של עד 2 מ' בחריגה מקו בנין. ע"פ תכנית צל מאושרת. תוספת שטח גישה לממ"ד עד 5 מ"ר.	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
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	11

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה מובאת לאישור בכפוף להגשת תוכנית מתוקנת הכוללת הערות על גבי תוכנית a . כולל צרוף טבלת מאזן מרפסות לראות שעומדים בתקנות החוק ושטח מרפסת זיז לדירה לא עולה על 12 מ"ר וכן יש לקבל טרם גורמים הסכמת השכן לו מבקשים מעטפת בניה עוד ניתן לראות כי יש לצמצם את עומק המרפסת המבוקשת בחזית מזרחית צפונית גובלת עם דרך כאשר לפי תקנות החוק ניתן לאפשר מרפסת זיז בעומק של 1.2 מטר כאשר קו הבנין וגבול החלקה נושקים אחד לשני ניתן לאפשר את המרפסת לחברת תלתן בקומת הקרקע משפחת ארם קומה א' ומשפחת אסרף קומה ב בעומק של 1.2 מטר באופן המתיישר עם המבנה הקיים וזאת כמובן בכפוף להקלה אשר פורסמה לעניין חריגת המרפסות .

ניתן לראות כי המרפסות המבוקשות בחזית מערבית צפונית יותאמו לעומק של מרפסות אלו על מנת להשוות לבנין מראה אחיד וסימטרי כך שלמשפחת בן שבת יתקנו זאת בהגשה המבוקשת ולייתר השכנים לעדכן את תוכנית הצל .

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/01/2026 - י שבט תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/3
מספר בקשה	<u>2024/0443.00</u>
מספר סידורי	<u>74</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	כהן מיה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות סלר הדס דבורה
מתכנן השלד	שמואל אישרן
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	16

כתובת האתר

הרפז ניסן 10, בית הכרם

גוש	חלקה	בשלמות
30337	225	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
10748	תחילת תוקף	17/08/2006			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר בבניין מדורג קיים בן 8 קומות המשמש למגורים, ברח' הרפז ניסן 10, בית הכרם, גוש : 30337 חלקה : 225.

מצב מוצע :

קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית דרומית : מוצע תוספת בינוי במסגרת קווי הבניין.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמה ההקלה הבאה :

"הקלה מכח 6% בכפוף לתוכנית מתאר"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 04.03.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 225, 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	
11/01/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים : מוצע בבקשה תוספת בינוי בקומת הקרקע, הוצג הוכחת זכויות, התקבל אישור מנהל אגף למוצע, אין מניעה לאשר. דברי הסבר לתוכנית : התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 14.05.2025 והוחלט "לדחות במתכונת", היות ולא הוכח מקור זכויות לבינוי המוצע, כעת, הוגשה תוכנית מתוקנת הכוללת הסבר מפורט על יתרת הזכויות במגרש, התקבל אישור מנהל האגף למוצע ואין מניעה לאשר.
25/12/2025	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 10748 תחילת תוקף : 17/08/2006

ייעוד הקרקע: מגורים 2 *10748 תחילת תוקף 17.08.2006, מגורים 2. *2005ב' תחילת תוקף 01.05.1996, מגורים 2. *מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. דברי הסבר לתוכנית: התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 14.05.2025 והוחלט "לדחות במתכונת", היות ולא הוכח מקור זכויות לבינוי המוצע, כעת, הוגשה תוכנית מתוקנת הכוללת הסבר מפורט על יתרת הזכויות במגרש כפורט בחוו"ד להלן: סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל אין סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 04.08.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 10748 ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה: עיקרי מותר עפ"י תב"ע ע"ק: 3,616.3 מ"ר, מאושר בהיתר מקורי: 3,611.52 מ"ר, סה"כ נותר לניצול: 4.78 מ"ר, לכל החלקה, סה"כ 0.13 מ"ר לכל דייר. בהיתר המקורי, 2006/607, שטח הממ"ד המוצע חושב 8.8 מ"ר, שטח הממ"ד בהיתר הוא 12.30 מ"ר ברוטו, ולכן ניתן להציע 3 מ"ר שטח עיקרי מכח שטחי ממ"ד. היות וההיתר המקורי 2006/607 יצא בשנת 2006 ניתן למשוך שטח עיקרי ללא הוכחת שטחי שרות. סה"כ שטח מותר ליח"ד: 3.13 מ"ר. מוצע בבקשה: תוספת של 9.39 מ"ר שטח עיקרי, התקבלו 2 ויתורי זכויות מ-2 דיירים בבניין, סה"כ 9.39 מ"ר עיקרי לניצול, המוצע עומד במותר - אין מניעה לאשר.		

תימוכין קניינים : הבינוי המוצע על חצר מוצמדת למבקש, לא נדרש חתימות שכנים. אישורי גורמים : שפי"ע - אושר, א.סביבה- אושר. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי בקומת הקרקע, הוצג הוכחת זכויות, התקבל אישור מנהל אגף למוצע - אין מניעה לאשר. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
לדחות במתכונת המוצעת : מוצע בבקשה תוספת בינוי בקרקע, לא הוכח מקור זכויות לבקשה ועל כן לא ניתן לאשר. שטח בניה : מותר עפ"י תב"ע : 3,616.3 מ"ר. מאושר בהיתר מקורי : 3,611.52 מ"ר. סה"כ נותר לניצול : 4.78 מ"ר, לכל החלקה, סה"כ 0.13 מ"ר לכל דייר. בהסבר שטחי הבניה ניתן לראות כי מחושב ויתורי זכויות מ-2 שכנים, סה"כ לאחר ויתור הזכויות יש 0.40 מ"ר, שטח זה אינו מספיק לתוספת המוצעת וכן טופסי ויתור הזכויות אינם הוגשו	14/05/2025	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

חתומים בטופס המיועד לכך - יש להוכיח זכויות למוצע. בבקשה מוצג חישוב המוכיח יתרת זכויות בשטח שרות, אך לא ניתן להציע בינוי עיקרי מכח שטח שרות. פורסמה בבקשה 6% הקלה אך לא ניתן לבקש זאת היות ותכנית 10748 הופקדה לאחר 89. תימוכין קניינים : מוצע תוספת בינוי על שטח משותף, נדרש 2/3 חתימות שכנים, הוגש במעמד פתיחת התיק, לא נבדק היות ואין מקור זכויות לבקשה. 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 : 10748 תחילת תוקף : 17/08/2006 ייעוד הקרקע : מגורים 2 *2005ב' תחילת תוקף 01.05.1996, מגורים 2. *מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת :	29/04/2025	חוות דעת תכנונית

בתכנית הנ"ל אין סעיף סטיה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 04.08.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 10748 ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה : מותר עפ"י תב"ע: 3,616.3 מ"ר. מאושר בהיתר מקורי : 3,611.52 מ"ר. סה"כ נותר לניצול: 4.78 מ"ר, לכל החלקה, סה"כ 0.13 מ"ר לכל דייר. בהסבר שטחי הבניה ניתן לראות כי מחושב ויתורי זכויות מ-2 שכנים, סה"כ לאחר ויתור הזכויות יש 0.40 מ"ר, שטח זה אינו מספיק לתוספת המוצעת וכן טופסי ויתור הזכויות אינם הוגשו חתומים בטופס המיועד לכך - יש להוכיח זכויות למוצע. בבקשה מוצג חישוב המוכיח יתרת זכויות בשטח שרות, אך לא ניתן להציע בינוי עיקרי מכח שטח שרות. פורסמה בבקשה 6% הקלה אך לא ניתן לבקש זאת היות ותכנית 10748 הופקדה לאחר 89. תימוכין קניינים : מוצע תוספת בינוי על שטח משותף, נדרש 2/3 חתימות שכנים, הוגש במעמד פתיחת התיק, לא נבדק היות ואין מקור זכויות לבקשה. אישורי גורמים : שפ"ע - אושר, א.סביבה- אושר. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי בקרקע, לא הוכח מקור זכויות לבקשה ועל כן לא ניתן לאשר.		

התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
לדחות במתכונת המוצעת : מוצע בבקשה תוספת בינוי בקרקע, לא הוכח מקור זכויות לבקשה ועל כן לא ניתן לאשר. שטח בניה : מותר עפ"י תב"ע : 3,616.3 מ"ר. מאושר בהיתר מקורי : 3,611.52 מ"ר. סה"כ נותר לניצול : 4.78 מ"ר, לכל החלקה, סה"כ 0.13 מ"ר לכל דייר. בהסבר שטחי הבניה ניתן לראות כי מחושב ויתורי זכויות מ-2 שכנים, סה"כ לאחר ויתור הזכויות יש 0.40 מ"ר, שטח זה אינו מספיק לתוספת המוצעת וכן טופסי ויתור הזכויות אינם הוגשו חתומים בטופס המיועד לכך - יש להוכיח זכויות למוצע. בבקשה מוצג חישוב המוכיח יתרת זכויות בשטח שרות, אך לא ניתן להציע בינוי עיקרי מכח שטח שרות. פורסמה בבקשה 6% הקלה אך לא ניתן לבקש זאת היות ותכנית 10748 הופקדה לאחר 89. תימוכין קניינים : מוצע תוספת בינוי על שטח משותף, נדרש 2/3 חתימות שכנים, הוגש במעמד פתיחת התיק, לא נבדק היות ואין מקור זכויות לבקשה. 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,	29/04/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
הקלה מכוח 6% בכפוף לתוכנית מתאר.	11/02/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים :

מוצע בבקשה תוספת בינוי בקומת הקרקע, הוצג הוכחת זכויות, התקבל אישור מנהל אגף למוצע, אין מניעה לאשר.

דברי הסבר לתוכנית :

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 14.05.2025 והוחלט "לדחות במתכונת", היות ולא הוכח מקור זכויות לבינוי המוצע, כעת, הוגשה תוכנית מתוקנת הכוללת הסבר מפורט על יתרת הזכויות במגרש, התקבל אישור מנהל האגף למוצע ואין מניעה לאשר.

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/01/2026 - י שבט תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/3
מספר בקשה	<u>1975/0769.03</u>
מספר סידורי	<u>75</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת ע"פ תב"ע
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גברת פולינר שגיא נילי
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות מזרחי דורון
מתכנן השלד	הנדסאי ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	3

כתובת האתר

החלוץ 24, בית הכרם

גוש	חלקה	בשלמות
30149	25	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
146951	תחילת תוקף	16/04/2016			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר בבניין מדורג בן 5 קומות, משמש למגורים ברח' החלוץ 24, בית הכרם, גוש : 30149 חלקה : 25.

מצב מוצע :

קומה א', מפלס 3.10 + : מוצע תוספת שטח עיקרי ע"י צרוף מחסן ומרפסת שרות לבית.

קומה ב', מפלס 6.20 + : מוצע תוספת בינוי בחזית הדרומית ומערבית, סגירת מרפסת לעיקרי בחזית מזרחית.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמה ההקלה הבאה :

"הקלה מהוראות תוכנית מספר 146951 בדבר בניה שלא בהינף אחד"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 15.04.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 25, בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק ומשלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מידע קודם	מתאריך	
בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים	11/01/2026	לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים : מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח הבינוי, המוצע עומד במותר, הושלמו תנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר. הריסות : עפ"י הוראות התוכנית הגדרות המסומנים בצהוב בנספח הבינוי מיועדים להריסה, - תנאי למתן היתר יהא הריסת הגדרות המסומנים בצהוב. דברי הסבר לתוכנית : התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 22.10.2025 והוחלט "לדחות לצורך השלמת תנאים", כעת, הוגשה תוכנית מתוקנת והושלמו תנאים טרם דיון.
חוות דעת תכנונית	28/12/2025	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה :

146951 תחילת תוקף : 16/04/2016 ייעוד הקרקע : אזור מגורים ב' *146951 תחילת 2016 16.04.2008, אזור מגורים ב'. *התוכנית מבטלת את תוכנית המתאר. *תקנות התכנון והבניה. דברי הסבר לתוכנית : התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 22.10.2025 והוחלט "לדחות לצורך השלמת תנאים", כעת, הוגשה תוכנית מתוקנת והושלמו תנאים טרם דיון. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל יש סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה בניה מירבי, מס' קומות, מס' יח"ד וקווי בניין. המוצע בבקשה אינו מהווה חריגה מהנ"ל. נספח בינוי : בתב"ע 146951 חל נספח בינוי מנחה, מחייב לעניין מס' יח"ד, גובה בניה, מס' קומות, קווי בניין ונסיגות, מוצע בבקשה תוספת בינוי ליח"ד מס' 4 בהתאם לנספח הבינוי. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 05.12.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי בניין סומנו עפ"י תוכנית 146951 ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה :		

מותר: תוספת 1,100.15 מ"ר עיקרי, מוצע: תוספת 67.61 מ"ר ליח"ד מס' 4, שטחי הבניה הם פועל יוצא של נספח הבינוי, מוצע בבקשה תוספת תואמת במדויק לנספח הבינוי - אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע: "הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים", פורסמה הקלה בגין בניה שאינה בהינף אחד. הריסות: עפ"י הוראות התוכנית הגדרות המסומנים בצהוב בנספח הבינוי מיועדים להריסה, - תנאי למתן היתר יהא הריסת הגדרות המסומנים בצהוב. אישורי גורמים: נוהל בקרה הנדסית - התקבל, בחו"ד מצוין כי נדרש לפנות את הדיירים טרם תחילת ביצוע החיזוקים, כעת, התקבלה חו"ד עדכנית הדורשת פינוי של דירת המבקש בלבד, א.סביבה - ל"ר, שפ"ע - אושר, שימור - אושר (פטור) תימוכין קניינים: מוצע בבקשה תוספת בינוי תואם את נספח הבינוי, ל"ר. חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח הבינוי, המוצע עומד במותר, הושלמו תנאים טרם דיון - אין מניעה לאשר. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
לדחות לצורך השלמת תנאים:	22/10/2025	דיון בועדת משנה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח הבינוי, המוצע עומד במותנר, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת היות וחסר אישור מח' שימור. בהתאם לחוו"ד שהתקבלה ממח' נוהל בקרה הנדסית נדרש לפנות את הדיירים בעת ביצוע החיזוקים הנדרשים, תנאי למתן היתר יהא אישור הדיירים לפינוי בהתאם תנאי לתחילת עבודות יהא פינוי הדיירים בפועל הריסות : עפ"י הוראות התוכנית הגדרות המסומנים בצהוב בנספח הבינוי מיועדים להריסה, תנאי למתן היתר יהא הריסת המסומן בצהוב. אישור גורמים : נוהל בקרה הנדסית - התקבל, בחוו"ד מצוין כי נדרש לפנות את הדיירים טרם תחילת ביצוע החיזוקים, תנאי לקבלת היתר יהא הסכמת הדיירים לפינוי, תנאי לתחילת עבודות יהא הפינוי בפועל. שימור - חסר, יש השלים. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
לדחות לצורך השלמת תנאים :	30/09/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח הבינוי, המוצע עומד במותר, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת היות וחסר אישור מח' שימור. בהתאם לחוו"ד שהתקבלה ממח' נוהל בקרה הנדסית נדרש לפנות את הדיירים בעת ביצוע החיזוקים הנדרשים, תנאי למתן היתר יהא אישור הדיירים לפינוי בהתאם תנאי לתחילת עבודות יהא פינוי הדיירים בפועל הריסות : עפ"י הוראות התוכנית הגדרות המסומנים בצהוב בנספח הבינוי מיועדים להריסה, תנאי למתן היתר יהא הריסת המסומן בצהוב. אישור גורמים : נוהל בקרה הנדסית - התקבל, בחוו"ד מצוין כי נדרש לפנות את הדיירים טרם תחילת ביצוע החיזוקים, תנאי לקבלת היתר יהא הסכמת הדיירים לפינוי, תנאי לתחילת עבודות יהא הפינוי בפועל. שימור - חסר, יש השלים. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 146951 תחילת תוקף :	16/09/2025	חוות דעת תכנונית

16/04/2016 ייעוד הקרקע: מגורים ב *146951 תחילת 2016 16.04.2008, אזור מגורים ב'. *התוכנית מבטלת את תוכנית המתאר. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל יש סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה בניה מירבי, מס' קומות, מס' יח"ד וקווי בניין. המוצע בבקשה אינו מהווה חריגה מהנ"ל. נספח בינוי : בתב"ע 146951 חל נספח בינוי מנחה, מחייב לעניין מס' יח"ד, גובה בניה, מס' קומות, קווי בניין ונסיגות, מוצע בבקשה תוספת בינוי ליח"ד מס' 4 בהתאם לנספח הבינוי. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 05.12.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי בניין סומנו עפ"י תוכנית 146951 ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה : מותר : תוספת 1,100.15 מ"ר עיקרי, מוצע : תוספת 67.61 מ"ר ליח"ד מס' 4, שטחי הבניה הם פועל יוצא של נספח הבינוי, מוצע בבקשה תוספת תואמת במדויק לנספח הבינוי - אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע : "הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים", פורסמה הקלה בגין בניה שאינה בהינף אחד.		

הריסות : עפ"י הוראות התוכנית הגדרות המסומנים בצהוב בנספח הבינוי מיועדים להריסה, תנאי למתן היתר יהא הריסת המסומן בצהוב. אישורי גורמים : נוהל בקרה הנדסית - התקבל, בחו"ד מצוין כי נדרש לפנות את הדיירים טרם תחילת ביצוע החיזוקים, תנאי לקבלת היתר יהא הסכמת הדיירים לפינוי, תנאי לתחילת עבודות יהא הפינוי בפועל, א.סביבה - ל"ר, שפ"ע - אושר, שימור - חסר, יש השלים. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה תוספת בינוי תואם את נספח הבינוי, נדרש 100% חתימות שכנים לעניין פינוי הדיירים בעת ביצוע החיזוקים בהתאם לחו"ד שהתקבלה ממח' נוהל בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח הבינוי, המוצע עומד במותר, בהתאם לחו"ד שהתקבלה ממח' נוהל בקרה הנדסית נדרש לפנות את הדיירים בעת ביצוע החיזוקים הנדרשים, תנאי למתן היתר יהא אישור הדיירים לפינוי בהתאם תנאי לתחילת עבודות יהא פינוי הדיירים בפועל - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה מהוראות תכנית מספר 146951 בדבר בניה שלא בהינף אחד	25/03/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

	הגורמים המאשרים	
7	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	
8	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	
9	הריסת הגדרות המסומנים בצהוב	
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 להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים :

מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח הבינוי, המוצע עומד במותר, הושלמו תנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר.

הריסות :

עפ"י הוראות התוכנית הגדרות המסומנים בצהוב בנספח הבינוי מיועדים להריסה, - תנאי למתן היתר יהא הריסת הגדרות המסומנים בצהוב.

דברי הסבר לתוכנית :

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 22.10.2025 והוחלט "לדחות לצורך השלמת תנאים", כעת, הוגשה תוכנית מתוקנת והושלמו תנאים טרם דיון.

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/01/2026 - י שבט תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/3
מספר בקשה	<u>2022/0131.02</u>
מספר סידורי	<u>76</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מרפסת זיז בעומק 2 מטר
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	כהן יונתן
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חסידים בנימין
מתכנן השלד	מהנדס חסידים אלמוג
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	17

כתובת האתר

אריה ל. קובובי 60, רמת דניה

גוש	חלקה	בשלמות
30190	207	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1149	תחילת תוקף	01/10/1992	2	אזור מגורים 5	4580

תאור הבקשה

מדובר בבניין מגורים מדורג טורי, 4 כניסות 6 קומות מעל קומת מרתף, 45 תתי חלקות

היתרים קודמים רלוונטיים :

בחזית הנדונה אושרו ב 2024 מרפסות במידות דומות בהיתרים 2022/0131.0+1

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת בניה כמפורט להלן :

מרפסת זיז בקומה ב' בחזית אחורית (דרומית)

הבקשה לא מהווה תוספת קומות

הבקשה לא מהווה תוספת יח"ד

הבקשה כוללת תוספת מרפסת זיז

הבקשה לא כוללת תוספת חניות

הבקשה לא כוללת מעלית

התקבלה התנגדות אחת

מידע קודם

מידע קודם	מתאריך	
בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה	12/01/2026	ברמת דניה, רח' קובובי 58 בבניין מגורים מדורג טורי, 4 כניסות 6 קומות מעל קומת מרתף, 45 ת"ח מבוקשת : מרפסת זיז בקומה ב' בחזית אחורית דרומית בהתאם לתכנית צל בהיתר מקורי 2022/0131 תב"ע : כפופה לתמאר, בתוקף מ 1992 אזור מגורים 5 אין נספח בינוי מפורט. ס.ס.ג. אין

הקלה : תוספת מרפסת זיז בעומק 2 מטר. התנגדויות התקבלה התנגדות אחת טענות המתנגד : ביצוע עבודות יכול לפגוע בצמחיה הקיימת 2 קומות מתחת למרפסת המבוקשת. מהות ההתנגדות אינה בעלת אופי תכנוני או עיצובי. לכן מובא להכרעת הועדה האם לקיים בה דיון. המלצת האגף : מובא להכרעת הועדה האם לקיים דיון בהתנגדות הנ"ל. לציין כי הבקשה משלימה מראה החזית. אין מניעה לאשר מבחינה עיצובית ותכנונית בהתאם לתכנית הצל המאושרת בהיתר 2022/0131 .		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1149ו תחילת תוקף : 01/10/1992 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 5 תכניות כפופות : 1149א, 1149ג התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה אין פרסום הקלות	04/01/2026	חוות דעת תכנונית

תוספת מרפסת זיז בעומק 2 מטר. התקבלה התנגדות אחת נספח בינוי לא קיים נספח מפורט. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 10/08/25 ע"י המח' למידע תכנוני. לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. מרפסות זיז מוצעת מרפסת זיז במידות 5x2 מ. בקומה ב' בחזית אחורית דרומית בהתאם לתכנית הצל המאושרת בהיתר 2022/0131 . הבקשה משלימה מראה החזית . אין מניעה לאשר מבחינה עיצובית ותכנונית. תנאים טרם דיון בוצעו התנגדויות התקבלה התנגדות אחת טענות המתנגד : ביצוע עבודות יכול לפגוע בצמחיה הקיימת 2 קומות מתחת למרפסת המבוקשת. מהות ההתנגדות אינה בעלת אופי תכנוני או עיצובי. לכן מובא		

להכרעת הועדה האם לקיים בה דיון.		
תוספת מרפסת זיז בעומק 2 מטר	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 המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	7
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	8
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	9

**המלצת האגף
מובא להכרעת הועדה**

ברמת דניה, רח' קובובי 58 בבניין מגורים מדורג טורי, 4 כניסות 6 קומות מעל קומת מרתף, 45 ת"ח

מבוקשת:

מרפסת זיז בקומה ב' בחזית אחורית דרומית בהתאם לתכנית צל בהיתר מקורי 2022/0131

תב"ע:

כפופה לתמאר, בתוקף מ 1992

אזור מגורים 5

אין נספח בינוי מפורט.

ס.ס.ג. אין

הקלה:

תוספת מרפסת זיז בעומק 2 מטר.

התנגדויות

התקבלה התנגדות אחת

טענות המתנגד : ביצוע עבודות יכול לפגוע בצמחיה הקיימת 2 קומות מתחת למרפסת המבוקשת.

מהות ההתנגדות אינה בעלת אופי תכנוני או עיצובי. לכן מובא להכרעת הועדה האם לקיים בה דיון.

המלצת האגף : מובא להכרעת הועדה

האם לקיים דיון בהתנגדות הנ"ל.

לציין כי הבקשה משלימה מראה החזית. אין מניעה לאשר מבחינה עיצובית ותכנונית בהתאם לתכנית הצל המאושרת בהיתר 2022/0131 .

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/01/2026 - י שבט תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/3
מספר בקשה	<u>1981/0932.04</u>
מספר סידורי	<u>77</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית בריכה פרטית, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הכשרה לבית אחד מדו משפחתי, סגירת מרפסת שימוש בחלל גג קיים, תוספת ממ"ד ובריכה.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אריאל ירון
עורך הבקשה	תמייב אלי יצחק
מתכנן השלד	תמייב אלי יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

יחיאל צלנוב 1, קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30408	123	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2832	תחילת תוקף	29/01/1981			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת:

מדובר בבית דו משפחתי קיים בן 2 קומות וקומת מרתף המשמש למגורים, ברח' צ'לנוב 1, גוש : 30408 חלקה : 123.

מצב מוצע:

קומת מרתף, מפלס -2.50 : מוצע תוספת מחסן וחדר מכוונות לבריכה.

קומת קרקע, מפלס +0.00 : מוצע תוספת בינוי בחזית מערבית ובריכה בחזית צפונית, מוצע מדרגות פיתוח

בחזית מערבית.

קומה א', מפלס 3.00 + : מוצעת מרפסת גג בחזית מערבית ושינויים בפתחים.

חלל רעפים, מפלס 6.00 + : מוצע שימוש בחלל רעפים.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

"הקלה מהוראות תוכנית המתאר בדבר תוספת 6% לזכויות הבניה המותרות בתב"ע שואשרה עד 31/08/89"

" הקלה מהוראות תוכנית המתאר בדבר תוספת 2.5% לזכויות הבניה המותרות בשל תוספת קומה"

"הקלה בגין חריגה מקו בניין קדמי בתאם לקו שלפיו בנוים רוב הבנינים באותו קטע רחוב בין שתי צמים"

"הקלה לתוספת קומה - שימוש בחלל גג רעפים"

הקלה לבניית בריכה מעבר לקו בניין ושמירת מרחק של 1 מ' מגבול מגרש"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 2023.06.20 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

x200f#x200f: #x200f# בכנס העניין בנכס#x200f: x200f#

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 123, 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	
12/01/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :
	מוצע בבקשה תוספת בינוי, מחסן וממ"ד, התוכנית תוקנה כנדרש, הושלמו תנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר.
	דברי הסבר לתוכנית :
	התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 04.12.2024 והוחלט "לדחות במתכונת המוצעת" היות והתוכנית חרגה מהמותר מכח תקנות סטיה ניכרת לענין קווי הבניין והממ"ד המוצע לא עמד במדיניות מהנדס עיר, לבקשה הוגש ערר, בהתאם להחלטות

שהגיעו בין 2 הצדדים התיק חזר לדיון בוועדה המקומית וזאת בכפוף להגשת תוכנית מתוקנת כנדרש, התוכנית הוגשה וכעת אין מניעה לאשר, כמפורט: שטח בניה : חדר מכוניות - מוצע חדר מכוניות בשטח של 8.15 מ"ר, 2% משטח החלקה מהווה 10.28 מ"ר, 5.14 מ"ר לכל שכן, גובה חדר המכוניות הוא 2.20 מ' - נדרש לצמצם את המוצע ל-5.14 מ"ר. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2832 תחילת תוקף : 29/01/1981 ייעוד הקרקע : *2832 תחילת תוקף 29.01.1981, אזור מגורים 5 מיוחד. *מתאר 62, אזור מגורים 6. *תקנות התכנון והבניה. דברי הסבר לתוכנית : התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 04.12.2024 והוחלט "לדחות במתכונת המוצעת" היות והתוכנית חרגה מהמותר מכח תקנות סטיה ניכרת לענין קווי הבניין והממ"ד המוצע לא עמד במדיניות מהנדס עיר, לבקשה הוגש ערר, בהתאם להחלטות שהגיעו בין 2 הצדדים התיק חזר לדיון בוועדה המקומית וזאת בכפוף להגשת תוכנית מתוקנת כנדרש, התוכנית הוגשה וכעת אין מניעה לאשר, כמפורט:	04/01/2026	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 12.08.2025 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תכנית 2832 והבינוי הקיים בחלקה ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : חזית מערבית - מוצע תוספת בינוי בקומת הקרקע ומרפסת גג בקומה א' בחריגה מקו בניין קדמי, עפ"י תקנות סטייה ניכרת ניתן לאשר חריגה למרווח הקדמי לפי רוב הבניינים שבנויים באותו מקטע רוב מצומת לצומת, פורסמה הקלה בגין החריגה המוצעת, המוצע עומד במותר מצומת לצומת - אין מניעה לאשר. מוצע מדרגות פיתוח וכניסה לחצר בחזית מערבית, המוצע עומד בגובה 1.5 מ' המותר עפ"י תקנות. חזית צפונית - מוצעת בריכה בחריגה מקו בניין - (ראה סעיף בריכה) שטח בניה : ש.עיקרי : מותר עפ"י תב"ע : 50% משטח החלקה. הקלות : פורסמה הקלה בגין 6%-2.5%, שטח המגרש הינו : 514 מ"ר, 50% = 257 מ"ר, 6% = 30.84 מ"ר, 2.5% - 12.85 מ"ר - 2.5% לא רלוונטי היות ולא מוצע תוספת קומה. סה"כ שטח מותר לבניה : 287.84 מ"ר, לחלק ל-2 יח"ד - 143.92 מ"ר לכל יח"ד. מוצע בבקשה : תוספת בינוי בשטח כולל של 21.43 מ"ר שטח עיקרי, בנוסף ל-119.78 מ"ר קיימים, סה"כ 141.21 מ"ר - המוצע עומד במותר. ש.שרות : קומת גג - מוצע בבקשה שימוש בחלל רעפים לטכני, וזאת בהתאם למותר עפ"י תוכנית המתאר, שטח כולל של המוצע הוא 24.24 מ"ר. מעברים - מוצע מדרגות גישה לקומת השרות ומעבר בשטח של 10.65 מ"ר, המדרגות מוצעת בשטח מינימלי הנדרש לשם גישה.		

חדר מכונות - מוצע חדר מכונות בשטח של 8.15 מ"ר, 2% משטח החלקה מהווה 10.28 מ"ר, 5.14 מ"ר לכל שכן, גובה חדר המכונות הוא 2.20 מ' - נדרש לצמצם את המוצע ל-5.14 מ"ר. ממ"ד : קומת מרתף, מפלס -2.50, חזית דרומית - מוצע תוספת ממ"ד בתת הקרקע, הממ"ד מוצע במסגרת קווי הבניין הקיימים בהתאם לקו בניין שהתקבל ממח' המידע לבינוי הקיים ועומד במותר. בריצה : חזית צפונית : מוצעת בריצה במרווח, פורסמה הקלה בגין הבריצה המוצעת. עפ"י מדיניות מהנדס עיר ניתן לאשר בריצה במרווח הקדמית תוך שמירה על מרחק של 1 מ' מגבול החלקה, המוצע עומד במותר - אין מניעה לאשר. מרפסת גג : קומה א', מפלס +3.00, חזית מערבית - מוצעת מרפסת גג לא מקורה בשטח של 22.10 מ"ר הבינוי המוצע בקומת הקרקע, המרפסת מוצעת בחריגה מקו בניין וניתן לאשר בהתאם לבינוי המאושר בחריגה מקו בניין קדמי מצומת לצומת. מס' קומות : עפ"י תב"ע - תותר תוספת קומה שניה (2 קומות), מוצע : שימוש בחלל גג רעפים לשרות מעל 2 קומות קיימות. תימוכין קניינים : ל"ר, החצר מוצמדת למבקש. אישורי גורמים : איכות סביבה - אושר, שפ"ע - אושר.		

חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי, מחסן וממ"ד, התוכנית תוקנה כנדרש, נדרש לצמצם את חדר המכונות המוצע ל-5.14 מ"ר, הושלמו תנאים טרם דיון - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
בשכונת קריית יובל, ברחוב יחיאל צלנוב 1 מבוקשת בניית ממ"ד וחדר מכונות בקומת מרתף תוספת בניה במפלס 0.00 בחזית קדמית מערבית ריצוף גג מעל התוספת במפלס +3.00 שימוש בקומת גג מפלס +6.00 בחלקה חלה תכנית 2832 אשר קבעה הוראות בניה התכנית נבחנה מול הוראות התב"ע, ונמצא כי יש לתקן את ההגשה כדלקמן : חריגות בקו בניין קדמי : חריגת ממ"ד עפ"י מדיניות מהנדס העיר לעניין ממ"דים, הבליטה למרווח קדמי לא תעלה על 50% מהמרווח או 3 מ' לפי הקטן מבניהם. הממ"ד חורג מקו בניין בכ-4.28 מ', יש לצמצם את העומק המוצע עד ל-3 מ'. תוספת בניה בשטח עיקרי חורגת מקו בניין. עפ"י תקנות סטייה נכרת סעיף 2(5) : (5) בניה מעבר לקו שנקבע בתכנית כגבול לבניה בחזית המגרש, למעט אחת מאלה :	04/12/2024	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

(א) בניית גזוזטראות הנמצאות 2.50 מטרים לפחות מעל מפלס פני הקרקע הסופיים ושאינן בולטות מעבר לקו האמור יותר מ-2 מטרים או 40% מהמרווח הקדמי של המגרש, הכל לפי הבליטה הקטנה ; (ב) בניה בהתאם לקו שלפיו בנויים רוב הבניינים, באותו קטע רחוב, בין שני צמתים ; הוצג תצ"א של הבניינים הסמוכים עד לצומת הקרובה. מתצולם האוויר נראה כי הבתים הסמוכים אינם בנויים עד לגבול החריגה המבוקש אלא בעומק גדול יותר זאת אף ניתן לצפות בהיתרים בחלקות סמוכות. רק הבניינים המרחוקים יותר בנויים בחריגה כאמור. ע"כ מאחר והבינוי אינו עומד בהוראות החוק לבנייה באותו קו מצומת לצומת, לא ניתן לאשר את ההקלה לחריגה בחזית קדמית מערבית. יש לכנס את הבינוי לתוך קווי בניין שטרם מומשו. תוספת קומה בחלקה זו 2 קומות עיקריות, פורסמה הקלה לשימוש בקומת גג קיימת עבור שטח עיקרי בחלקה. השטחים המבוקשים בקומה זו הם מכוח הקלה 2.50% והקלה 6%. ניתן לאשר את השימוש בקומה עבור שטח זה. ריצוף מרפסת גג מבוקש ריצוף מרפסת ע"ג התוספת המבוקשת. מאחר שהתוספת חורגת מעבר לקו בניין ואינה מותרת לפי תקנות סטייה נכרת, לא ניתן לאשר את התוספת ואף לא את הריצוף. לאחר תיקון התכנית והזזת התוספת לתוך קווי בניין, ניתן יהיה לאשר את הריצוף מעל גג תוספת מותרת. ברicht שחיה- אין מניעה לאשר. יש להציג פרטים כולל פרטי ניקוז בקנ"מ 1: 25. יש להציג תשריט בית משותף לבחינת הבינוי ביחס לשטח המשותף אם וישנו בינוי כזה.		

בנוסף יש לתקן הערות ע"ג תכנית a לא התקבלו התנגדויות.		
בשכונת קריית יובל, ברחוב יחיאל צלנוב 1 מבוקשת בניית ממ"ד וחדר מכונות בקומת מרתף תוספת בניה במפלס 0.00 בחזית קדמית מערבית ריצוף גג מעל התוספת במפלס +3.00 שימוש בקומת גג מפלס +6.00 בחלקה חלה תכנית 2832 אשר קבעה הוראות בניה התכנית נבחנה מול הוראות התב"ע, ונמצא כי יש לתקן את ההגשה כדלקמן: חריגות בקו בניין קדמי: חריגת ממ"ד עפ"י מדיניות מהנדס העיר לעניין ממ"דים, הבליטה למרווח קדמי לא תעלה על 50% מהמרווח או 3 מ' לפי הקטן מבניהם. הממ"ד חורג מקו בניין בכ-4.28 מ', יש לצמצם את העומק המוצע עד ל-3 מ'. תוספת בניה בשטח עיקרי חורגת מקו בניין. עפ"י תקנות סטייה נכרת סעיף 2(5): (5) בניה מעבר לקו שנקבע בתכנית כגבול לבניה בחזית המגרש, למעט אחת מאלה:	24/11/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

(א) בניית גזוזטראות הנמצאות 2.50 מטרים לפחות מעל מפלס פני הקרקע הסופיים ושאינן בולטות מעבר לקו האמור יותר מ-2 מטרים או 40% מהמרווח הקדמי של המגרש, הכל לפי הבליטה הקטנה ; (ב) בניה בהתאם לקו שלפיו בנויים רוב הבניינים, באותו קטע רחוב, בין שני צמתים ; הוצג תצ"א של הבניינים הסמוכים עד לצומת הקרובה. מתצולם האוויר נראה כי הבתים הסמוכים אינם בנויים עד לגבול החריגה המבוקש אלא בעומק גדול יותר זאת אף ניתן לצפות בהיתרים בחלקות סמוכות. רק הבניינים המרחוקים יותר בנויים בחריגה כאמור. ע"כ מאחר והבינוי אינו עומד בהוראות החוק לבנייה באותו קו מצומת לצומת, לא ניתן לאשר את ההקלה לחריגה בחזית קדמית מערבית. יש לכנס את הבינוי לתוך קווי בניין שטרם מומשו. תוספת קומה בחלקה זו 2 קומות עיקריות, פורסמה הקלה לשימוש בקומת גג קיימת עבור שטח עיקרי בחלקה. השטחים המבוקשים בקומה זו הם מכוח הקלה 2.50% והקלה 6%. ניתן לאשר את השימוש בקומה עבור שטח זה. ריצוף מרפסת גג מבוקש ריצוף מרפסת ע"ג התוספת המבוקשת. מאחר שהתוספת חורגת מעבר לקו בניין ואינה מותרת לפי תקנות סטייה נכרת, לא ניתן לאשר את התוספת ואף לא את הריצוף. לאחר תיקון התכנית והזזת התוספת לתוך קווי בניין, ניתן יהיה לאשר את הריצוף מעל גג תוספת מותרת. בררכת שחיה- אין מניעה לאשר. יש להציג פרטים כולל פרטי ניקוז בקנ"מ 1: 25. יש להציג תשריט בית משותף לבחינת הבינוי ביחס לשטח המשותף אם וישנו בינוי כזה.		

בנוסף יש לתקן הערות ע"ג תכנית a לא התקבלו התנגדויות.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2832 תחילת תוקף : 29/01/1981 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 5 מיוחד האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : כן מס' תכנית שחלה בחלקה : 2832 תחילת תוקף : 01.1981.29 אזור מגורים : 5 מיוחד התכנית הנ"ל כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת התכנית החלה בחלקה הנדונה לא כוללת סעיף סטייה ניכרת . נספח בינוי אין נספח בינוי קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 18/05/2022 ע"י המח' למידע תכנוני. האם נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : כן נמצאו חריגות כמפורט להלן- קו בניין קדמי :	21/11/2024	חוות דעת תכנונית

חריגת ממ"ד עפ"י מדיניות מהנדס העיר לעניין ממ"דים, הבליטה למרווח קדמי לא תעלה על 50% מהמרווח או 3 מ' לפי הקטן מבניהם. הממ"ד חורג מקו בניין בכ-4.28 מ', יש לצמצם את העומק המוצב עד ל-3 מ'. תוספת בניה בשטח עיקרי חורגת מקו בניין. עפ"י תקנות סטייה נכרת סעיף 2(5): (5) בניה מעבר לקו שנקבע בתכנית כגבול לבניה בחזית המגרש, למעט אחת מאלה: (א) בניית גזוזטראות הנמצאות 2.50 מטרים לפחות מעל מפלס פני הקרקע הסופיים ושאינן בולטות מעבר לקו האמור יותר מ-2 מטרים או 40% מהמרווח הקדמי של המגרש, הכל לפי הבליטה הקטנה; (ב) בניה בהתאם לקו שלפיו בנויים רוב הבנינים, באותו קטע רחוב, בין שני צמתים; הוצג תצ"א של הבניינים הסמוכים עד לצומת הקרובה. מתצולם האוויר נראה כי הבתים הסמוכים אינם בנויים עד לגבול החריגה המבוקש אלא בעומק גדול יותר. רק הבניינים הרחוקים יותר בנויים בחריגה כאמור. ע"כ מאחר והבינוי אינו עומד בהוראות החוק לבנייה באותו קו מצומת לצומת, לא ניתן לאשר את ההקלה לחריגה בחזית קדמית מערבית. יש לכנס את הבינוי לתוך קווי בניין שטרם מומשו. שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מוצע בבקשה, יש לפרט: 30.25 מ"ר עפ"י הוראות תכנית 2832 שטח הבניה המותר בחלקה הינו 50% משטח החלקה עבור 2 יחידות הדיור שבחלקה. שטח החלקה הינו 514 מ"ר, 50% מהווה 257 מ"ר ל-2 יח"ד. סך המותר ליח"ד מכוח תכנית 128.5 מ"ר. בנוסף מבוקשות הקלות כמותיות:		

6% הקלה כמותית : שטח החלקה הינו 514 מ"ר, 6% מהווה 30.84 מ"ר ל-2 יח"ד. סך המותר ליח"ד מכוח הקלה כמותית 6% 15.42 מ"ר. 2.5% הקלה כמותית עבור תוספת קומה : שטח החלקה הינו 514 מ"ר, 2.5% מהווה 12.85 מ"ר ל-2 יח"ד. סך המותר ליח"ד מכוח 2.5% הקלה לתוספת קומה 6.42 מ"ר. סך השטח המותר מכוח תכנית + הקלות הינו : 150.34 מ"ר, השטח המוצע תואם למותר. תוספת קומה בחלקה זו 2 קומות עיקריות, פורסמה הקלה לשימוש בקומת גג קיימת עבור שטח עיקרי בחלקה. השטחים המבוקשים בקומה זו הם מכוח הקלה 2.50% והקלה 6%. ניתן לאשר את השימוש בקומה עבור שטח זה. ריצוף מרפסת גג מבוקש ריצוף מרפסת ע"ג התוספת המבוקשת. מאחר שהתוספת חורגת מעבר לקו בניין ואינה מותרת לפי תקנות סטייה נכרת, לא ניתן לאשר את התוספת ואף לא את הריצוף. לאחר תיקון התכנית והזזת התוספת לתוך קווי בניין, ניתן יהיה לאשר את הריצוף מעל גג תוספת מותרת. ממדים : האם בתב"ע יש התייחסות מפורשת לעניין פתרון מיגוני : לא אם לא, ניתן לאשר כשטח נוסף בחריגה מקו בניין בכפוף לפרסום הקלה ובתנאים הבאים : הסכמה בעלי זכויות : יש לקבל הסכמה של 1/3 מבעלי הזכויות בחלקה על גבי הרמוניקה הכוללת תכנית צל ליתר הממדים בכניסה (כקבוע במסמך רוב קנייני דרוש). בחלקה זו בית דו משפחתי מיקום הממד : עדיפות בחזית אחורית, אם לא ניתן-צידית ובאין כל אפשרות אחרת- קדמית. עפ"י מדיניות מהנדס העיר לעניין ממ"דים, הבליטה למרווח קדמי לא תעלה על 50% מהמרווח או 3 מ' לפי הקטן מבניהם. הממ"ד חורג מקו בניין בכ-4.28 מ', יש לצמצם את העומק המוצע עד ל-3 מ'.		

בניית בריכה פרטית בחזית אחורית מבקשים בניית בריכה פתוחה בשטח של 78.27 מ"ר. עפ"י מדיניות מהנדס עיר לעניין בריכות, ועפ"י תקנות סטייה נכרת מתכנית סעיף 4(א)(1)(ה) : "על אף האמור בתקנה 2(5) עד (7)(1) הקמת בניין או חלק ממנו, בחריגה מקווי בניין בקבועים בתכנית והמיועד לשמש כאחד או יותר מהמפורטים להלן, לא יהווה סטייה נכרת מתכנית : בריכת שחיה לא מקורה" להלן התאמה : "הבריכה תמוקם בחזית אחורית או בחזית הקדמית, רק אם גובלת בדרך/ מעבר ציבורי/ שצ"פ/ שפ"פ תוך שמירה על מרחק מינימלי של 1 מ' מגבול המגרש בחזית צידית הגובלת עם חלקות למגורים, לא תותר הקמת בריכה." הבריכה המבוקשת בחזית צידית לעבר מעבר ציבורי - נשמר מרחק של כ-1 מ' מגבול החלקה. הבריכה תהא ללא קירוי- מוצע ללא קירוי . בבניין משותף יש להחתים 2/3 מבעלי הבתים – בחלקה זו 2 בעלי זכויות כפי שרשום בנסח הטאבו, לא התקבלה הסכמה יש הציג הסכנמות כאמור או תשריט בית משותף המוכיח כי המבוקש הוא בחלקו של המבקש. פרסום הקלה- במקרים בהם הבריכה הינה מחוץ לקווי בניין, פורסמה הקלה : "הקלה לבניית בריכה מעבר לקו בניין ושמירת מרחק של 1 מ' מגבול מגרש." יש להציג פרטי בריכה כולל פתרונות ניקוז - הוצג כנדרש. התנגדויות האם התקבלו התנגדויות : לא אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו : חוות דעת היחידה לאיכות סביבה : התקבל ביום 31/10/2024 בקרה מרחבית אגף שפ"ע : התקבל ביום 32/07/2024		

חו"ד אגף תברואה : התקבל אישור ביום 04/03/2024 תכנית חיזוקים – יש לוודא שהשדות בלשונית 'פרטי בקשה' מולאו בהתאם האם התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף תמ"א 38 לא האם התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף דרישה לחיזוקים לפי תקן 413 : לא,		
הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת 6% לזכויות הבנייה המותרות בתב"ע שאושרה עד 31/08/89 - הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת 2.5 אחוז לזכויות הבנייה המותרות בשל תוספת קומה. - הקלה בגין חריגה מקו בניין קדמי בהתאם לקו שלפיו בנויים רוב הבניינים באותו קטע רחוב בין שתי צמתים - הקלה לתוספת קומה - שימוש בחלל גג רעפים. - הקלה לבניית בריכה מעבר לקו בניין ושמירת מרחק של 1 מ מגבול מגרש. - בניין ממ"ד מעבר לקו בניין בתחום המבנה הקיים. -	30/05/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	2
	תשלום אגרת בניה	3
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	4
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	5
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	6
	הצהרת ע"ב על תכנון הבריכה בהתאם לקבוע בתקנות החוק	7
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	8
	אישור פיקוד העורף הג"א	9
	הגשת ערבות בנקאית בסך 60,815 ש"ח בעבור שימור העצים	10
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	11
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	12
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	13

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

מוצע בבקשה תוספת בינוי, מחסן וממ"ד, התוכנית תוקנה כנדרש, הושלמו תנאים טרם דיון, אין מניעה לאשר.

דברי הסבר לתוכנית :

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 04.12.2024 והוחלט "לדחות במתכונת המוצעת" היות והתוכנית חרגה מהמותר מכח תקנות סטיה ניכרת לענין קווי הבניין והממ"ד המוצע לא עמד במדיניות מהנדס עיר, לבקשה הוגש ערר, בהתאם להחלטות שהגיעו בין 2 הצדדים התיק חזר לדיון בוועדה המקומית וזאת בכפוף להגשת תוכנית מתוקנת כנדרש, התוכנית הוגשה וכעת אין מניעה לאשר, כמפורט :

שטח בניה :

חדר מכוניות - מוצע חדר מכוניות בשטח של 8.15 מ"ר, 2% משטח החלקה מהווה 10.28 מ"ר, 5.14 מ"ר לכל שכן, גובה חדר המכוניות הוא 2.20 מ' - נדרש לצמצם את המוצע ל-5.14 מ"ר.

חוות דעת תכנונית :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/01/2026 - י שבט תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/3
מספר בקשה	<u>1992/0490.09</u>
מספר סידורי	<u>78</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בנייה + תוספת קומה + מרפסות גג + ממ"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	קילשטיין גולדה
עורך הבקשה	אדריכל נאסר באסם
מתכנן השלד	ורשבסקי אורן אהרון
מספר מתנגדים	6
מספר שכנים שלא חתמו	15

כתובת האתר

העלוי 10 , קרית משה

גוש	חלקה	בשלמות
30157	27	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30157ג	תחילת תוקף	16/07/1959	27	אזור מגורים 2	845

תאור הבקשה

נתוני היתרים רלוונטיים שיצאו בעבר בבניין

סך שטח עיקרי שאושר בבניין 847.06 מ"ר עפ"י היתר 1959/0136 ב 1959

מדובר בבניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת מרתף, בן 41 יח"ד קיימות .

מהות הבקשה :

תוספת יתרות שטח עיקרי ע"ח הקלות לגג המבנה + 2 חדרים מחוזקים. תוספת 5% להשלמת קומת גג.

הבקשה מהווה תוספת קומה עליונה.

הבקשה מהווה לא תוספת יח"ד.

הבקשה לא כוללת תוספת מרפסות

הבקשה לא כוללת תוספת חניות.

הבקשה לא כוללת תוספת מעלית.

התקבלו 6 התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
14/01/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות את הבקשה
בקרית משה , רח' העילוי 10 מדובר בבניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת מרתף בן 41 יח"ד קיימות. מוצע : תוספת שטח עיקרי על הגג עבור 2 יח"ד קיימות ע"ח הקלות, כולל 2 חדרים מחוזקים. תוספת 5% להשלמת קומת גג. תב"ע כפופה למתאר. אזור מגורים 2 לא קיים נספח בינוי בתוקף מ 6919 ס.ס.ג : אין	

הקלות : הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת 6% לזכויות הבנייה המותרות בתב"ע שאושרה עד 31/08/89 הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת 2.5% לזכויות הבנייה המותרות בשל תוספת קומה. הקלה 5% לצורך השלמת קומת גג התנגדויות התקבלו 6 התנגדויות. טענות המתנגדים : נגד תוספת קומה הבניין מיועד לפינוי – בינוי ? פגיעה במערכות בחלק עליית גג שימוש ברכוש משותף בגג השבחת 2 דירות מזוהות לקראת פינוי בינוי ע"ח כלל הדיירים מאחר והבקשה נדחת, דיון בהתנגדויות מתייתר. המלצת האגף : לדחות את הבקשה. בבניין שטח עיקרי בסך 847,06 מ"ר עפ"י היתר 1959/0136 ז"א שמלוא אחורי הבנייה נוצלו בעת הקמת הבניין. סך השטח העיקרי המוצע כולו ע"ח הקלות. לציין כי לא ניתן לנייד לקומה נוספת יתרת הזכויות שמקורה בהקלות בלבד. כמו כן הבינוי המוצע מהווה פגיעה חזותית חמורה בבניין ובסביבה ופוגע באופי המבנה ובאופי הבנייה במתחם זה עקב הגדלת מספר הקומות בניגוד לקיים בסביבה. ע"כ לא ניתן לאשר את המוצע		

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 30157ג תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה אין נספח בינוי אין פרסום הקלות הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת 6% לזכויות הבנייה המותרות בתב"ע שאושרה עד 31/08/89 הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת 2.5% לזכויות הבנייה המותרות בשל תוספת קומה. הקלה 5% לצורך השלמת קומת גג קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 22/07/25 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	13/01/2026	חוות דעת תכנונית

נמצאה חריגה ממספר הקומות המותר עקב תוספת שטח עיקרי במרתף ועליית גג. פורסמה בדבר תוספת קומה. מספר יחידות דיור מספר יח"ד מירבי : אין הגבלה. לא מוצעת תוספת יח"ד. שטחי בניה- שטח עיקרי שטחים עיקריים מותרים לפי התכנית : $96,3\% + 1\% \times 4$ לכל קומה , דהיינו 847,54 מ"ר לפי היתר מקורי אושר בבניין שטח עיקרי בסך 06,847 מ"ר עפ"י היתר 1959/0136 ז"א שמלוא אחוזי הבנייה נוצלו בעת הקמת הבניין. סך השטח העיקרי המוצע 54,31 מ"ר כולו ע"ח הקלות. לציין כי לא ניתן לנייד לקומה נוספת יתרת הזכויות שמקורה בהקלות בלבד. שטחי בניה- שטח שירות שטחי שירות מותרים לפי התכנית : אין התייחסות . שטח שירות מוצע : 25,76 מ"ר . לא ניתן לממש ע"י תוספת קומה. חוות דעת עיצובית הבינוי המוצע מהווה פגיעה חזותית חמורה בבניין ובסביבה ופוגע באופי המבנה ובאופי הבנייה במתחם זה עקב הגדלת מספר הקומות בניגוד לקיים בסביבה . . ע"כ לא ניתן לאשר את המוצע התנגדויות התקבלו 6 התנגדויות. טענות המתנגדים : נגד תוספת קומה הבניין מיועד לפינוי – בינוי ?		

פגיעה במערכות בחללק עליית גג שימוש ברכוש משותף בגג השבחת 2 דירות מזורזת לקראת פינוי בינוי ע"ח כלל הדיירים		
הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת 6% לזכויות הבנייה המותרות בתב"ע שאושרה עד 31/08/89 הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת 2.5% לזכויות הבנייה המותרות בשל תוספת קומה. הקלה 5% לצורך השלמת קומת גג	22/07/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	9
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	10
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	11

המלצת האגף לדחות את הבקשה

בקריית משה , רח' העילוי 10 מדובר בבניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת מרתף בן 41 יח"ד קיימות.

מוצע :

תוספת שטח עיקרי על הגג עבור 2 יח"ד קיימות ע"ח הקלות, כולל 2 חדרים מחוזקים.

תוספת 5% להשלמת קומת גג.

תב"ע

כפופה למתאר.

אזור מגורים 2

לא קיים נספח בינוי

בתוקף מ 6919

ס.ס.נ : אין

הקלות :

הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת 6% לזכויות הבנייה המותרות בתב"ע שאושרה עד
31/08/89

הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת 2.5% לזכויות הבנייה המותרות בשל תוספת קומה.

הקלה 5% לצורך השלמת קומת גג

התנגדויות

התקבלו 6 התנגדויות. טענות המתנגדים :

נגד תוספת קומה

הבניין מיועד לפינוי – בינוי ?

פגיעה במערכות בחללק עליית גג

שימוש ברכוש משותף בגג

השבחת 2 דירות מזוהות לקראת פינוי בינוי ע"ח כלל הדיירים

מאחר והבקשה נדחת, דיון בהתנגדויות מתייתר.

המלצת האגף : לדחות את הבקשה.

בבנין שטח עיקרי בסך 847,06 מ"ר עפ"י היתר 1959/0136

ז"א שמלוא אחורי הבנייה נוצלו בעת הקמת הבניין.

סך השטח העיקרי המוצע כולו ע"ח הקלות.

לציין כי לא ניתן לנייד לקומה נוספת יתרת הזכויות שמקורה בהקלות בלבד.

כמו כן הבינוי המוצע מהווה פגיעה חזותית חמורה בבניין ובסביבה ופוגע באופי המבנה ובאופי הבנייה במתחם זה עקב הגדלת מספר הקומות בניגוד לקיים בסביבה.

ע"כ לא ניתן לאשר את המוצע

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/01/2026 - י שבט תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/3
מספר בקשה	<u>2010/0657.08</u>
מספר סידורי	<u>79</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אברמוב מיכאל
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות פלזנטל נחמה
מתכנן השלד	הנדסאי איש רן שמואל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	34

כתובת האתר

מבוא לבנה 1 , סנהדריה

גוש	חלקה	בשלמות
30099	142	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
א11314	תחילת תוקף	02/04/2010			
א11314	תחילת תוקף	02/04/2010			
1420	תחילת תוקף	13/06/1976			
א1442	תחילת תוקף	06/07/1971			
א1442	תחילת תוקף	06/07/1971			
5/19/01	תחילת תוקף	09/12/1976			
5/19/03	אפשרה	06/06/1985			
744888	תחילת תוקף	23/09/2023			
744888	תחילת תוקף	23/09/2023			
744888	תחילת תוקף	23/09/2023	1	מגורים ג	2173

תאור הבקשה

עבור דירה בבניין קיים מוצעת מרפסת בחזית דרומית- מזרחית.

מידע קודם

מתאריך	
18/01/2026	בדיקת המלצה תכנונית : משלוח הודעות לפי תקנה

במפלס 6.30 + מוצעת מרפסת זיז עבור דירה מס' 12 עומקה של המרפסת בנספח הבינוי הינו 2.00 מ', אולם בבקשה ע"ב מציע מרפסת בעומק של 2.45 מ' - יש לצמצם את עומקה בהתאם לנספח זאת גם כדי לשמור על 2 מ' לפי הנחיות המחלקה ולעמוד בשטח המותר לפי נספח בינוי. ע"ב מציע עמודים למרפסת מעל גג של השכן למטה, יד להסיר את העמודים מהבקשה המהווים פגיעה חזותית, חריגה מהנחיות מהנדס העיר שאינן מאפשרות בניה על עמודי וכן הפיכת שטח המרפסת של השכן לעיקרי בעקבות בניית העמודים. בנוסף, מרפסת זו מקרה שטח של הדייר מתחת, שטח של מרפסת לפי נספח בינוי. שטח זה ייבנה גם כתוצאה מהבינוי המבוקש בתיק מקביל 2010/657.6 מתחת דירה זו, על כן יש להוסיף לבקשה את הדייר שמתחת המבקש. יש להתאים את מיקומי הפתחים בתכניות בחזיתות ובחתיכים. וחתמו 5 דיירים, על פניו לא נדרשות חתימות שכנים אלא חתימה של השכן מתחת בלבד מכיוון שהשטח הזה הוא שלו בתב"ע. אך החתימה שלו לא הוצגה. מאחר ודרישת המחלקה היא להכניס אותו כמבקש, הרי שלאחר וועדה הוא יתווסף לבקשה והחתימה תתייטר בעניין זה. לאחר תיקון התכנית נדרש משלוח הודעות בחלקה בדבר השינויים כאמור. תיקון תכנית a		36
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 744888 תחילת תוקף :	13/01/2026	חוות דעת תכנונית

23/09/2023 ייעוד הקרקע: מגורים ג מספר נספח רלוונטי נספח מספר 1 תכניות כפופות : 11314א, 1420, 1442א, 5/19/01, 5/19/03 התכנית מחליפה את תכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה מספר הקומות קווי הבניין נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט. ע"ב מציע תוספת מרפסת, המרפסת המוצעת חורגת מעבר למותר מותר 2.50 מ' במקום 2 מ' שבנספח- נדרש לצמצם. לא ניתן לאשר בינוי על עמודים, יש להסיר את העמודים מהבקשה. יתירה מכך, עמודים אלו "תוחמים" שטח בדירה שמתחת לדירת המבקש והופכים אותה לשטח עיקרי. קווי בניין המרפסת מוצעת בתוך קווי הבניין. לפי נספח הבינוי- עומד במותר. נדרש לצמצם את העומק כמותר בנספח. השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע		

לא רלוונטי ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה לא רלוונטי מרפסות מוצעת מרפסת במיקום שלפי נספח בינוי, אך עומקה של המרפסת בנספח הבינוי הינו 2.00 מ', אולם בבקשה ע"ב מציע מרפסת בעומק של 2.45 מ' - יש להסיר מהבקשה זאת גם כדי לשמור על 2 מ' לפי הנחיות המחלקה ולעמוד בשטח המותר לפי נספח בינוי. ע"ב מציע עמודים למרפסת מעל גג של השכן למטה, יס להסיר את העמודים מהבקשה המהוויי פגיעה חזותית, חריגה מהנחיות מהנדס העיר שאינן מאפשרות בניה על עמודין וכן הפיכת שטח המרפסת של השכן לעיקרי. בנוסף, מרפסת זו מקרה שטח של הדייר מתחת, שטח של מרפסת לפי נספח בינוי. על כן יש להוסיף לבקשן את הדייר שמתחת המבקש. יש להתאים את מיקומי הפתחים בתכניות בחזיתות ובחלקים. תימוכין קניינים בשטח משותף נדרשת חתימה מהשכן שמוצעים לו עמודים בקומה כמו		

במעטפת. הוחתמו 5 דיירים, אולם לא נדרשות חתימות שכנים אלא חתימה של השכן מתחת בלבד מכיוון שהשטח הזה הוא שלו בתב"ע. ודווקא החתימה שלו לא הוצגה, יש להציג את החתימה של דייר בדירה מספר 8 מוטמעת ע"ג ההרמוניקה בצמוד לעמודים המוצעים, כמובן לאחר תיקונם. תנאים טרם דיון התקבל אישור ממחלקת שפ"ע ע"י כהנה ענבל מתאריך 30/09/2025 התנגדויות לא הוגשו התנגדויות בתיק. חוות דעת אדריכלית מוצעת מרפסת בשונה מנספח בינוי – עומק העולה על 2 מ'. יש לצמצם את עומק המרפסת לעומק המותר- 2.00 מ'. לבטל עמודים להוסיף לבקשה את מרפסת הדייר שמתחת לדירת המבקש.		

שלביות ביצוע- בניה שלא בהינף אחד	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

משלוח הודעות לפי תקנה 36

במפלס 6.30+ מוצעת מרפסת זיז עבור דירה מס' 12

עומקה של המרפסת בנספח הבינוי הינו 2.00 מ', אולם בבקשה ע"ב מציע מרפסת בעומק של 2.45 מ'- יש לצמצם את עומקה בהתאם לנספח זאת גם כדי לשמור על 2 מ' לפי הנחיות המחלקה ולעמוד בשטח המותר לפי נספח בינוי.

ע"ב מציע עמודים למרפסת מעל גג של השכן למטה , יד להסיר את העמודים מהבקשה המהווים פגיעה חזותית, חריגה מהנחיות מהנדס העיר שאינן מאפשרות בניה על עמודי וכן הפיכת שטח המרפסת של השכן לעיקרי בעקבות בניית העמודים.

בנוסף, מרפסת זו מקרה שטח של הדייר מתחת, שטח של מרפסת לפי נספח בינוי. שטח זה ייבנה גם כתוצאה מהבינוי המבוקש בתיק מקביל 2010/657.6 מתחת דירה זו, על כן יש להוסיף לבקשה את הדייר שמתחת המבקש.

יש להתאים את מיקומי הפתחים בתכניות בחזיתות ובחלקים.

וחתמו 5 דיירים, על פניו לא נדרשות חתימות שכנים אלא חתימה של השכן מתחת בלבד מכיוון שהשטח הזה הוא שלו בתב"ע. אך החתימה שלו לא הוצגה. מאחר ודרישת המחלקה היא להכניס אותו כמבקש, הרי שלאחר וועדה הוא יתווסף לבקשה והחתימה תתייטר בעניין זה.

לאחר תיקון התכנית נדרש משלוח הודעות בחלקה בדבר השינויים כאמור.

תיקון תכנית a

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/01/2026 - י שבט תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/3
מספר בקשה	<u>2020/0558.03</u>
מספר סידורי	<u>80</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה/ הרחבה לבניין קיים ותוספת ממ"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	הדרי יעקב
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אביטבול מתנאל
מתכנן השלד	חדש אהרון
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	25

כתובת האתר

גואטמלה 10 , קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30413	169	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3194	תחילת תוקף	26/12/1984			
5/08/01	אושרה	25/02/1965			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

ב-תאריך 26.08.2014 ת.ב. 1991/699.05 ובו אושר "תוספות בניה", בהיתר זה אושרה תוספת בינוי ליח"ד תחת דירת המבקש.

- בתאריך 11.10.2020 ת.ב. 2020/558.00 ובו אושר "בניית מחסנים, ממ"ד, תוספת בניה/הרחבה לבניין קיים", בהיתר זה אושרו הרחבות דיור עפ"י תב"ע 3194, תוספת ממ"דים ומחסן, בכניסה הצמודה למבקש.

- בתאריך 28.12.2023 ת.ב. 2020/558.01 ובו אושר "תוספת בניה/הרחבה לבניין קיים", בהיתר זה אושרו תוספות בניה עפ"י תב"ע, בכניסה הצמודה למבקש.

- בתאריך 09.06.2025 ת.ב. 2020/558.02 ובו אושר "בניית מרפסת", בהיתר זה אושרו בניית מרפסות, בכניסה הצמודה למבקש.

מהות הבקשה המוצעת :

הבקשה מוצעת כתוספת לבניין קיים בן 3 קומות הכולל 3 כניסות ומשמש למגורים ברח' גואטמלה 10, קריית יובל, גוש : 30413 חלקה : 169.

מצב מוצע :

קומה א', מפלס 3.00 + : חזית צפונית - מוצע תוספת בינוי בהתאם לנספח הבינוי.

חזית מערבית - מוצעת מרפסת סגורה בחלונות.

חזית דרומית - מוצע תוספת בינוי וחיזוק חדר קיים.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

"הקלה מקו בנין בהתאם לבינוי שכנים מלמטה"

"הקלה מקו בניה בשונה מנספח בינוי"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 29.07.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת והוסרה.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 169, 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	
18/01/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	מוצע בבקשה תוספת בינוי ומרפסת, הבקשה מובאת לדחייה היות ו : המרפסת המוצעת בחזית מערבית אינה תואמת לנספח הבינוי ולא ניתן לאשרה היות ומהווה סטיה ניכרת לעניין קווי הבניין. יש להציג את שטח החדר המחוזק היושב בשטח הקיים כעיקרי קיים, ואת שאר השטח הנותר כשירות.

המוצע אינו עומד בסעיף שלביות ביצוע, לא פורסמה הקלה בנדון, פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח הבינוי - מובא להכרעת הוועדה לעניין הפרסום . נספח בינוי : בתב"ע 3194 : חל נספח בינוי מס' 1, טיפוס j, הנספח שותק (מחייב), מוצע בבקשה תוספת בינוי בחזית צפונית ובחזית דרומית בהתאם לנספח הבינוי, ומרפסת סגורה בחלונות בחזית מערבית בשונה מנספח הבינוי, המרפסת המוצעת חורגת מקו בניין צידי, ממוקמת על גג הבנייה הקיימת שבקומה מתחת, ומהווה סטיה ניכרת לעניין קווי בניין - יש להסיר את המרפסת המוצעת בחזית מערבית מהבקשה. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 20.01.2025 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 3194 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : חזית מערבית - מוצעת מרפסת בחריגה מקו בניין צידי על גג הבינוי הקיים שבקומה מתחת, כאשר הבינוי הקיים אושר בהיתר מס' 1991/699.05. עפ"י הוראות 3194, סעיף 8 קווי בניין מהווים סטיה ניכרת, ולא ניתן לאשר את המרפסת המוצעת - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה. כמו כן, בהמשך לחו"ד משפטית שהתקבלה בתאריך 29.10.25 לעניין חריגת המרפסת מקו בניין : "ההיתר שניתן בתיק 91/699.5 לדירה תחת דירתו של המבקש מתייחס לקומה א' של הבניין. ייתכן והחריגה מקו הבניין בבניית המרפסת ניתנה בהתאם לסעיף 9(ה)2 לתוכנית 3194, שם נקבעו הוראות לעניין חריגה מקו בניין בבניית מרפסת בקומה א'. בענייננו, מדובר בקומה ב', והתוכנית קובעת בסעיף 8 כי חריגה מקו הבניין מהווה סטיה ניכרת. לכן, לא ניתן לאשר בינוי החורג מקו הבניין." שטח בניה : בתוכנית 3194 לא מצוין סך שטחי בניה, שטחי הבניה הינם פועל יוצא של נספח הבינוי, בבקשה מוצע תוספת בינוי בהתאם לנספח, המוצע עומד בשטחי הבניה המותרים ואינו מהווה חריגה- יש להציג את שטח החדר המחוזק היושב בשטח הקיים כעיקרי קיים, ואת שאר השטח הנותר כשירות.		

שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 9(ד1) : הוצאת היתרי בניה תהיה בשלבים בהקבלה לבניה מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא. במקרה של ביצוע חלקי/למשל קומה ראשונה בלבד או קומה ראשונה ושניה בלבד וכו') יהווה גמר הגג של התוספות מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה מעליה. מקרים חריגים שאינם תואמים את התיקונים וההמלצות שהוצעו יחייבו אישור הוועדה המקומית והוועדה המחוזית – המוצע אינו עומד בסעיף שלביות ביצוע, לא פורסמה הקלה בנדון, פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח הבינוי - מובא להכרעת הוועדה לעניין הפרסום. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/08/01 תחילת תוקף : 25/02/1965 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : *3194 תחילת תוקף 26.10.1984, אזור מגורים מיוחד.	14/01/2026	חוות דעת תכנונית

*מתאר 62. *תוכנית 3194 כפופה לתוכנית מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתוכנית 3194 יש סעיף סטייה ניכרת לעניין : גובה בניה, קווי בניין וגודל תוספת הבניה. המוצע בבקשה מהווה סטייה ניכרת לעניין קווי הבניין - (ראה סעיף קווי בניין) בהמשך לחו"ד משפטית שהתקבלה בתאריך 29.10.25 לעניין חריגת המרפסת מקו בניין : "ההיתר שניתן בתיק 91/699.5 לדירה תחת דירתו של המבקש מתייחס לקומה א' של הבניין. ייתכן והחריגה מקו הבניין בבניית המרפסת ניתנה בהתאם לסעיף 9(ה)2 לתוכנית 3194, שם נקבעו הוראות לעניין חריגה מקו בניין בבניית מרפסת בקומה א'. בענייננו, מדובר בקומה ב', והתוכנית קובעת בסעיף 8 כי חריגה מקו הבניין מהווה סטייה ניכרת. לכן, לא ניתן לאשר בינוי החורג מקו הבניין." נספח בינוי : בתב"ע 3194 : חל נספח בינוי מס' 1, טיפוס j, הנספח שותק (מחיב), מוצע בבקשה תוספת בינוי בחזית צפונית ובחזית דרומית בהתאם לנספח הבינוי, ומרפסת סגורה בחלונות בחזית מערבית בשונה מנספח הבינוי, המרפסת המוצעת חורגת מקו בניין צידי, ממוקמת על גג הבנייה הקיימת שבקומה מתחת, ומהווה סטייה ניכרת לעניין קווי בניין - יש להסיר את המרפסת המוצעת בחזית מערבית מהבקשה. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 20.01.2025 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 3194 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : חזית מערבית - מוצעת מרפסת בחריגה מקו בניין צידי על גג הבינוי הקיים שבקומה מתחת, כאשר הבינוי הקיים אושר בהיתר מס' 1991/699.05. עפ"י הוראות 3194, סעיף 8 קווי בניין מהווים סטייה ניכרת, ולא ניתן לאשר את המרפסת המוצעת - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה. כמו כן, בהמשך לחו"ד משפטית שהתקבלה בתאריך 29.10.25		

לעניין חריגת המרפסת מקו בניין : "ההיתר שניתן בתיק 91/699.5 לדירה תחת דירתו של המבקש מתייחס לקומה א' של הבניין. ייתכן והחריגה מקו הבניין בבניית המרפסת ניתנה בהתאם לסעיף 9(ה)2 לתוכנית 3194, שם נקבעו הוראות לעניין חריגה מקו בניין בבניית מרפסת בקומה א'. בענייננו, מדובר בקומה ב', והתוכנית קובעת בסעיף 8 כי חריגה מקו הבניין מהווה סטייה ניכרת. לכן, לא ניתן לאשר בינוי החורג מקו הבניין." שטח בניה : בתוכנית 3194 לא מצוין סך שטחי בניה, שטחי הבניה הינם פועל יוצא של נספח הבינוי, בבקשה מוצע תוספת בינוי בהתאם לנספח, המוצע עומד בשטחי הבניה המותרים ואינו מהווה חריגה - יש להציג את שטח החדר המחוזק היושב בשטח הקיים כעיקרי קיים, ואת שאר השטח הנותר כשירות. שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 9(ד)1 : הוצאת היתרי בניה תהיה בשלבים בהקבלה לבניה מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא. במקרה של ביצוע חלקי/למשל קומה ראשונה בלבד או קומה ראשונה ושניה בלבד וכו' יהווה גמר הגג של התוספות מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה מעליה. מקרים חריגים שאינם תואמים את התיקונים וההמלצות שהוצעו יחייבו אישור הוועדה המקומית והוועדה המחוזית – המוצע אינו עומד בסעיף שלביות ביצוע, לא פורסמה הקלה בנדון, פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח הבינוי - מובא להכרעת הוועדה לעניין הפרסום. תימוכין קניינים : ל"ר, מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח הבינוי, למעט המרפסת המוצעת בחזית מערבית והיות ולא ניתן לאשרה, לא נדרש חתימות שכנים לבקשה. אישורי גורמים : שפי"ע - אושר, איכות סביבה- ל"ר, בקרה הנדסית - ל"ר. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי ומרפסת, המרפסת המוצעת בחזית המערבית אינה תואמת לנספח הבינוי ולא ניתן לאשרה היות ומהווה סטייה ניכרת לעניין קווי הבניין, יש לעדכן את שטח		

החדר מחוזק בחלקו לעיקרי קיים, מובא להכרעת הוועדה לעניין פרסום שלביות ביצוע- יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת והוסרה.		
הקלה מקו בנין בהתאם לבינוי שכנים מלמטה. הקלה בגין בניה בשונה מנספח בינוי	08/07/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המרפסת המוצעת בחזית מערבית אינה תואמת לנספח הבינוי ולא ניתן לאשרה היות ומהווה סטיה ניכרת לעניין קווי הבניין.

יש להציג את שטח החדר המחוזק היושב בשטח הקיים כעיקרי קיים, ואת שאר השטח הנותר כשירות.

המוצע אינו עומד בסעיף שלביות ביצוע, לא פורסמה הקלה בנדון, פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח הבינוי - מובא להכרעת הוועדה לעניין הפרסום .

נספח בינוי :

בתב"ע 3194 : חל נספח בינוי מס' 1, טיפוס j, הנספח שותק (מחייב),

מוצע בבקשה תוספת בינוי בחזית צפונית ובחזית דרומית בהתאם לנספח הבינוי, ומרפסת סגורה בחלונות בחזית מערבית בשונה מנספח הבינוי, המרפסת המוצעת חורגת מקו בניין צידי, ממוקמת על גג הבנייה הקיימת שבקומה מתחת, ומהווה סטיה ניכרת לעניין קווי בניין - יש להסיר את המרפסת המוצעת בחזית מערבית מהבקשה.

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 20.01.2025 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 3194 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים :

חזית מערבית - מוצעת מרפסת בחריגה מקו בניין צידי על גג הבינוי הקיים שבקומה מתחת, כאשר הבינוי הקיים אושר בהיתר מס' 1991/699.05. עפ"י הוראות 3194, סעיף 8 קווי בניין מהווים סטיה ניכרת, ולא ניתן לאשר את המרפסת המוצעת - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה.

כמו כן, בהמשך לחו"ד משפטית שהתקבלה בתאריך 29.10.25 לעניין חריגת המרפסת מקו בניין :

"ההיתר שניתן בתיק 91/699.5 לדירה תחת דירתו של המבקש מתייחס לקומה א' של הבניין. ייתכן והחריגה מקו הבניין בבניית המרפסת ניתנה בהתאם לסעיף 9(ה) לתוכנית 3194, שם נקבעו הוראות לעניין חריגה מקו בניין בבניית מרפסת בקומה א'. בענייננו, מדובר בקומה ב', והתוכנית קובעת בסעיף 8 כי חריגה מקו הבניין מהווה סטיה ניכרת. לכן, לא ניתן לאשר בינוי החורג מקו הבניין."

שטח בניה :

בתוכנית 3194 לא מצוין סך שטחי בניה, שטחי הבניה הינם פועל יוצא של נספח הבינוי, בבקשה מוצע תוספת בינוי בהתאם לנספח, המוצע עומד בשטחי הבניה המותרים ואינו מהווה חריגה - יש להציג את שטח החדר המחוזק היושב בשטח הקיים כעיקרי קיים, ואת שאר השטח הנותר כשירות.

שלביות ביצוע :

עפ"י סעיף 9(ד)(1) : הוצאת היתרי בניה תהיה בשלבים בהקבלה לבניה מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא. במקרה של ביצוע חלקי למשל קומה ראשונה בלבד או קומה ראשונה ושניה בלבד וכו' (יהווה גמר הגג של התוספות מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה מעליה. מקרים חריגים שאינם תואמים את התיקונים וההמלצות שהוצעו יחייבו אישור הוועדה המקומית והוועדה המחוזית – המוצע אינו עומד בסעיף שלביות ביצוע, לא פורסמה הקלה בנדון, פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח הבינוי - מובא להכרעת הוועדה לעניין הפרסום.

חוות דעת תכנונית :

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

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/01/2026 - י שבט תשפ"ו

סוג דיון	דיון נוסף בוועדה - הוגשו תוכניות מתוקנות
מספר ועדה	2026/3
מספר בקשה	<u>2024/0049.00</u>
מספר סידורי	<u>81</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בית עלמין ללא תכנית שטחים
שימוש עיקרי	בית עלמין, בית עלמין
מהות בקשה	בניית בית עלמין יהודי בטרסות בהר הזיתים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עו"ד ספירו נתן
עורך הבקשה	אדריכל קופרשטוק ירון
מתכנן השלד	
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

, א-טור א-טור סמוך להר הזיתים

גוש	חלקה	בשלמות
31483	2	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
עמ/9	תחילת תוקף	31/03/1977			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

לא יצאו היתרים קודמים בחלקה.

מהות הבקשה המוצעת :

מוצע בחלקה המיועדת מתחם בית קברות יהודי בהר הזיתים, גוש : 31483, חלקה : 2.

מצב מוצע :

מוצע בניית בית עלמין יהודי בטרסות וקירות תמך, ללא תוספת שטחים, הכוללת 2 כניסות לבית העלמין, כניסה מרחוב בלאל, וכניסה מרחוב מעלה תימן, כמו כן מוצעת כניסה חדשה עבור בית העלמין השכן מרחוב בלאל. במסגרת תוספת זו מוצעים 2500 קברים, הקבורה המוצעת הינה "קבורת שדה".

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 2, בוצע הליך משלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
18/01/2026	הכנת המלצה תכנונית: מובא להכרעת הועדה מוצע בניית בית עלמין יהודי בטרסות וקירות תמך, ללא תוספת שטחים, הכוללת 2 כניסות לבית העלמין, כניסה מרחוב בלאל, וכניסה מרחוב מעלה תימן, כמו כן מוצעת כניסה חדשה עבור בית העלמין השכן מרחוב בלאל. במסגרת תוספת זו מוצעים 2500 קברים, הקבורה המוצעת הינה "קבורת שדה". הבקשה מובאת להכרעת הוועדה בהמשך להתייחסות ממח' הסדרי תנועה: "להחלטת וועדה מקומית באישור וועדה מחוזית- מוצע בית עלמין, ע"פ תקן נדרש 10 מקומות חניה, מוצע 4 מקומות חניה, ע"פ תקן 5166 סעיף 6.2 רשאית וועדה מקומית באישור וועדה מחוזית לאשר סטייה מהתקן בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי." דברי הסבר לתוכנית: התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 17.12.2025 והוחלט כי: לדחות את ההכרעה- הבקשה היא לבנות בית עלמין יהודי. הבקשה חזרה לדיון בוועדת ערר עו"ד שרון אבני ב"כ המבקשים הבהיר כי המבקשים מצמצמים את הבקשה כך שלא תכלול קבורה בקומות רק קברות שדה, כך שלגבי הבקשה המתוקנת אין מחלוקת שניתן לאשרה (קבורת שדרה רוויה), הבקשה המתוקנת הוצגה בפני הוועדה במהלך הדיון. התוכנית המתוקנת תוגש לצוות המקצועי ותיבחן ע"י ראש הצוות ויצחק הנאו מנהל מבני דת ותשוב לדיון פנימי בתוך 30

יום. להלן התייחסות שהתקבלה מיצחק הנאו מנהל מבני דת: " בהמשך לוועדה בנושא ולהגשת תכנית מתוקנת. עיינתי בתוכנית שהוגשה ביום 29-12-2025 (הגשה מקוונת 620609 מהתאריך הנ"ל). התוכנית מציגה חלקות קבורה בקבורת שדה (בשונה מהתוכנית שהוגשה בעבר בפתיחת התיק ושנידונה בוועדת ערר). התייעצתי בנדון גם עם ח"ק שלה מומחיות בבניית קברי שדה. מבחינתי מדובר בבקשה לאישור היתר לקבורת שדה. אין מניעה מבחינתי. מציע להוסיף תנאי בהיתר הבנייה שלפני בנייה בפועל יוגשו אלינו לאישור תוכניות עבודה מפורטות המראות את המרווח בין קברים, גובה תא כל קבר ועוד ע"מ לוודא שגם הבנייה בפועל תתבצע בהתאם לכל כללי המסורת היהודית של קבורת שדה." להלן התייחסות שהתקבלה ממח' הסדרי תנועה: "להחלטת וועדה מקומית באישור וועדה מחוזית מוצע בית עלמין, ע"פ תקן נדרש 10 מקומות חניה, מוצע 4 מקומות חניה, ע"פ תקן 5166 סעיף 6.2 רשאית וועדה מקומית באישור וועדה מחוזית לאשר סטייה מהתקן בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי." קירות תמך : מוצע בבקשה קירות תמך, בניית הקירות מבוקשת בתוך שטח החלקה ואינה חורגת מגבולות המגרש-נדרש להציג אישור מהנדס לקירות התמך המוצעים. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : עמ/9 תחילת תוקף :	18/01/2026	חוות דעת תכנונית

31/03/1977 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: *עמ/9 תחילת תוקף 31.03.1977, בית קברות. *מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. דברי הסבר לתוכנית: התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 17.12.2025 והוחלט: לדחות את ההכרעה, הבקשה היא לבנות בית עלמין יהודי. הבקשה חזרה לדיון בוועדת ערר, עוד שרון אבני ב"כ המבקשים הבהיר כי המבקשים מצמצמים את הבקשה כך שלא תכלול קבורה בקומות רק קברות שדה, כך שלגבי הבקשה המתוקנת אין מחלוקת שניתן לאשרה (קבורת שדרה רוויה), הבקשה המתוקנת הוצגה בפני הוועדה במהלך הדיון. התוכנית המתוקנת תוגש לצוות המקצועי ותיבחן ע"י ראש הצוות ויצחק הנאו מנהל מבני דת ותשוב לדיון פנימי בתוך 30 יום. הבקשה חוזרת לוועדה לאחר שינוי התוכנית מקבורה בקומות לקבורת שדה סטנדרטית, ושטחים מקורים הוסרו מהבקשה. להלן התייחסות שהתקבלה מיצחק הנאו מנהל מבני דת: " בהמשך לוועדה בנושא ולהגשת תכנית מתוקנת. עיינתי בתוכנית שהוגשה ביום 29-12-2025 (הגשה מקוונת 620609 מהתאריך הנ"ל). התוכנית מציגה חלקות קבורה בקבורת שדה (בשונה מהתוכנית שהוגשה בעבר בפתיחת התיק ושנידונה בוועדת ערר). התייעצתי בנדון גם עם ח"ק שלה מומחיות בבניית קברי שדה. מבחינתי מדובר בבקשה לאישור היתר לקבורת שדה. אין מניעה מבחינתי. מציע להוסיף תנאי בהיתר הבנייה שלפני בנייה בפועל יוגשו אלינו לאישור תוכניות עבודה מפורטות המראות את המרווח בין קברים, גובה תא כל קבר ועוד ע"מ לוודא שגם הבנייה בפועל תתבצע בהתאם לכל כללי המסורת היהודית של קבורת שדה." להלן התייחסות שהתקבלה ממח' הסדרי תנועה: "להחלטת וועדה מקומית באישור וועדה מחוזית		

מוצע בית עלמין, ע"פ תקן נדרש 10 מקומות חניה, מוצע 4 מקומות חניה, ע"פ תקן 5166 סעיף 6.2 רשאית וועדה מקומית באישור וועדה מחוזית לאשר סטייה מהתקן בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי." בהמשך להתייחסות זו הבקשה מובאת להכרעת הוועדה. סטייה ניכרת : בתוכנית הנ"ל לא קיים סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : אין נספח בינוי לתוכנית. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 20.07.2023 ע"י המח' למידע תכנוני, לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה : ל"ר, מוצע בניית בית קברות בטרסות וקירות תמך, ללא תוספת שטחים. קירות תמך : מוצע בבקשה קירות תמך, בניית הקירות מבוקשת בתוך שטח החלקה ואינה חורגת מגבולות המגרש-נדרש להציג אישור מהנדס לקירות התמך המוצעים. שלביות ביצוע : ל"ר לבקשה. תימוכין קניינים : ל"ר לבקשה, יש בעלים יחיד בחלקה.		

אישורי גורמים : שפי"ע – אושר, איכות סביבה – אושר בכפוף לתנאים, ה.תנועה – התקבל, נדרש לקבל את הכרעת הוועדה לעניין החניות, דרכים – אושר בכפוף לתנאים, מבני דת – אושר בכפוף לתנאים. חוות דעת תכנונית : מוצע בניית בית עלמין יהודי בטרסות וקירות תמך, ללא תוספת שטחים, הכוללת 2 כניסות לבית העלמין, כניסה מרחוב בלאל, וכניסה מרחוב מעלה תימן, כמו כן מוצעת כניסה חדשה עבור בית העלמין השכן מרחוב בלאל. במסגרת תוספת זו מוצעים 2500 קברים, הקבורה המוצעת הינה "קבורת שדה". בהמשך להתייחסות ממח' הסדרי תנועה : "להחלטת וועדה מקומית באישור וועדה מחוזית מוצע בית עלמין, ע"פ תקן נדרש 10 מקומות חניה, מוצע 4 מקומות חניה, ע"פ תקן 5166 סעיף 6.2 רשאית וועדה מקומית באישור וועדה מחוזית לאשר סטייה מהתקן בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי." בהמשך להתייחסות זו הבקשה מובאת להכרעת הוועדה. יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הבקשה היא לבנות בית עלמין יהודי. הבקשה חזרה לדיון מוועדת ערר עוד שרון אבני ב"כ המבקשים הבהיר כי המבקשים מצמצמים את הבקשה כך שלא תכלול קבורה בקומות רק קבורת שדה, כך שלגבי הבקשה המתוקנת אין מחלוקת שניתן לאשרה (קבורת שדרה רוויה), הבקשה המתוקנת הוצגה בפני הוועדה במהלך הדיון . התכנית המתוקנת תוגש לצוות המקצועי ותיבחן ע"י ראש הצוות ויצחק הנאו מנהל מבני דת ותשוב לדיון פנימי בתוך 30 יום.	17/12/2025	דיון בועדת משנה : לדחות את ההכרעה
	09/12/2025	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : עמ/9 תחילת תוקף : 31/03/1977 ייעוד הקרקע : בית עלמין רקע בתאריך 22.9.2024 נדונה הבקשה ברשות הרישוי והוחלט לדחות במתכונת המוצעת מהנימוק כי התכנון של בית הקברות נוגד את הוראות התוכנית החלות על חלקה זו. על החלטה זו הוגש ערר. ביום 28 באוקטובר התיק נדון בוועדת ערר, והתקבלה החלטה כדלהלן : הצדדים נשמעו באריכות בפני ועדת הערר במסגרת בקשה של הוועדה המקומית להשיב את הדיון בחוזר לשולחנה . יובהר, כי לא התקיים דיון ממצא בערר לגופו, שכן לא הוגש כתב תשובה מטעם הוועדה המקומית. הוועדה המקומית הגישה הודעה מפורטת ומנומקת בבקשה להשיב את הדיון בחוזר לפתחה, עמדתה כללה טענות משפטיות והיבטים תכנוניים . בנסיבות אלו, היבטים משפטיים ותכנוניים של הבקשה להיתר נבחנו בפני ועדת הערר ונשמעו הערותי ה. ה צדדים הגיעו להסכמה כי הדיון בבקשה מושא הערר יושב בחוזר לשולחנה של הוועדה המקומית. הדיון יתקיים בוועדה המקומית ביום 17.12.25 במסגרתו יישמעו מבקשי ההיתר בפני הוועדה המקומית. מבלי לקבוע מסמרות ובלי לכבול את שיקול דעת הוועדה המקומית, מוצע למבקשי ההיתר לשקול בחיוב הגשת תכנית מפורטת בפני מוסד התכנון המוסמך לכך .		

מדובר בחלקה בהר הזיתים בה מבקשים לתכנן מתחם קבורה הכולל קבורת קומות ומבנים הכרוכים לבית קברות שטח החלקה עומד על כ 5437 מ"ר והינו תצ"ר מספר 2007/1404. אופי הקבורה – לפי תשריט תב"ע עמ"9/ ניתן לראות כי מדובר בחלקה המיועדת ל"בית קברות מוצע". מכוח הוראות תכנית זו, ייעוד הקרקע "בית קברות מוצע" ישמש עבור: א. בית קברות ב. מונומנטים ג. בנינים הכרוכים לבית קברות באישור הוועדה המחוזית בעבר התקבל היתר בניה בת.ב 2008.657 בשנת 2008, היתר זה הופק בכפוף לתוכנית בינוי 141ב שאושרה בוועדה. בנינים הכרוכים לבית קברות וקבלת אישור הוועדה המחוזית לתכנון – הבקשה כוללת מבני עזר הכרוכים לבית קברות. עפ"י הוראות תכנית עמ"9, מבנים אלו יאושרו ע"י הוועדה המחוזית. עפ"י וועדת ערר, תכנית 4850 המבטלת דרישה לאישור הוועדה המחוזית חלה רק במקרים בהם אישור הוועדה המחוזית הינו תנאי להיתר, מה שאין כן במקרה דנן. הגשת תב"ע המסדירה את אופי הקבורה המהווה תוכנית מפורטת כידוע מדובר במתחם היסטורי בעל חשיבות עליונה. המגרש נשוא הבקשה נקבע בתכנית עמ"9 שאושרה בשנת 1976 בייעוד קרקע "בית קברות מוצע". על כן נראה כי ניתן לבצע קבורה במקום באופן בו היה סביר שיבוצע עובר למועד אישור התכנית, בשנות השבעים של המאה הקודמת – קרי, קבורת שדה, אך לא ניתן להוציא מכוח תכנית זו כשלעצמה היתר לקבורה מודרנית, בקומות, כפי שמבוקש בבקשה להיתר מושא הבקשה. בקשה זו אינה בקשה שגרתית, אלא בקשה חריגה ויוצאת דופן		

ביחס למה שנעשה באזור זה במשך אלפי שנים. בהר הזיתים התקיימה "קבורת שדה מסורתית" לאורך כל הדורות, מתוך שמירה על רצף דתי, נופי והלכתי. בבקשה זו מוצעת קבורה בקומות, בינוי רחב היקף שיאפשר קבורה במאונך, ומדובר בשינוי דרמטי ותקדימי מאותה מסורת, באופן שמשנה את אופי המקום. ובשים לב כי תכנית עמ/9 אינה כוללת מאפיינים לפי סעיף 145(ז) לחוק התו"ב, ולפיכך, ונוכח החלטות ועדות הערר ובתי המשפט, ניתן לבנות מכוחה בינוי סביר בלבד, ובאופן שהיה מקובל עובר למועד אישורה. יצוין כי בתמ"א 19 לבתי עלמין ישנה התייחסות מפורטת עבור תכנון בתי עלמין וכפי הנראה בחלק מהסעיפים המצוטטים להלן: סעיף 3 (3.1.1) קובע כי עבור כל שטח המיועד לאתר בית עלמין יש להגיש תוכנית מפורטת סעיף 3.2 מפרט מה תכלול תוכנית מפורטת זו, הכוללת בין היתר תוכנית בינוי עקרונית וכל שיוצא בה. סעיף 3.4 המחייב אישור שר הדתות לתוכנית הבינוי. לאור האמור התיק מוחזר לוועדה המקומית לדון בנושא.		
ביום 28 באוקטובר התיק נדון בוועדת ערר, והתקבלה החלטה כדלהלן: הצדדים נשמעו באריכות בפני ועדת הערר במסגרת בקשה של הוועדה המקומית להשיב את הדיון בחוזר לשולחנה. יובהר, כי לא התקיים דיון ממצא בערר לגופו, שכן לא הוגש כתב תשובה מטעם הוועדה המקומית. הוועדה המקומית הגישה הודעה מפורטת ומנומקת בבקשה להשיב את הדיון בחוזר לפתחה, עמדתה כללה טענות משפטיות והיבטים תכנוניים. בנסיבות אלו, היבטים משפטיים ותכנוניים של הבקשה להיתר נבחנו בפני ועדת הערר ונשמעו הערותי ה. ה צדדים הגיעו להסכמה כי הדיון בבקשה מושא הערר יושב בחוזר לשולחנה של הוועדה המקומית. הדיון יתקיים בוועדה	09/12/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה

המקומית ביום 17.12.25 במסגרתו יישמעו מבקשי ההיתר בפני הוועדה המקומית. מבלי לקבוע מסמרות ובלי לכבול את שיקול דעת הוועדה המקומית, מוצע למבקשי ההיתר לשקול בחיוב הגשת תכנית מפורטת בפני מוסד התכנון המוסמך לכך. בהתאם להחלטת וועדת ערר, התיק מובא להכרעת הוועדה באם המוצע בבקשה מצריך הגשת תכנית מפורטת חדשה. כידוע מדובר במתחם היסטורי בעל חשיבות עליונה. המגרש נשוא הבקשה נקבע בתכנית עמ/9 שאושרה בשנת 1976 בייעוד קרקע "בית קברות מוצע". על כן נראה כי ניתן לבצע קבורה במקום באופן בו היה סביר שיבוצע עובר למועד אישור התכנית, בשנות השבעים של המאה הקודמת – קרי, קבורת שדה, אך לא ניתן להוציא מכוח תכנית זו כשלעצמה היתר לקבורה מודרנית, בקומות, כפי שמבוקש בבקשה להיתר מושא הבקשה. בקשה זו אינה בקשה שגרתית, אלא בקשה חריגה ויוצאת דופן ביחס למה שנעשה באזור זה במשך אלפי שנים. בהר הזיתים התקיימה "קבורת שדה מסורתית" לאורך כל הדורות, מתוך שמירה על רצף דתי, נופי והלכתי. בבקשה זו מוצעת קבורה בקומות, בינוי רחב היקף שיאפשר קבורה במאונך, ומדובר בשינוי דרמטי ותקדימי מאותה מסורת, באופן שמשנה את אופי המקום. ובשים לב כי תכנית עמ/9 אינה כוללת מאפיינים לפי סעיף 145(ז) לחוק התו"ב, ולפיכך, ונוכח החלטות ועדות הערר ובתי המשפט, ניתן לבנות מכוחה בינוי סביר בלבד, ובאופן שהיה מקובל עובר למועד אישורה.		
1. הצדדים נשמעו באריכות בפני ועדת הערר במסגרת בקשה של הוועדה המקומית להשיב את הדיון בחוזר לשולחנה. 2. יובהר, כי לא התקיים דיון ממצא בערר לגופו, שכן לא הוגש כתב תשובה מטעם הוועדה המקומית. הוועדה המקומית הגישה הודעה מפורטת ומנומקת בבקשה להשיב את הדיון בחוזר לפתחה, עמדתה כללה טענות משפטיות והיבטים תכנוניים. 3. בנסיבות אלו, היבטים משפטיים ותכנוניים של הבקשה להיתר נבחנו בפני ועדת הערר ונשמעו הערותיה. 4. הצדדים הגיעו להסכמה כי הדיון בבקשה מושא הערר יושב בחוזר לשולחנה של הוועדה המקומית. הדיון יתקיים בוועדה המקומית ביום 17.12.25 במסגרתו יישמעו מבקשי ההיתר בפני הוועדה המקומית. 5. מבלי לקבוע מסמרות ובלי לכבול את שיקול דעת הוועדה	28/10/2025	החלטת ועדת ערר : להעביר לוועדת המשנה

המקומית, מוצע למבקשי ההיתר לשקול בחיוב הגשת תכנית מפורטת בפני מוסד התכנון המוסמך לכך		
בקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות : תכנון על גבי חלקה הרשומה לפי תצ"ר מספר 2007/1404 הקמת בית קברות יהודי בטרסות -קומות . בהתייעצות עם עו"ד אילנית מיכאלי ועו"ד דני ליבמן עלה כי בחלקה זו מתאפשר קבורת שדה בלבד וזאת לפי אופן הקבורה הקיים ולא קבורה בקומות וזאת כי החלקות הסמוכות כוללות אופי קבורה בשיטת " קבורת שדה " עכשיו שמבקשים קבורה בדרוג - ע"י קבורת קומות דבר זה גורם להקמת מבנה שלא משתלב עם אופי האזור מה גם שהתכנון גורם להקמת מבני הספד אשר מחייבים שטחי בניה אשר לא הוכח מקור זכויות עבורם ולא הוצג אף קו בנין כך שלא ניתן לבחון האם המבנה מתוכנן בהתאם לתקנות החוק . עוד יודגש כי לא הגישו אישור מהנדס העיר כאשר מדובר במתחם גדול . ואישור מנהל מבנה דת דבר הנדרש כאשר מבקשים לשנות את אופי התכנון הקיים . עוד יצוין כי מדובר בעיר העתיקה ויש לקבל אישור שימור עבור כל תכנון מוצע . הערה : יובהר כי בהר המנוחות קיימת תב"ע מספר 10271 אשר הוגשה בשל שינוי אופי הקבורה באזור ולכן יש התייחסות מאוד מפורטת והסבר מפורט איך לתכנן קבורה בטרסות – קומות כך שלא רק שלא הגישו תב"ע נקודתית לתכנון המבוקש אף לא תכננו בהתאם לתכנון אשר אושר בתב"ע זו ואשר עבר את הוועדה המחוזית בנושא . אישורים טרם דיון	22/09/2024	דיון ברשות הרישוי : לדחות במתכונת המוצעת

לא הגישו אישור הנדרשים טרם דיון כגון אישור מבנה דת , אישור מהנדס העיר , אישור שימור ואישור מחלקת הסדרי תנועה אישורים אלו הם תנאי טרם דיון יובהר כי אישור מחלקת הסדרי תנועה אשר אושר שונה מהתוכנית אשר הוגשה לבחינת במחלקת הרישוי וזאת כי התוכנית המאושרת ע"י מחלקת חניה כוללת מענה של 4 מקומות חניה בחזית מערבית +גישה מדרך קיימת והתוכנית אשר פורסמה והוגשה בפתיחת התיק כוללת מענה של 2 מקומות חניה בחזית מזרחית כאשר לא הוצג גישה לחניות אלו מהכביש . מה גם שיש מספר דברים שלא הוצגו בתוכנית העמדה אשר הוגשה למחלקת הסדרי תנועה והם מספר מקומות הקבורה , שטח החלקה המוצהר לפי התצ"ר גדול יותר מהמוצג באישור מחלקת הסדרי תנועה וכן לא הוצג באישור חניה כל הפונקציות המבוקשות בבקשה זו . תוספת שטחים יש לצין כי הבקשה כוללת תוספת שטחים עיקרים כאשר עורך הבקשה לא הציג כלל בהרמוניקה התייחסות לכך . לפי מתאר 62 אשר חלה על התוכנית אין תוספת שטח עיקרי לאזור בית קברות במידה ורוצים להוסיף מבנים המהווים שטח עיקרי מגישים תב"ע נקודתית הנותנת מענה לכך עורך הבקשה התעלם מכך מה גם שכאשר מבקשים מבנה הספדים יש לתת מענה לחניות בהתאם ובבקשה הנוכחית הנושא לא הוצג באישור חניה אשר הוגש . 4. לא הגישו אישור מחלקת תכנון וזאת כי מדובר בתחם של 5437 מ"ר מתחם בשטח כזה יש להגיש תוכנית בינוי וזאת ניתן לראות שאישור מחלקת חניה מותנה בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי . לאחר הוועדה יש להגיש תוכנית מתוקנת הכוללת הערות המצוינות על גבי תכנית a כולל הצגת 2 חתכים לכל חלל 41 חזיתות - המידע אשר הוצג דל ביותר .מציגים חתך אחד בלבד אשר לא נותן מבט כללי למבוקש בחלקה כזו גדולה במיוחד שמדובר בקבורה בקומות וכן יש לתת התייחסות בחתכים	

וחזיתות לחלקות הצמודות ולחדר הספדים המבוקש כולל הגשת תיק מידע הכולל התייחסות לקוי בנין , שטחים וכו... לסיכום טרם החזרת הבקשה לדיון יש להגיש אישור מחלקת הסדרי תנועה התואם להרמוניקה אשר הוגשה באופן מלא וכן יש לקבל אישור מבנה דת , מהנדס העיר / מחלקת תכנון ומחלקת שימור . תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש. בנוסף להערות מח' הרישוי בקשות מסוג זה יש לתאם ולהציג ליור הוועדה.		
חוות דעת תכנונית הלן התייחסות להתאמת הבניה להוראות תב"ע עמ"9 הקובעת אזור לבית קברות תחילת תוקף 31.3.1977 סעיף הקלות / סטייה ניכרת : אין סעיף הקלות או סטייה ניכרת . נספח בינוי : לא קיים נספח בינוי מבקשים הקמת מתחם לקבורה הכוללת בית הספדים קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע אשר הוגש כאשר לא הציגו כלל קו בנין לשטח המיועד לקבורה ניתן לראות כי מבקשים מבנים אשר משמשים את אזור הקבורה בלי לתת כלל מידע בסיסי עבורו ולכן לא ניתן לבחון זאת . הנושא יבחן לאחר הצגת קו בנין כנדרש . בינוי על גבי חלקה הרשומה לפי תצ"ר מספר 2007/1404 הקמת בית	08/09/2024	חוות דעת תכנונית

קברות יהודי בטרסות -קומות . בהתייעצות עם עו"ד אילנית מיכאלי ועו"ד דני ליבמן עלה כי בחלקה זו מתאפשר קבורת שדה בלבד וזאת לפי אופן הקבורה הקיים ולא קבורה בקומות וזאת כי החלקות הסמוכות כוללות אופי קבורה בשיטת " קבורת שדה " עכשיו שמבקשים קבורה בדרוג - ע"י קבורת קומות דבר זה גורם להקמת מבנה שלא משתלב עם אופי האזור מה גם שהתכנון גורם להקמת מבני הספד אשר מחייבים שטחי בניה אשר לא הוכח מקור זכויות עבורם ולא הוצג אף קו בנין כך שלא ניתן לבחון האם המבנה מתוכנן בהתאם לתקנות החוק . עוד יודגש כי לא הגישו אישור מהנדס העיר כאשר מדובר במתחם גדול . ואישור מנהל מבנה דת דבר הנדרש כאשר מבקשים לשנות את אופי התכנון הקיים . עוד יצוין כי מדובר בעיר העתיקה ויש לקבל אישור שימור עבור כל תכנון מוצע . הערה : יובהר כי בהר המנוחות קיימת תב"ע מספר 10271 אשר הוגשה בשל שינוי אופי הקבורה באזור ולכן יש התייחסות מאוד מפורטת והסבר מפורט איך לתכנן קבורה בטרסות – קומות כך שלא רק שלא הגישו תב"ע נקודתית לתכנון המבוקש אף לא תכננו בהתאם לתכנון אשר אושר בתב"ע זו ואשר עבר את הוועדה המחוזית בנושא . שטח בניה : הבקשה כוללת תוספת שטחים עיקרים כאשר עורך הבקשה לא הציג כלל בהרמוניקה התייחסות לכך . לפי מתאר 62 אשר חלה על התוכנית אין תוספת שטח עיקרי לאזור בית קברות במידה ורוצים להוסיף מבנים המהווים שטח עיקרי מגישים תב"ע נקודתית הנותנת מענה לכך עורך הבקשה התעלם מכך מה גם שכאשר מבקשים מבנה הספדים יש לתת מענה לחניות בהתאם ובבקשה הנוכחית הנושא לא הוצג באישור חניה אשר הוגש . תיקון תכניות : יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל הצגת 2 חתכים לכל חלל 4 חזיתות המידע אשר הוצג דל ביותר . מציגים חתך אחד בלבד אשר לא נותן מבט כללי למבוקש		

בחלקה כזו גדולה במיוחד שמדובר בקבורה בקומות וכן יש לתת התייחסות בחתכים וחזיתות לחלקות הצמודות ולחדר הספדים המבוקש כולל הגשת תיק מידע הכולל התייחסות לקוי בנין יש להגיש אישור מחלקת הסדרי תנועה התואם להרמוניקה אשר הוגשה באופן מלא . שלביות הביצוע : אין סעיף שלבית ביצוע . התנגדויות : לא התקבלו התנגדויות		
בקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות : תכנון על גבי חלקה הרשומה לפי תצ"ר מספר 2007/1404 הקמת בית קברות יהודי בטרסות -קומות . בהתייעצות עם עו"ד אילנית מיכאלי ועו"ד דני ליבמן עלה כי בחלקה זו מתאפשר קבורת שדה בלבד וזאת לפי אופן הקבורה הקיים ולא קבורה בקומות וזאת כי החלקות הסמוכות כוללות אופי קבורה בשיטת " קבורת שדה " עכשיו שמבקשים קבורה בדרוג - ע"י קבורת קומות דבר זה גורם להקמת מבנה שלא משתלב עם אופי האזור מה גם שהתכנון גורם להקמת מבני הספד אשר מחייבים שטחי בניה אשר לא הוכח מקור זכויות עבורם ולא הוצג אף קו בנין כך שלא ניתן לבחון האם המבנה מתוכנן בהתאם לתקנות החוק . עוד יודגש כי לא הגישו אישור מהנדס העיר כאשר מדובר במתחם גדול . ואישור מנהל מבנה דת דבר הנדרש כאשר מבקשים לשנות את אופי התכנון הקיים . עוד יצוין כי מדובר בעיר העתיקה ויש לקבל אישור שימור עבור כל תכנון מוצע . הערה : יובהר כי בהר המנוחות קיימת תב"ע מספר 10271 אשר הוגשה בשל שינוי אופי הקבורה באזור ולכן יש התייחסות מאוד מפורטת והסבר מפורט איך לתכנן קבורה בטרסות – קומות כך שלא רק שלא הגישו תב"ע נקודתית לתכנון המבוקש אף לא תכננו בהתאם לתכנון אשר אושר בתב"ע זו ואשר עבר את	08/09/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

הוועדה המחוזית בנושא . אישורים טרם דיון לא הגישו אישור הנדרשים טרם דיון כגון אישור מבנה דת , אישור מהנדס העיר , אישור שימור ואישור מחלקת הסדרי תנועה אישורים אלו הם תנאי טרם דיון יובהר כי אישור מחלקת הסדרי תנועה אשר אושר שונה מהתוכנית אשר הוגשה לבחינת במחלקת הרישוי וזאת כי התוכנית המאושרת ע"י מחלקת חניה כוללת מענה של 4 מקומות חניה בחזית מערבית +גישה מדרך קיימת והתוכנית אשר פורסמה והוגשה בפתיחת התיק כוללת מענה של 2 מקומות חניה בחזית מזרחית כאשר לא הוצג גישה לחניות אלו מהכביש . מה גם שיש מספר דברים שלא הוצגו בתוכנית העמדה אשר הוגשה למחלקת הסדרי תנועה והם מספר מקומות הקבורה , שטח החלקה המוצהר לפי התצ"ר גדול יותר מהמוצג באישור מחלקת הסדרי תנועה וכן לא הוצג באישור חניה כל הפונקציות המבוקשות בבקשה זו . תוספת שטחים יש לצין כי הבקשה כוללת תוספת שטחים עיקרים כאשר עורך הבקשה לא הציג כלל בהרמוניקה התייחסות לכך . לפי מתאר 62 אשר חלה על התוכנית אין תוספת שטח עיקרי לאזור בית קברות במידה ורוצים להוסיף מבנים המהווים שטח עיקרי מגישים תב"ע נקודתית הנותנת מענה לכך עורך הבקשה התעלם מכך מה גם שכאשר מבקשים מבנה הספדים יש לתת מענה לחניות בהתאם ובבקשה הנוכחית הנושא לא הוצג באישור חניה אשר הוגש. 4. לא הגישו אישור מחלקת תכנון וזאת כי מדובר בתחם של 5437 מ"ר		

מתחם בשטח כזה יש להגיש תוכנית בינוי וזאת ניתן לראות שאישור מחלקת חניה מותנה בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי . לאחר הוועדה יש להגיש תוכנית מתוקנת הכוללת הערות המצוינות על גבי תכנית a כולל הצגת 2 חתכים לכל חלל ו41 חזיתות - המידע אשר הוצג דל ביותר. מציגים חתך אחד בלבד אשר לא ניתן מבט כללי למבוקש בחלקה כזו גדולה במיוחד שמדובר בקבורה בקומות וכן יש לתת התייחסות בחתכים וחזיתות לחלקות הצמודות ולחדר הספדים המבוקש כולל הגשת תיק מידע הכולל התייחסות לקוי בנין , שטחים וכו... . לסיכום טרם החזרת הבקשה לדיון יש להגיש אישור מחלקת הסדרי תנועה התואם להרמוניקה אשר הוגשה באופן מלא וכן יש לקבל אישור מבנה דת , מהנדס העיר / מחלקת תכנון ומחלקת שימור . 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	
	אישור שירותי הכבאות	1
	אישור משרד הבריאות	2
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	3
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	4
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	5
	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 מבנה דת	11
	רישום תצ"ר	12
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	13
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	14
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	15

16	טרם קבלת היתר הבניה יש לקבל אישור מנהל מבנה דת סופי עבור קבורת שדה המבוקשת

המלצת האגף
מובא להכרעת הוועדה

מוצע בניית בית עלמין יהודי בטרסות וקירות תמך, ללא תוספת שטחים, הכוללת 2 כניסות לבית העלמין, כניסה מרחוב בלאל, וכניסה מרחוב מעלה תימן, כמו כן מוצעת כניסה חדשה עבור בית העלמין השכן מרחוב בלאל. במסגרת תוספת זו מוצעים 2500 קברים, הקבורה המוצעת הינה "קבורת שדה".

הבקשה מובאת להכרעת הוועדה בהמשך להתייחסות ממח' הסדרי תנועה: "להחלטת וועדה מקומית באישור וועדה מחוזית- מוצע בית עלמין, ע"פ תקן נדרש 10 מקומות חניה, מוצע 4 מקומות חניה, ע"פ תקן 5166 סעיף 6.2 רשאית וועדה מקומית באישור וועדה מחוזית לאשר סטייה מהתקן בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי."

דברי הסבר לתוכנית:

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 17.12.2025 והוחלט כי: לדחות את ההכרעה- הבקשה היא לבנות בית עלמין יהודי. הבקשה חזרה לדיון מוועדת ערר עו"ד שרון אבני ב"כ המבקשים הבהיר כי המבקשים מצמצמים את הבקשה כך שלא תכלול קבורה בקומות רק קברות שדה, כך שלגבי הבקשה המתוקנת אין מחלוקת שניתן לאשרה (קבורת שדרה רוויה), הבקשה המתוקנת הוצגה בפני הוועדה במהלך הדיון.

התוכנית המתוקנת תוגש לצוות המקצועי ותיבחן ע"י ראש הצוות ויצחק הנאו מנהל מבני דת ותשוב לדיון פנימי בתוך 30 יום.

להלן התייחסות שהתקבלה מיצחק הנאו מנהל מבני דת: " בהמשך לוועדה בנושא ולהגשת תכנית מתוקנת.

עיינתי בתוכנית שהוגשה ביום 29-12-2025 (הגשה מקוונת 620609 מהתאריך הנ"ל).

התוכנית מציגה חלקות קבורה בקבורת שדה (בשונה מהתוכנית שהוגשה בעבר בפתיחת התיק ושנידונה בוועדת ערר).

התייעצתי בנדון גם עם ח"ק שלה מומחיות בבניית קברי שדה.

מבחינתי מדובר בבקשה לאישור היתר לקבורת שדה. אין מניעה מבחינתי.

מציע להוסיף תנאי בהיתר הבנייה שלפני בנייה בפועל יוגשו אלינו לאישור תוכניות עבודה מפורטות המראות את המרווח בין קברים, גובה תא כל קבר ועוד ע"מ לוודא שגם הבנייה בפועל תתבצע בהתאם לכל כללי המסורת היהודית של קבורת שדה."

להלן התייחסות שהתקבלה ממח' הסדרי תנועה: "להחלטת וועדה מקומית באישור וועדה מחוזית

מוצע בית עלמין, ע"פ תקן נדרש 10 מקומות חניה, מוצע 4 מקומות חניה, ע"פ תקן 5166 סעיף 6.2 רשאית וועדה מקומית באישור וועדה מחוזית לאשר סטייה מהתקן בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי."

קירות תמך :

מוצע בבקשה קירות תמך, בניית הקירות מבוקשת בתוך שטח החלקה ואינה חורגת מגבולות המגרש-נדרש להציג אישור מהנדס לקירות התמך המוצעים.

חוות דעת תכנונית :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/01/2026 - י שבט תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/3
מספר בקשה	<u>2017/0165.01</u>
מספר סידורי	<u>82</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	חידוש היתר
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	חידוש היתר לתיק מספר 2017/0165.00
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	רוזנפלד נחמיה
עורך הבקשה	בורנשטין בת שבע
מתכנן השלד	מר שטיין מנחם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

שומרי אמונים 7 , בית ישראל

גוש	חלקה	בשלמות
30088	252	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
א6135	תחילת תוקף	25/07/2003	t888		

תאור הבקשה

מידע קודם

מתאריך	
19/01/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות את הבקשה
	לחידוש היתר מבקשה 2017/0165. ההיתר ניתן לבניית מרפסת לדירה אחת. תוקף ההיתר פג ב 08/07/2023 והוארך בהחלטת הוועדה עד 608/07/202 . עתה מובאת הבקשה לחידוש ההיתר לדחייה כי איננה משקפת את המצב הקיים ואת ההיתר שהוצא במקום, וזאת על סמך דוח הפיקוח שהתקבל.
07/01/2026	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 6135א תחילת תוקף : 25/07/2003 ייעוד הקרקע : מגורים מיוחד רקע : נתקבל מכתב פניה מהמבקש לחידוש ההיתר 2017/0165. ההיתר ניתן לבניית מרפסת לדירה אחת. לפי הצהרתו המבקש טרם הסיימו ביצוע עבודות. בתאריך 25/09/2025 התקבלה החלטת ועדת משנה לחדש היתר בניה בתנאים עד לתאריך 08/07/2026 בתאריך 2025/16/10 התקבל מכתב התנגדות לחידוש היתר בטענת מצג שווא וקיום עבירות בנייה מהיתר שיצא. לפיכך אגף רישוי בנייה הזמין דו"ח פיקוח בנדון , שהתקבל בתאריך 2025/11/19 : " ביקרתי בנכס בתאריך 13/11/2025 וראיתי כי מצב הבניה ללא שינוי- מרפסת שנבנתה בעבר סגורה מבניה מחומר קל והמרפסת החדשה שנבנתה ללא שימוש וללא מעקות. מצב תמונות כולל תסריט סכמטי של המצב הבנוי. בקשר לאכיפה אני אתייעץ עם הלשכה המשפטית איך להמשיך בנדון – לדעתי יוגש כתב אישום."		

לפיכך בהתאם להוראת מנהל האגף מובאת הבקשה לחידוש היתר לדחייה כי בקשה זו איננה משקפת את המצב הקיים ואת ההיתר שהוצא במקום		
עד לתאריך 08/07/2026	22/10/2025	דיון בועדת משנה : לחדש היתר בניה בתנאים
עד לתאריך 08/07/2026	25/09/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לחדש היתר בניה בתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : א6135 תחילת תוקף : 25/07/2003 ייעוד הקרקע : מגורים מיוחד חידוש היתר נתקבל מכתב פניה מהמבקש לחידוש ההיתר מבקשה 2017/0165. ההיתר ניתן לבניית מרפסת לדירה אחת. לפי הצהרתו המבקש טרם הסיימו ביצוע עבודות. ההיתר ניתן בתאריך 08/07/2020 ופג בתאריך 308/07/202 ניתן לחדש עד לתאריך 608/07/202 המלצת האגף : לאשר את הבקשה בתנאים לחידוש היתר עד לתאריך 608/07/202	21/09/2025	חוות דעת תכנונית

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	

1	תשלום אגרה סופי לחידוש ההיתר יהיה 10% מהסכום ששולם בהיתר המקורי
2	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
3	תצהיר חתום של עורך הבקשה
4	תצהיר חתום של מתכנן השלד

המלצת האגף
לדחות את הבקשה

לחידוש היתר מבקשה 2017/0165. ההיתר ניתן לבניית מרפסת לדירה אחת.

תוקף ההיתר פג ב 08/07/2023 והוארך בהחלטת הועדה עד 608/07/202 .

עתה מובאת הבקשה לחידוש ההיתר לדחייה כי איננה משקפת את המצב הקיים ואת ההיתר שהוצא במקום, וזאת על סמך דוח הפיקוח שהתקבל.

סדר יום לוועדה מתאריך - 28/01/2026 - י שבט תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/3
מספר בקשה	<u>2019/0439.03</u>
מספר סידורי	<u>83</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	בנין ציבורי, בנין ציבורי
מהות בקשה	הקמת בית ספר יסודי 16 כיתות בן 5 קומות עם חצר על הגג
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מנח"י באמצעות מוריה
עורך הבקשה	טלר אהרון
מתכנן השלד	כפיר חננאל
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

יוסף חכמי 28 , בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30196	11	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1025147	תחילת תוקף	22/06/2024			
1025147	תחילת תוקף	22/06/2024			
1042	תחילת תוקף	20/09/1979			
1042	תחילת תוקף	20/09/1979			
1042	תחילת תוקף	20/09/1979			
1719	תחילת תוקף	18/12/1972			
1719	תחילת תוקף	18/12/1972			
20000	תחילת תוקף	23/11/2010			
2855	תחילת תוקף	29/01/1995			
2855ב	תחילת תוקף	15/09/2011			
2855ב	תחילת תוקף	15/09/2011			
5419	תחילת תוקף	05/08/1997			

תאור הבקשה

בשכונת בית וגן, רחוב דובדבני ברוד, בגוש 30196 חלקה 11 מגרש 4, מוצע מבנה חדש בן 5 קומות עבור בית ספר 16 כיתות, וחצר משחקים על הגג.

המבנה מוצע בצדה הדרומי של החלקה.

הכניסה הראשית למתחם בית הספר מוצעת מצידה המזרחי של החלקה.

הכניסה הראשית למבנה בית הספר מוצעת מצידה הדרומי של החלקה במפלס $+0.00=752.00$

יציאה לגשר עליון המוביל לחצר בית הספר ולמעבר מילוט במפלס $+7.50=759.50$, מוצעת מצידה הצפוני של החלקה.

מגרש ספורט קיים בצידה הדרום מערבי של החלקה במפלס $+21.00=773.00$ הגישה הינה ע"י גרם מדרגות המבנה.

תכנית קומת קרקע מפלס $+0.00=752.00$: מוצע- מבואת כניסה עם יציאה לחצרות, 4 כיתות לימוד, ממ"מ המשמש כח. טכנולוגיה, חדרי הנהלה ומזכירות, חדר אב בית, אזור שהייה, ח. שירותים, 2 גרמי מדרגות ומעלית. בנוסף במתחם מוצע ביתן שומר ומחסן.

בנוסף, מוצעות מדרגות פיתוח מצידו הדרומי של המבנה המשמשות כמעבר מרחוב דובדבני במפלס $+752.50$ לרחוב חכמי במפלס $+780.60$.

תכנית קומה א' מפלס $+3.84=755.84$: מוצע- 4 כיתות לימוד, ח. מורים, ח. יועץ, ממ"מ המשמש כח. טכנולוגיה, מרחב שהייה, ח. שירותים, 2 גרמי מדרגות ומעלית.

תכנית קומה ב' מפלס $+7.52=759.52$: מוצע- ספריה, ח. מדע וטכנולוגיה עם ח. הכנה, ח. חני"מ, ממ"מ המשמש כח. למידה פרטנית, מרחב שהייה עם יציאה למרפסת גג מצד דרום ויציאה נוספת לחצר גינה ע"י גשר מצד צפון, ח. שירותים, 2 גרמי מדרגות ומעלית.

בנוסף, מוצעות מדרגות פיתוח מצידו הצפוני של המבנה המשמשות כמעבר מרחוב דובדבני במפלס $+751.30$ לחצר, ולגשר כניסה למבנה במפלס $+759.50$.

תכנית קומה ג' מפלס $+11.36=763.36$: מוצע- 4 כיתות לימוד, ממ"מ המשמש כחדרי צוות, מרחב שהייה, ח. שירותים, 2 גרמי מדרגות ומעלית.

תכנית קומה ד' מפלס $+15.04=767.04$: מוצע- 4 כיתות לימוד, ממ"מ המשמש כחדרי עזר, מרחב שהייה, ח. שירותים, 2 גרמי מדרגות ומעלית.

תכנית חצר גג מפלס $+18.88=770.88$: מוצע- גג שטוח המשמש כחצר משחק, 2 גרמי מדרגות ומעלית.

תכנית גג מפלס $+21.44=773.44$: מוצעים גגות שטוחים במפלסים שונים, בנוסף מוצעת יציאה מגרם מדרגות ומעלית מצדה המערבי של החלקה למגרש ספורט קיים במפלס $+21.00=773.00$

תכנית גג עליון $+24.29=776.29$: מוצעים גגות שטוחים במפלסים שונים.

גג מדרגות פ.ב. מפלס $+24.29$.

גג פיר מעלית פ.ב. מפלס $+26.00$.

שטחים :

סה"כ שטח בניה עיקרי ושירות : 3,096.44 מ"ר

אין חריגה משטחי הבניה.

חניה : מוצע פתרון חניה מחוץ לגבולות החלקה מצידה המזרחי.

אין חריגה מקו בנין ומגבול המגרש.

בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.

מידע קודם

מתאריך	
18/01/2026	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה רקע : בגוש 30196 חלקה 11, מגרש ב.צ. 38, יצא היתר חפירה בבקשה 2019/439 וכן הוגשה, נדונה ואושרה בקשה להקמת ב"ס תורה ומדע 18 כיתות בת.ב. 2019/439.1 בוועד המקומית בתאריך 24/11/2020 בכפוף לתכנית 1042 משנת 1979 הכפופה לתכנית מתאר 62 ולאור הנחיות הלשכה המשפטית מיום 10/09/2019 לפיהן, תכנית בת יותר מ-10 שאינה קובעת זכויות בניה ואינה דורשת תכנית בינוי, אין צורך בתכנית בינוי. בבקשה זו התכנית קובעת בסעיף 10.1 - היתרי בניה כי : "אין להתיר עבודות בשטח התכנית אלא על סמך תכנית מפורטת שקיבלה תוקף". בדבר סעיף זה התקבלה פרשנות של אד' הילה בכר מתכנון העיר לפיה אין דרישה בהליך נוסף טרם בקשה להיתר. בשלב השלמת תנאים להיתר, בתאריך 11/2020 הוגש בל"מ לוועדת הערר במחוזית, על כי הבניה המתוכננת הינה מאסיבית ביותר ולא אושר בהליך סטטוטורי (תב"ע). במענה לבל"מ, הוועדה המקומית חזרה בה מאישור הבקשה והתחייבה לקדם הליך אישור תכנית להסדר הבינוי במגרשים ב"צ 37, ב"צ 38. בתאריך 02/06/2024 אושרה תכנית 1025147 לקביעת בינוי במגרשים למבני ציבור – מתחם חכמי, בית וגן. הבקשה תואמת את תכנית 1025147 משנת 2024 הקובעת : יחס בין תכניות : בסעיף 1.6 תכנית זו מחליפה את תכנית 1042 בתחומה. ייעוד : בסעיף 3.1 ייעוד תא שטח 4 -מבנים ומוסדות ציבור. שימוש : בסעיף 4.1.1-1. חינוך, לרבות אולם ספורט ופנימייה 2. קהילה ורווחה. בינוי – הוראות : * סעיף 4.1.2(א)(1) : מס' הקומות לאורך רח' חכמי לא יעלה על 3 קומות ממפלס הרח', יותרו קומות נוספות מתחת למפלס הרחוב. מס' הקומות המרבי לאורך דובדבני לא יעלה על 7 קומות ממפלס הרחוב. * 4.1.2(א)(6) : גגות מבני צ' יתוכננו כגגות פעילים לשימושי חינוך (חצרות ב"ס) ו/או גגות "חיים" או "ירוקים". * 4.1.2(א)(9) : חדר השנאים ימוקם בתת הקרקע או משולב בקירות הפיתוח תוך ניצול הפרשי הגובה. לא יותר שילוב חדר שנאים בתחום התכנית במסגרת מבנה נפרד. יותר ח. שנאים במבנה נפרד ובלבד שמשולב בקירות פיתוח המגשרים על פערי טופוגרפיה ושלא ממוקם בחזיתות המגרש לרחובות – כמופיע בנספח הבינוי". * 4.1.2(ג)(2)(ב) : גובה קיר התמך הראשי בתא שטח 4 לא יעלה על 20 מ', לעת היתר הבניה בתיאום עם אדריכל העיר תיבחן

האפשרות לצמצום מופע הקירות ע"י דירוגם ושילוב נטיות עצים וצמחייה. לעניין גובה קירות התמך, הוצגו בבקשה קירות בגובה 21 מ' ו- 28 מ'. נדרש כתנאי להיתר מעורך הבקשה לתקן ולתכנן קירות מדורגים, כך שקיר התמך לא יעלה על 20 מ'. * 4.1.2(ג)(2)(ג) : גובה קירות התמך בחזיתות הפונות לרחוב לא יעלה על 3 מ'. יותר דירוג של קירות תמך ובלבד שהמרחק בין כל שני קירות תמך לא יפחת משני מטרים עבור שתילת צמחייה". סעיף 5 - טבלת זכויות והוראות בניה : תא שטח 4 מבנה 6 : שטחים - סה"כ : 6,500 מ"ר מעל הכניסה הקובעת- עיקרי : 5,500 מ"ר שירות : 500 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת : עיקרי : 450 מ"ר שירות : 50 מ"ר גובה מבנה : מעל הכניסה הקובעת : 33 מ' הערה (1) - כולל גובה עבור מערכות, חדר עלייה לגג, גישה מונגשת לחצר גג. מס' קומות : מעל הכניסה הקובעת : 7 קומות מתחת לכניסה הקובעת : קומה אחת. קו בנין- כמסומן בתשריט. סעיף 6.2(1) - חניה : (1) מ"ח ייקבעו בהתאם לתקן התקף לעת מתן היתר הבניה, ויתוכננו בזכות הדרך הגובלת (רחובות חכמי ודובדבני) בצד הרחוב של מתחם התכנית בלבד. סטיה ניכרת : בסעיף 6.4 – "הפעולות המפורטות להלן תחשבנה כסטייה ניכרת מהוראות התכנית : סטיה מהוראות התכנית והתשריט ביחס למס' הקומות בכל בניין וקווי הבניין, למעט הגמישות המותרת בהוראות התכנית". שטחים : סה"כ שטח מוצע עיקרי+ שירות : 3,096.44 מ"ר לפי תכנית 1025147 : מעל הקרקע : עיקרי : 5,500 מ"ר שירות : 500 מ"ר סה"כ : 6,000 מ"ר מתחת לקרקע : עיקרי : 450 מ"ר שירות : 50 מ"ר סה"כ : 500 מ"ר		

מוצע : מעל הקרקע : עיקרי : 2,724.18 מ"ר שירות : 372.26 מ"ר סה"כ : 3,096.44 מ"ר מתחת לקרקע : עיקרי : - שירות : - סה"כ : - אין חריגה משטחי הבניה. חניה : פתרון החניה כולל חניות עבור המבנה נשוא הבקשה ועבור מבני ציבור עתידיים במגרשים 4 ו-1. סה"כ מוצע 120 מקומות חניה מתוכם 13 חניות נכים ובנוסף 11 מפרצי הורדה, בצדה המזרחי של החלקה על "דרך מאושרת/קיימת" לפי תוכנית 1042 ובצידה המערבי של החלקה על "דרך מוצעת" לפי תוכנית 1025147, החניות בחלקם מחוץ לגבולות המגרש. חניה מוצעת : נדרש 16 מ"ח + מפרץ הורדה עבור ביי"ס יסודי חדש, מוצעים 16 מ"ח מתוכם 2 חניות נכה + מפרץ הורדה מחוץ לגבולות המגרש מצידו המזרחי. טבלת מאזן חניה כפי שהתקבלה מיועץ התנועה : שימוש : נווה עציון (קיים) שטח/כיתות : 12 כיתות תקן : 1 : 1 דרוש לפני חפיפת שימושים : 12 מ"ח דרוש בחפיפת שימושים : 100%-12 מ"ח מתוכנן : 12 מ"ח. שימוש : ביי"ס על יסודי עלי באר שטח/כיתות : 16 כיתות תקן : 1 : 2 דרוש לפני חפיפת שימושים : 32 מ"ח דרוש בחפיפת שימושים : 100%-32 מ"ח מתוכנן : 31 מ"ח. שימוש : ביי"ס יסודי תולדות ניסים כיתות : 16 כיתות תקן : 1 : 1 דרוש לפני חפיפת שימושים : 16 מ"ח דרוש בחפיפת שימושים : 100%-16 מ"ח מתוכנן : 16 מ"ח. שימוש : תורה ומדע על יסודי בנים כיתות : 18 כיתות תקן : 1 : 2 דרוש לפני חפיפת שימושים : 36 מ"ח דרוש בחפיפת שימושים : 100%-36 מ"ח מתוכנן : 36 מ"ח. שימוש : ביי"ס יסודי חדש כיתות : 16 כיתות תקן : 1 : 1 דרוש לפני חפיפת שימושים : 16 מ"ח דרוש בחפיפת שימושים : 100%-16 מ"ח מתוכנן : 16 מ"ח. שימוש : מתנ"ס שטח : 1,500 מ"ר תקן : 50 : 1 דרוש לפני חפיפת שימושים : 30 מ"ח דרוש בחפיפת שימושים : 30%-9 מ"ח מתוכנן : 9 מ"ח. סה"כ : דרוש לפני חפיפת שימושים : 142 מ"ח דרוש בחפיפת שימושים : 121 מ"ח מתוכנן : 120 מ"ח*.		

*מתכנס 13 מקומות חניה לנכים. מפרץ העלאה והורדה לרכב הסעות רח' יוסף חכמי 6 מקומות מפרץ העלאה והורדה רח' דובדבני 5 מקומות התקבלה חו"ד מח' התנועה מיום 30/06/2021 : " אין התנגדות לתוכנית , תוכנית חניה ותנועה מאושרת לכל המתחם תנאי לטופס 4- ביצוע הסדר תנועתו בפועל ע"פ התוכנית המאושרת בוועד ת רשות תמרור " פרסום : בתאריך 26/4/21 הבקשה פורסמה בהתאם לתכנית ישנה 1042 הכפופה למתאר 62. הבקשה פורסמה עפ"י הנוסח : יידוע הציבור בדבר בינוי בהיקף של כ-3,088 מ"ר שיבנו ב-5 קומות וגג שימושי במגרש ציבורי. המבנה נשוא הבקשה להיתר ישמש עבור ב"ס 16 כיתות. הקלה מקו בנין קדמי עד לגבול מגרש להקמת ביתן שמירה בהתאם לסעיף 4(א)(1)(ב) שבתקנות סטייה ניכרת מתכנית. הקלה מתכנית 5166 סעיף 10.1 בדבר חניות מחוץ לחלקה לאורך רחוב דובדבני עבור ב"ס שבבקשה זו וכן לטובת ב"ס שאושר בבקשה בת.ב. 2019/439.1. תום מועד הגשת התנגדויות : 25/05/2021 להכרעת הוועדה/לידיעת הוועדה- לאחר הפרסום הוגש ה התנגדות אחת ע"י עו"ד שרון אבני בשם עמותת 'שיח סוד' הטוענת לכך שהמבנה המוצע וחצרותיו פוגעים בחצרות ובמגרש הספורט המשמשים את בית הספר הקיים ללא פתרון הולם וללא תכנית מפורטת שאושרה במקום אלא על סמך תכנית 1042 הכפופה למתאר 62. הבקשה לא נדונה בוועדה המקומית משום שהוגש בל"מ בת.ב. 2019/439.1 אשר בהמשכו נדרשו מגישי הבקשה לאשר תכנית מפורטת למתחם חכמי. ביום 02/06/2024 אושרה תכנית 1025147 הקובעת בינוי במגרשים למבני ציבור – מתחם חכמי, בית וגן . לאחר אישור התכנית, הוגשה בקשה זו שוב והיא תואמת את תכנית 1025147 . אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש. בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.		
	18/01/2026	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1025147 תחילת תוקף : 02/06/2024 ייעוד הקרקע : מבנים ומוסדות ציבור האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : לא סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה בסעיף 6.4 לעניין מס' הקומות וקווי הבניין. קווי בניין הבקשה מוצעת בתחומי קווי הבניין מספר קומות 5 גבהים 26.30 מ' שטחי בניה שטחים עיקריים : סה"כ שטח עיקרי מוצע מעל הכניסה הקובעת : 2,724.18 מ"ר שטחי שרות : סה"כ שטח שירות מוצע מעל הכניסה הקובעת : 372.26 מ"ר		

ממ"מים 5 תנאים טרם דיון מולאו התנגדויות לאחר פרסום הוגשה התנגדות אחת ע"י עו"ד שרון אבני בשם עמותת 'שיח סוד' הטוענת לכך שהמבנה המוצע וחצרותיו פוגעים בחצרות ובמגרש הספורט המשמשים את בית הספר הקיים ללא פתרון הולם וללא תכנית מפורטת שאושרה במקום אלא על סמך תכנית 1042 הכפופה למתאר 62. בהמשך לבל"מ שהוגש בת.ב. 2019/439.1, הבקשה נעצרה וכעת מובאת לדיון לאחר אישורה של תכנית 1025147 ביום 02/06/2024 הקובעת בינוי במגרשים למבני ציבור – מתחם חכמי, בית וגן. חוות דעת אדריכלית רקע : בגוש 30196 חלקה 11, מגרש ב.צ. 38, יצא היתר חפירה בבקשה 2019/439 וכן הוגשה, נדונה ואושרה בקשה להקמת ביי"ס תורה ומדע 18 כיתות בת.ב. 2019/439.1 בוועדה המקומית בתאריך 24/11/2020 בכפוף לתכנית 1042 משנת 1979 הכפופה לתכנית מתאר 62 ולאור הנחיות הלשכה המשפטית מיום 10/09/2019 לפיהן, תכנית בת יותר מ-10 שאינה קובעת זכויות בניה ואינה דורשת תכנית בינוי, אין צורך בתכנית בינוי. בבקשה זו התכנית קובעת בסעיף 10.1 - היתרי בניה כי : "אין להתיר עבודות בשטח התכנית אלא על סמך תכנית מפורטת שקיבלה תוקף". בדבר סעיף זה התקבלה פרשנות של אד' הילה בכר מתכנון העיר לפיה אין דרישה בהליך נוסף טרם בקשה להיתר. בשלב השלמת תנאים להיתר, בתאריך 11/2020 הוגש בל"מ לוועדת הערר במחוזית, על כי הבניה המתוכננת הינה מאסיבית ביותר ולא אושר בהליך סטטוטורי (תב"ע). במענה לבל"מ, הוועדה המקומית חזרה בה מאישור הבקשה והתחייבה לקדם הליך אישור תכנית להסדר הבינוי במגרשים ב"צ 37, ב"צ 38. בתאריך 02/06/2024 אושרה תכנית 1025147 לקביעת בינוי במגרשים למבני ציבור – מתחם חכמי, בית וגן. הבקשה תואמת את תכנית 1025147 משנת 2024 הקובעת : יחס בין תכניות : בסעיף 1.6 תכנית זו מחליפה את תכנית 1042 בתחומה.		

ייעוד : בסעיף 3.1 ייעוד תא שטח 4 -מבנים ומוסדות ציבור. שימוש : בסעיף 4.1.1-1. חינוך, לרבות אולם ספורט ופנימייה 2. קהילה ורווחה. בינוי – הוראות : * סעיף 4.1.2(א)(1) : מס' הקומות לאורך רח' חכמי לא יעלה על 3 קומות ממפלס הרח', יותרו קומות נוספות מתחת למפלס הרחוב. מס' הקומות המרבי לאורך דובדבני לא יעלה על 7 קומות ממפלס הרחוב. * 4.1.2(א)(6) : גגות מבני"צ יתוכננו כגגות פעילים לשימושי חינוך (חצרות בי"ס) ו/או גגות "חיים" או "ירוקים". * 4.1.2(א)(9) : חדר השנאים ימוקם בתת הקרקע או משולב בקירות הפיתוח תוך ניצול הפרשי הגובה. לא יותר שילוב חדר שנאים בתחום התכנית במסגרת מבנה נפרד. יותר ח. שנאים במבנה נפרד ובלבד שמשולב בקירות פיתוח המגשרים על פערי טופוגרפיה ושלא ממוקם בחזיתות המגרש לרחובות – כמופיע בנספח הבינוי". * 4.1.2(ג)(2)(ב) : גובה קיר התמך הראשי בתא שטח 4 לא יעלה על 20 מ', לעת היתר הבניה בתיאום עם אדריכל העיר תיבחן האפשרות לצמצום מופע הקירות ע"י דירוגם ושילוב נטיעות עצים וצמחייה. לעניין גובה קירות התמך, הוצגו בבקשה קירות בגובה 21 מ' ו- 28 מ'. נדרש כתנאי להיתר מעורך הבקשה לתקן ולתכנן קירות מדורגים, כך שקיר התמך לא יעלה על 20 מ'. * 4.1.2(ג)(2)(ג) : גובה קירות התמך בחזיתות הפונות לרחוב לא יעלה על 3 מ'. יותר דירוג של קירות תמך ובלבד שהמרחק בין כל שני קירות תמך לא יפחת משני מטרים עבור שתילת צמחיה". סעיף 5 - טבלת זכויות והוראות בניה : תא שטח 4 מבנה 6 : שטחים - סה"כ : 6,500 מ"ר מעל הכניסה הקובעת- עיקרי : 5,500 מ"ר שירות : 500 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת-עיקרי : 450 מ"ר שירות : 50 מ"ר גובה מבנה - מעל הכניסה הקובעת : 33 מ' הערה (1)- כולל גובה עבור מערכות, חדר עלייה לגג, גישה מונגשת לחצר גג. מס' קומות- מעל הכניסה הקובעת : 7 קומות מתחת לכניסה הקובעת : קומה אחת. קו בנין- כמסומן בתשריט.		

בסעיף 6.2(1) - חניה : (1) מ"ח ייקבעו בהתאם לתקן התקף לעת מתן היתר הבניה, ויתוכננו בזכות הדרך הגובלת (רחובות חכמי ודובדבני) בצד הרחוב של מתחם התכנית בלבד. בסעיף 6.4 - סטיה ניכרת : "הפעולות המפורטות להלן תחשבנה כסטייה ניכרת מהוראות התכנית : סטיה מהוראות התכנית והתשריט ביחס למס' הקומות בכל בניין וקווי הבניין, למעט הגמישות המותרת בהוראות התכנית". שטחים : סה"כ שטח מוצע עיקרי + שירות : 3,096.44 מ"ר לפי תכנית 1025147 : מעל הקרקע : עיקרי : 5,500 מ"ר שירות : 500 מ"ר סה"כ : 6,000 מ"ר מתחת לקרקע : עיקרי : 450 מ"ר שירות : 50 מ"ר סה"כ : 500 מ"ר מוצע : מעל הקרקע : עיקרי : 2,724.18 מ"ר שירות : 372.26 מ"ר סה"כ : 3,096.44 מ"ר מתחת לקרקע : עיקרי : - שירות : - סה"כ : - אין חריגה משטחי הבניה. חניה : פתרון החניה כולל חניות עבור המבנה נשוא הבקשה ועבור מבני ציבור עתידיים במגרשים 4 ו-1. סה"כ מוצע 120 מקומות חניה מתוכם 13 חניות נכים ובנוסף 11 מפרצי הורדה, בצדה המזרחי של החלקה על "דרך מאושרת/קיימת" לפי תוכנית 1042 ובצידה המערבי של החלקה על "דרך מוצעת" לפי תוכנית 1025147, החניות בחלקם מחוץ לגבולות המגרש. חניה מוצעת : נדרש 16 מ"ח + מפרץ הורדה עבור ביי"ס יסודי חדש, מוצעים 16 מ"ח מתוכם 2 חניות נכה + מפרץ הורדה מחוץ לגבולות המגרש מצידו המזרחי. טבלת מאזן חניה כפי שהתקבלה מיועץ התנועה : שימוש : נווה עציון (קיים) שטח/כיתות : 12 כיתות תקן : 1 : 1 דרוש לפני חפיפת שימושים : 12 מ"ח דרוש בחפיפת שימושים : 100% - 12 מ"ח מתוכנן : 12 מ"ח. שימוש : ביי"ס על יסודי עלי באר שטח/כיתות : 16 כיתות תקן : 1 : 2 דרוש לפני חפיפת שימושים : 32 מ"ח דרוש בחפיפת שימושים : 100% - 32 מ"ח מתוכנן : 31 מ"ח.		

שימוש: ביי"ס יסודי תולדות ניסים כיתות: 16 כיתות תקן: 1: 1 דרוש לפני חפיפת שימושים: 16 מ"ח דרוש בחפיפת שימושים: 100%-16 מ"ח מתוכן: 16 מ"ח. שימוש: תורה ומדע על יסודי בנים כיתות: 18 כיתות תקן: 2: 1 דרוש לפני חפיפת שימושים: 36 מ"ח דרוש בחפיפת שימושים: 100%-36 מ"ח מתוכן: 36 מ"ח. שימוש: ביי"ס יסודי חדש כיתות: 16 כיתות תקן: 1: 1 דרוש לפני חפיפת שימושים: 16 מ"ח דרוש בחפיפת שימושים: 100%-16 מ"ח מתוכן: 16 מ"ח. שימוש: מתנ"ס שטח: 1,500 מ"ר תקן: 50: 1 דרוש לפני חפיפת שימושים: 30 מ"ח דרוש בחפיפת שימושים: 30%-9 מ"ח מתוכן: 9 מ"ח. סה"כ: דרוש לפני חפיפת שימושים: 142 מ"ח דרוש בחפיפת שימושים: 121 מ"ח מתוכן: 120 מ"ח*. *מתוכם 13 מקומות חניה לנכים. מפרץ העלאה והורדה לרכב הסעות רח' יוסף חכמי 6 מקומות מפרץ העלאה והורדה רח' דובדבני 5 מקומות התקבלה חו"ד מח' התנועה מיום 30/06/2021: "אין התנגדות לתוכנית, תוכנית חניה ותנועה מאושרת לכל המתחם תנאי לטופס 4- ביצוע הסדר תנועתי בפועל ע"פ התוכנית המאושרת בוועדת רשות תמרור" פרסום: בתאריך 26/4/21 הבקשה פורסמה בהתאם לתכנית ישנה 1042 הכפופה למתאר 62. הבקשה פורסמה עפ"י הנוסח: יידוע הציבור בדבר בינוי בהיקף של כ-3,088 מ"ר שיבנו ב-5 קומות וגג שימושי במגרש ציבורי. המבנה נשוא הבקשה להיתר ישמש עבור ביי"ס 16 כיתות. הקלה מקו בנין קדמי עד לגבול מגרש להקמת ביתן שמירה בהתאם לסעיף 4(א)(1)(ב) שבתקנות סטייה ניכרת מתכנית. הקלה מתכנית 5166 סעיף 10.1 בדבר חניות מחוץ לחלקה לאורך רחוב דובדבני עבור ביי"ס שבבקשה זו וכן לטובת ביי"ס שאושר בבקשה בת.ב. 2019/439.1. תום מועד הגשת התנגדויות: 25/05/2021 להכרעת הועדה/לידיעת הועדה- לאחר הפרסום הוגשה		

התנגדות אחת ע"י עו"ד שרון אבני בשם עמותת 'שיח סוד' הטוענת לכך שהמבנה המוצע וחצרותיו פוגעים בחצרות ובמגרש הספורט המשמשים את בית הספר הקיים ללא פתרון הולם וללא תכנית מפורטת שאושרה במקום אלא על סמך תכנית 1042 הכפופה למתאר 62. הבקשה לא נדונה בוועדה המקומית משום שהוגש בל"מ בת.ב. 2019/439.1 אשר בהמשכו נדרשו מגישי הבקשה לאשר תכנית מפורטת למתחם חכמי. ביום 02/06/2024 אושרה תכנית 1025147 הקובעת בינוי במגרשים למבני ציבור – מתחם חכמי, בית וגן. לאחר אישור התכנית, הוגשה בקשה זו שוב והיא תואמת את תכנית 1025147. אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש. בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.		
(1) ידוע הציבור בדבר בינוי בהיקף של כ-3,088 מ"ר שיבנו ב- 5 קומות וגג שימושי במגרש ציבורי. המבנה נשוא הבקשה להיתר ישמש עבור ביי"ס 16 כיתות. (2) הקלה מקו בניין קדמי עד לגבול מגרש להקמת ביתן שמירה בהתאם לסעיף 4(א)(1)(ב) שבתקנות סטייה נכרת מתכנית. (3) הקלה מתכנית 5166 סעיף 10.1 בדבר חניות מחוץ לחלקה לאורך רחוב דובדבני עבור ביי"ס שבבקשה זו וכן לטובת ביי"ס שאושר בבקשה בת.ב. 2019/439.1	04/05/2021	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
	אישור שירותי הכבאות	3
	אישור משרד הבריאות	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
	הטמעה וסימון שוחות ביוב על גבי ההרמוניקה	12
	אישור חברת החשמל	13
	אישור רשות העתיקות	14
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	15
	במידה ומדרש הספורט פתוח לציבור ומתוחזק ע"י מחלקת המאור יש לאשר תוכניות תאורה במחלקת המאור.	16
	תנאי להוצאת היתר בניה יהא רישום התצ"ר (תיק מידע)	17
	עדכון קירות תמך בתכנית ובפריסת גדרות לקירות מדורגים. גובה הקיר לא יעלה על 20	18

	מ'.	
19	תצהיר חתום של עורך הבקשה	
20	תצהיר חתום של מתכנן השלד	
21	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	

המלצת האגף מובא להכרעת הועדה

רקע : בגוש 30196 חלקה 11, מגרש ב.צ. 38, יצא היתר חפירה בבקשה 2019/439 וכן הוגשה, נדונה ואושרה בקשה להקמת ביי"ס תורה ומדע 18 כיתות בת.ב. 2019/439.1 בוועד ה המקומית בתאריך 24/11/2020 בכפוף לתכנית 1042 משנת 1979 הכפופה לתכנית מתאר 62 ולאור הנחיות הלשכה המשפטית מיום 10/09/2019 לפיהן, תכנית בת יותר מ-10 שאינה קובעת זכויות בניה ואינה דורשת תכנית בינוי, אין צורך בתכנית בינוי. בבקשה זו התכנית קובעת בסעיף 10.1 - היתרי בניה כי: "אין להתיר עבודות בשטח התכנית אלא על סמך תכנית מפורטת שקיבלה תוקף". בדבר סעיף זה התקבלה פרשנות של אד' הילה בכר מתכנון העיר לפיה אין דרישה בהליך נוסף טרם בקשה להיתר.

בשלב השלמת תנאים להיתר, בתאריך 11/2020 הוגש בל"מ לוועדת הערר במחוזית, על כי הבניה המתוכננת הינה מאסיבית ביותר ולא אושר בהליך סטטוטורי (תב"ע).

במענה לבל"מ, הוועדה המקומית חזרה בה מאישור הבקשה והתחייבה לקדם הליך אישור תכנית להסדר הבינוי במגרשים ב"צ 37, ב"צ 38.

בתאריך 02/06/2024 אושרה תכנית 1025147 לקביעת בינוי במגרשים למבני ציבור – מתחם חכמי, בית וגן.

הבקשה תואמת את תכנית 1025147 משנת 2024 הקובעת :

יחס בין תכניות : בסעיף 1.6 תכנית זו מחליפה את תכנית 1042 בתחומה.

ייעוד : בסעיף 3.1 ייעוד תא שטח 4 -מבנים ומוסדות ציבור.

שימוש : בסעיף 4.1.1-1. חינוך, לרבות אולם ספורט ופנימייה 2. קהילה ורווחה.

בינוי – הוראות :

* סעיף 4.1.2(א)(1) : מס' הקומות לאורך רח' חכמי לא יעלה על 3 קומות ממפלס הרח', יותרו קומות נוספות מתחת למפלס הרחוב. מס' הקומות המרבי לאורך דובדבני לא יעלה על 7 קומות ממפלס הרחוב.

* 4.1.2(א)(6) : גגות מבני"צ יתוכננו כגגות פעילים לשימושי חינוך (חצרות ביי"ס) ו/או גגות "חיים" או "ירוקים".

* 4.1.2(א)(9) : חדר השנאים ימוקם בתת הקרקע או משולב בקירות הפיתוח תוך ניצול הפרשי הגובה. לא יותר שילוב חדר שנאים בתחום התכנית במסגרת מבנה נפרד. יותר ח. שנאים במבנה נפרד ובלבד שמשולב בקירות פיתוח המגשרים על פערי טופוגרפיה ושלא ממוקם בחזיתות המגרש לרחובות – כמופיע בנספח הבינוי".

* 4.1.2(ג)(2)(ב) : גובה קיר התמך הראשי בתא שטח 4 לא יעלה על 20 מ', לעת היתר הבניה בתיאום עם אדריכל העיר תיבחן האפשרות לצמצום מופע הקירות ע"י דירוגם ושילוב נטיעות עצים וצמחייה.

לעניין גובה קירות התמך, הוצגו בבקשה קירות בגובה 21 מ' ו-28 מ'.

נדרש כתנאי להיתר מעורך הבקשה לתקן ולתכנן קירות מדורגים, כך שקיר התמך לא יעלה על 20 מ'.

* 4.1.2(ג)(2)(ג) : גובה קירות התמך בחזיתות הפונות לרחוב לא יעלה על 3 מ'. יותר דירוג של קירות תמך ובלבד שהמרחק בין כל שני קירות תמך לא יפחת משני מטרים עבור שתילת צמחיה".

סעיף 5 - טבלת זכויות והוראות בניה : תא שטח 4 מבנה 6 :

שטחים - סה"כ : 6,500 מ"ר

מעל הכניסה הקובעת - עיקרי : 5,500 מ"ר שירות : 500 מ"ר

מתחת לכניסה הקובעת : עיקרי : 450 מ"ר שירות : 50 מ"ר

גובה מבנה :

מעל הכניסה הקובעת : 33 מ' הערה (1) - כולל גובה עבור מערכות, חדר עלייה לגג, גישה מונגשת לחצר גג.

מס' קומות :

מעל הכניסה הקובעת : 7 קומות

מתחת לכניסה הקובעת : קומה אחת.

קו בנין - כמסומן בתשריט.

סעיף 6.2(1) - חניה :

(1) מ"ח ייקבעו בהתאם לתקן התקף לעת מתן היתר הבניה, ויתוכננו בזכות הדרך הגובלת (רחובות חכמי ודובדבני) בצד הרחוב של מתחם התכנית בלבד.

סטיה ניכרת : בסעיף 6.4 – "הפעולות המפורטות להלן תחשבנה כסטייה ניכרת מהוראות התכנית : סטיה מהוראות התכנית והתשריט ביחס למס' הקומות בכל בניין וקווי הבניין, למעט הגמישות המותרת בהוראות התכנית".

שטחים : סה"כ שטח מוצע עיקרי + שירות : 3,096.44 מ"ר

לפי תכנית 1025147 :

מעל הקרקע : עיקרי : 5,500 מ"ר שירות : 500 מ"ר סה"כ : 6,000 מ"ר

מתחת לקרקע : עיקרי : 450 מ"ר שירות : 50 מ"ר סה"כ : 500 מ"ר

מוצע :

מעל הקרקע : עיקרי : 2,724.18 מ"ר שירות : 372.26 מ"ר סה"כ : 3,096.44 מ"ר

מתחת לקרקע : עיקרי : - שירות : - סה"כ : -

אין חריגה משטחי הבניה.

חניה : פתרון החניה כולל חניות עבור המבנה נשוא הבקשה ועבור מבני ציבור עתידיים במגרשים 4 ו-1.

סה"כ מוצע 120 מקומות חניה מתוכם 13 חניות נכים ובנוסף 11 מפרצי הורדה, בצדה המזרחי של החלקה על "דרך מאושרת/קיימת" לפי תוכנית 1042 ובצידה המערבי של החלקה על "דרך

מוצעת" לפי תוכנית 1025147, החניות בחלקם מחוץ לגבולות המגרש.

חניה מוצעת :

נדרש 16 מ"ח +מפרץ הורדה

עבור בייס יסודי חדש, מוצעים 16 מ"ח מתוכם 2 חניות נכה +מפרץ הורדה מחוץ לגבולות המגרש מצידו המזרחי.

טבלת מאזן חניה כפי שהתקבלה מיועץ התנועה :

שימוש : נווה עציון (קיים) שטח/כיתות : 12 כיתות תקן : 1:1 דרוש לפני חפיפת שימושים : 12 מ"ח דרוש בחפיפת שימושים : 100%-12 מ"ח מתוכנן : 12 מ"ח.

שימוש : בייס על יסודי עלי באר שטח/כיתות : 16 כיתות תקן : 1:2 דרוש לפני חפיפת שימושים : 32 מ"ח דרוש בחפיפת שימושים : 100%-32 מ"ח מתוכנן : 31 מ"ח.

שימוש : בייס יסודי תולדות ניסים כיתות : 16 כיתות תקן : 1:1 דרוש לפני חפיפת שימושים : 16 מ"ח דרוש בחפיפת שימושים : 100%-16 מ"ח מתוכנן : 16 מ"ח.

שימוש : תורה ומדע על יסודי בנים כיתות : 18 כיתות תקן : 1:2 דרוש לפני חפיפת שימושים : 36 מ"ח דרוש בחפיפת שימושים : 100%-36 מ"ח מתוכנן : 36 מ"ח.

שימוש : בייס יסודי חדש כיתות : 16 כיתות תקן : 1:1 דרוש לפני חפיפת שימושים : 16 מ"ח דרוש בחפיפת שימושים : 100%-16 מ"ח מתוכנן : 16 מ"ח.

שימוש : מתנ"ס שטח : 1,500 מ"ר תקן : 50:1 דרוש לפני חפיפת שימושים : 30 מ"ח דרוש בחפיפת שימושים : 30%-9 מ"ח מתוכנן : 9 מ"ח.

סה"כ : דרוש לפני חפיפת שימושים : 142 מ"ח דרוש בחפיפת שימושים : 121 מ"ח מתוכנן : 120 מ"ח*.

*מתוכם 13 מקומות חניה לנכים.

מפרץ העלאה והורדה לרכב הסעות רח' יוסף חכמי 6 מקומות

מפרץ העלאה והורדה רח' דובדבני 5 מקומות

התקבלה חו"ד מח' התנועה מיום 30/06/2021 :

" אין התנגדות לתוכנית , תוכנית חניה ותנועה מאושרת לכל המתחם

תנאי לטופס 4- ביצוע הסדר תנועתו בפועל ע"פ התוכנית המאושרת בוועדת רשות תמרור "

פרסום : בתאריך 26/4/21 הבקשה פורסמה בהתאם לתכנית ישנה 1042 הכפופה למתאר 62.

הבקשה פורסמה עפ"י הנוסח :

יידוע הציבור בדבר בינוי בהיקף של כ-3,088 מ"ר שיבנו ב-5 קומות וגג שימושי במגרש ציבורי. המבנה נשוא הבקשה להיתר ישמש עבור בייס 16 כיתות.

הקלה מקו בנין קדמי עד לגבול מגרש להקמת ביתן שמירה בהתאם לסעיף 4(א)(1)(ב) שבתקנות סטייה ניכרת מתכנית.

הקלה מתכנית 5166 סעיף 10.1 בדבר חניות מחוץ לחלקה לאורך רחוב דובדבני עבור ב"ס שבבקשה זו וכן לטובת ב"ס שאושר בבקשה בת.ב. 2019/439.1.

תום מועד הגשת התנגדויות : 25/05/2021

להכרעת הועדה/לידיעת הועדה- לאחר הפרסום הוגשה התנגדות אחת ע"י עו"ד שרון אבני בשם עמותת 'שיח סוד' הטוענת לכך שהמבנה המוצע וחצרותיו פוגעים בחצרות ובמגרש הספורט המשמשים את בית הספר הקיים ללא פתרון הולם וללא תכנית מפורטת שאושרה במקום אלא על סמך תכנית 1042 הכפופה למתאר 62.

הבקשה לא נדונה בוועדה המקומית משום שהוגש ב"מ בת.ב. 2019/439.1 אשר בהמשכו נדרשו מגישי הבקשה לאשר תכנית מפורטת למתחם חכמי.

ביום 02/06/2024 אושרה תכנית 1025147 הקובעת בינוי במגרשים למבני ציבור – מתחם חכמי, בית וגן. לאחר אישור התכנית, הוגשה בקשה זו שוב והיא תואמת את תכנית 1025147.

אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש.

בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.