

סדר יום לוועדה מתאריך - 25/02/2026 - ח אדר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/6
מספר בקשה	<u>2025/0096.00</u>
מספר סידורי	<u>8</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	בנין ציבורי, בנין ציבורי
מהות בקשה	מבנה ציבור בן 4 קומות ע"ק מעל קומת מרתף לשימוש מתנ"ס
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	רובע 1 בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל ביטמן בעז
מתכנן השלד	קאהן יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

שדרות הרצל 28 , קריית משה

גוש	חלקה	בשלמות
30153	112	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
893917	תחילת תוקף	16/12/2024	3	מבנים ומוסדות ציבור	885

תאור הבקשה

במתחם "המקשר", על קו הרכבת הקלה (האדום) הקיים בשכונת קריית משה

בין רחובות חיים פיק, קריית משה ושד' הרצל 28 ,

מבוקש הקמת מבנה ציבור בן 4 קומות מעל קומת מרתף, לשימוש מתנ"ס בהתאם לייעוד הציבורי הקבוע בתכנית.

היתרים נוספים בחלקה :

היתר 116815 בתיק 19/319.00 בינוי המקורי

תיק 19/319.1 בקשה להיתר שינויים – אושרה ברשות רישוי מתאריך 25.12.25 וממתינה להעברת הבקשה לגורמים – בקרת תכן ותשלומים.

מסמכי התכנית :

במקום חלה תכנית 893917 בסמכות וועדה מחוזית

אשר הופקדה בתאריך 13.2.24

ותחילת תוקפה מיום 16.12.24

לתא שטח 3

התכנית כוללת הוראת סטייה ניכרת לעניין מספר יח"ד מירבי – לא רלוונטי לבקשה הנוכחית.

פרסום

לא בוצע פרסום במסגרת הבקשה.

פירוט הבניה המוצעת

החניות למבנה הציבור מאושרות בתיק 19/319.1 במתחם.

קומת חניה 1-

מוצעת קומת מרתף לשימוש עיקרי הכולל : אולם רב, ממ"ק, חדר חשמל, חדרי הלבשה ושירותים.

הכניסה לקומת 1- הינה דרך רח' הרצל מחזית צפון מזרחית ע"י רמפה נגישה או גרם מדרגות.

פנים המבנה כולל מעלית ו21 גרמי מדרגות מרכזיים לאורך המבנה.

יש לחשב את המעלית המוצעת פעם 1 בקומה זו

יש להוסיף תכנית פיתוח שטח הכוללת גבהים אבסולטיים, שמות רחובות להבנת התכנית.

יש לסמן את החתכים ע"ג התכניות ולהתאים את החתך לתכנית.

תכנית אינה קריאה.

קומת קרקע

מוצעת קומת כניסה דרך שפ"פ מחזית צפון מערבית.

הקומה כוללת: קיוסק, חדר מזווה, חדרי הנהלה, שירותים, ממ"ק ויציאות עבור פינוי אשפה והכנסת מזון ויציאה לחצר מרוצפת

-יש להראות את מפת המדידה לפיתוח השטח כולל גבהים אבסולוטיים להבנת התכנית.

-יש להראות את חדרי האשפה בהתאם לאישור מח' תברואה.

-יש לציין באם יש שימוש בגז במבנה לאור זאת שמבוקש קיוסק.

קומות 1,2,3

מוצעות קומות עיקריות הכוללות חדרי מתני"ס לשימושים שונים כולל ממ"ק בכל קומה

יש לציין את המעלית המבוקשת בכל הקומות

תכנית גג

מוצע גג בטון שטוח עליו מנחים מערכות מיזוג, מאגר מים וחדר משאבות.

יש לחשב את חדר המשאבות במניין שטחי השירות המוצעים

ולחסיף תכנית גג עליון

שטחי בנייה

בהתאם לטבלה 5,

שטחי הבנייה המותרים לתא שטח 3 הם :

שטח עיקרי ע"ק – מותר: 1,100 מ"ר מוצע - 1,570.32 מ"ר חורג ב- 470.32 מ"ר

(יש לחשב את השטח העיקרי הת"ת בנפרד בהתאם להוראות התכנית).

שטח שירות ע"ק – 415 מ"ר מוצע – 511.90 מ"ר חורג ב- 96.90 מ"ר

(יש לחשב את השטח השירות הת"ת בנפרד בהתאם להוראות התכנית).

שטח עיקרי ת"ת – 470 מ"ר לא מוצע שטח עיקרי ת"ת

השטח העיקרי הת"ת לא חושב בנפרד - יש לחשב.

שטח שירות ת"ת – 2,497.20 מ"ר לא מוצע שטח שירות ת"ת

(יש לחשב את השטח השירות הת"ת בנפרד בהתאם להוראות התכנית).

יש לחשב את חדר המשאבות, מעלית בקומת הקרקע, חדר חשמל והמחסן במניין שטחי השירות המוצעים.

מרפסות

שטח מותר – 180 מ"ר

לא מבוקשות מרפסות.

גובה הבניה

מותר - 21 מ'

לא כולל חדר מכוונות/חדר יציאה לגג

מוצע- 16.50 מ'

עומד במותר.

מספר קומות

מותר - 4 קומות ע"ק

1 ת"ת

מעל גובה זה יותר חדר יציאה אל הגג, מערכות טכניות ומעקה תקני בלבד

מוצע בהתאם למותר.

הוראות פיתוח בהתאם לסעיף 4.3

מבנים ומוסדות ציבור

1. גגות מבני הציבור יתכננו ויבנו כגגות ירוקים ע"פ הנחיות מהנדס העיר.

יש לציין זאת ע"ג התכנית

2. היתר הבניה למבני הציבור יכלול מעבר ציבורי פתוח אל הרחוב

יש לציין את המעבר הפתוח ואת הרחובות הגובלים ע"ג תכנית פיתוח שטח בהתאם לקומות הרלוונטיות.

3 שטחי הציבור בתחום התכנית ירשמו בבעלות הרשות המקומית כאשר הם פנויים מכל גדר ואבן

תרשם על כך הערת אזהרה כתנאי לקבלת ההיתר
4. תישמר גישה נוחה ממקומות ההורדה אל מבני הציבור
יש להראות את שטח ההורדה ע"ג התכנית

סעיף 4.4.2 פיתוח ונוף

1. לא תותר הקמת חניון תת-קרקעי מתחת לשצ"פ מלבד השטח המצומצם המסומן בנספח הבינוי/חניה, הקמתו בתחום זה תהא בהתאם ובכפוף לכתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר שיחתם בין עיריית ירושלים לבין יזם התכנית, לפי לא תהיה ליזמי התכנית כל תביעה לעיריית ירושלים בגין נזילה ו/או דליפה מהשטח הציבורי הפתוח לחניון.
2. ביצוע השצ"פ יהא ע"י היזם, לשביעות רצון האגף לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים.
3. בתחום המגרשים כאמור תותר נעברת מערכות תשתית תת קרקעית משולבת ומוסתרת בפיתוח השטח. יותר מעבר לרכב שרות וחרום בלבד.
4. שטח השצ"פ יתוכנן ברצף מפלסי עם שטחי השפ"פ -התקבל אישור מטעם אגף שפ"ע בהתאם לאמור – ראה תחת סעיף "אישורים" מטה
יש להראות את השפ"פ ע"ג התכניות המוביל לכניסה למפלס הקרקע.

רישום שטחים ציבוריים

- 1 השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור, יועברו לבעלות הרשות המקומית כשהם מפונים מכל מבנה, גדר, וחפץ.
 2. לא נרשמו השטחים הציבוריים ע"ש הרשות המקומית- רשאת הועדה המקומית להפקיע שטחים אלו בהתאם להוראות פרק ח' לחוק התכנון והבנייה.
- תרשם על כך הערת אזהרה כתנאי לקבלת ההיתר

סעיף 4.5 שטח פרטי פתוח

- 1 הקמת החניון התת-קרקעי מתחת לשפ"פ תהא בהתאם ובכפוף לכתב התחייבות וייפוי כח בלתי חוזר שיחתם בין עיריית ירושלים לבין יזם התכנית.

2. ביצוע השפ"פ יהא בתיאום עם האגף לשיפור פני העיר בעיריית ירושלים.

3. בתחום המגרשים כאמור תותר העברת מערכות תשתית תת קרקעיות משולבות ומוסתרות

בפתוח השטח. יותר מעבר לרכב שרות וחרום בלבד.

4. תותר הקמת שטחי חניה במגרש ע"פ המסומן בנספח הבינוי במפלס תת קרקעי בלבד, כמופרט

בנספח הבינוי.

5. תותר זיקת הנאה למעבר כלי רכב ללא מגבלה כלשהי בין החניונים של תאי השטח השונים

בתחום התכנית. להבטחת האמור לעיל תירשם הערת לפי תקנה 27 לתקנות בספרי המקרקעין על

ידי מגישי הבקשה להיתר כתנאי למתן היתר בניה בתא שטח בשטח מס' 2 בשטח התכנית

6. מודגש בזאת כי לא תתאפשר גישה לחניון התת קרקעי מכיוון שדרות הרצל, ולא יתאפשר שינוי במיקום הכניסה לחניונים שבתכנית, אלא באישור צוות תכנית אב לתחבורה 7. שטח השפ"פ יתוכן ברצף מפלסי עם שטח השפ"פ

התקבל אישור אגף שפ"ע ראה פירוט אישורים מטה.

החניון אושר במסגרת בקשה בתיק 19/319.1

זכות מעבר

1. יתאפשר מעבר להולכי רגל בשטח המסומן בתשריט כשטח זיקת הנאה בכל שעות היממה ללא מגבלה כלשהי 2. לא יבנו גדרות מפרידות או כל מכשול לכניסה חופשית של הולכי רגל

יש להראות את זכות המעבר בתכנית בהתאם לאמור

ולהוסיף את תכנית פיתוח השטח בקומות 1- והקרקע הרלוונטיות.

בהתאם לסעיף 6.3 (20)

הסדרת מעבר נוח ובטוח להולכי רגל ממפריצי חניה אל המבנים הציבוריים בתיאום עם אגף שפ"ע

יש להראות את מפרץ החניה והסדרת הדרך למבני הציבור כאמור

ניהול מי נגר

1 יותר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת

כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עליל וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי

המים אפשר שיהיו מגוננים או מרוצפים בחומר חדיר.

2. לחלופין, ניתן להציע פתרונות להחדרת מי נגר עילי התואמים את תמ"א 34 ומאושרים על ידי מחלקת איכות הסביבה.

3. תכנון שצ"פים ושפ"פים בתחום התכנית: פיתוח השטח יעשה באופן המבטיח קליטה,

השהייה והחדרה של מי נגר עילי באמצעות שטחי חלחול ישירים / מתקני החדרה

יש להראות את ניהול מי נגר כאמור

שלביות ביצוע

שלב 1- בינוי: הבנייה בכל אחד מהבניינים שבתחום התכנית תבוצע ללא תלות במבנים האחרים בתכנית. וללא תלות בפניו הדיירים בשטח אותם מבנים אחרים

-המוצע תואם למותר.

שלב 2- תנאי להיתר בתא שטח 2 - הגשת תכנית פיתוח לדרך מוצעת בהמשך למדרכה של שד' הרצל, שצ"פ ושפ"פ, והגשת בקשה להיתר עבור החזית המסחרית בתאי שטח 10 ו 12.

לא רלוונטי לבקשה

שלב 3- תנאי לאיכלוס - סיום הקמת הדרך מוצעת בהמשך למדרכה של שד' הרצל, שצ"פ ושפ"פ. סיום הקמת החזית המסחרית בתאי שטח 10 ו 12 - תוך 30 חודשים ממועד טופס האכלוס.

-נוסף כתנאי שיירשם בהיתר.

אישורים

חוות דעת המחלקה לאיכות הסביבה – אושר מתאריך 17.11.25

ההיתר נבחן לפי ההרמוניקה שהוגשה לרשות לאיכות הסביבה ב 8/10/2025, השינוי הינו העלאת גובה פליטת האוורור מהחניון מעל 10 מ"מ מגובה מפלס הפארק בחזית המערבית של המבנה.

תנאים שיירשמו בהיתר

שמירת המרחק ביחס למפלס השצ"פ כך שיעמוד על 10 מטר לכל הפחות הינו תנאי מחייב.

תנאים לטופס 2

חתימת הקבלן על תנאי ההיתר של הרשות לאיכות הסביבה

חוות דעת אגף שפ"ע – אושר מתאריך 24.4.25

סקר העצים ותוכניות לשצ"פ אושרו בתיק 2019/319.00

שם גם הוגשה ערבות לפיצוי נופי על סך 337,300 ש"ח

חוות דעת אגף תברואה אושר מתאריך 27.4.25

172 יח"ד, מסחר ושטח ציבורי

יש לתכנן 2 דחסניות 8 קו"ב

מכבש קרטונים

משטח למכולה

תנאי לטופס 4 יש להביא מכתב התחייבות לתפעול הדחסנית

חוות דעת אדריכל העיר – אושר מתאריך 11.1.26 מצורפת לא. אופטי

תנאי לקבלת היתר – אישור אגף מבנה ציבור לתכנון אדריכלי

אישור אדריכלית העיר לעיצוב אדריכלי ופיתוח נופי בהתאם להערות המופיעות בחוו"ד.

יש לעמוד בכל תנאי החוות המלאה מיום 11.1.26

תנאי לתעודת גמר – אישור אד' העיר לכל רכיבי השילוט והתאורה על חזיתות המבנים ו/או בפיתוח.

חוות המחלקה להסדרי תנועה – אושר מתאריך 20.5.25

אין התנגדות לתכנית.

עבור תוספת יח"ד, שטחי ציבור ומסחר בשלב ב' דרוש 305 מ"ח עפ"י התקן בהתאם למדיניות רק"ל- סעיף ד שבטבלה 5 בתב"ע 893917. מוצע 345 מ"ח מיתוכם : - 12 חניות עבור מסחר עתידי - 28 חניות שאושרו במכפילים עבור שלב א בהיתר קודם 2012/0262.10 - 30 חניות עבור מבנה ציבורי הכניסה לחניון תת"ק ו- 156 מ"ח עבור שלב א'

אושרו בהיתר 2012/0262.10

סה"כ מוצע בחניון 501 מ"ח.

האישור מתייחס עבור ההיתרים : - 2019/0319.01 - 2025/0096.00

חוות מחלקת דרכים – אושר מתאריך 29.5.25

משוחרר לדיון בוועדה בלבד.

על מנת לקבל היתר יש להגיש סט תכנון פיזי (כולל חתכים לאורך ולרוחב ודו"ח תכן מבנה הכביש ופרטי

תכן מבנה הכביש) על סמך תכנית תנועה סופית מאושרת בתושייה עבור שלב ב' (דרך הגישה הצמודה למגדל במגרש 2) של המתחם.

יש לסמן פירוקים בצהוב, גבולות ביצוע וצביעת שטחים לביצוע.

חוות מחלקת מאור – אושר מתאריך 8.7.25

לידע מנהל אזור לפני תחילת עבודה

חוות אגף מבנה ציבור – אושר מתאריך 9.9.25

תנאי העברה לגורמים יהיה הצגת 31 מקומות חניה בהיתר מרתפים 2019/319.1.

תנאי להיתר תאום תכנון פנים סופי

מידע קודם

מידע קודם	מתאריך	
אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים בהתאם לתיאור הבקשה ותכנית a . תנאי העברת הבקשה לגורמים - הצגת 31 מקומות חניה בהיתר מרתפים בתיק 2019/319.1 כדרישת אגף מבנה ציבור. -יש להראות את מפת המדידה ופיתוח השטח כולל גבהים אבסולוטיים להבנת התכנית בכל הקומות הרלוונטיות. -יש להראות את חדרי האשפה לשימוש מבנה הציבור בהתאם לאישור מח' תברואה. -יש לציין באם יש שימוש בגז במבנה לאור זאת שמבוקש קיוסק. - יש להראות את השפ"פ המוביל לקומת הכניסה ע"ג התכניות. - יש לחשב את כל השטחים המבוקשים במפלס 1- כשטחים "מתחת לקרקע" בהתאם להוראות התכנית. - יש להראות את המעבר הציבורי הפתוח לרחוב והחיבור למבנה המבוקש - יש לחשב כשטחי שירות מוצעים את חדר המשאבות, המעלית בקומה 1-, המחסן וחדר החשמל.	25/01/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 893917 תחילת תוקף : 16/12/2024 ייעוד הקרקע: מבנים ומוסדות ציבור במתחם "המקשר", על קו הרכבת הקלה (האדום) הקיים בשכונת קריית משה בין רחובות חיים פיק, קריית משה ושד' הרצל 28 , מבוקש הקמת מבנה ציבור בן 4 קומות מעל קומת מרתף, לשימוש מתני"ס בהתאם לייעוד הציבורי הקבוע בתכנית. בכללותה הבקשה תואמת להוראות התכנית ונספחיה ואין מניעה לאשרה בכפוף לשינויים ובתנאים בהתאם לתכנית a ותיאור הבקשה. תנאי העברת הבקשה לגורמים - הצגת 31 מקומות חניה בהיתר מרתפים בתיק 2019/319.1 כדרישת אגף מבנה ציבור.	21/01/2026	חוות דעת תכנונית

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	4
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	5
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	6
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	7
	תשלום אגרת בניה	8
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	9
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	10
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	11
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	12
	אישור משרד הבריאות	13
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	14
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	15
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	16
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	17
	אישור אגף נכסים	18
	אישור סופי מבנה ציבור - תאום תכנון פנים סופי	19
	רישום התצ"ר	20

21	אישור אדריכלית העיר לעיצוב אדריכלי ופיתוח נופי בהתאם להערות המופיעות בחו"ד.
22	אישור סופי מחלקת דרכים בהתאם לחוות דעת שהתקבלה
23	תנאי להעברת הבקשה לגורמים - הצגת 31 מקומות חניה בהיתר מרתפים 2019/319.1. כבקשת אגף מבנה ציבור

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בהתאם לתיאור הבקשה ותכנית a .

תנאי העברת הבקשה לגורמים - הצגת 31 מקומות חניה בהיתר מרתפים בתיק 2019/319.1
כדרישת אגף מבנה ציבור.

-יש להראות את מפת המדידה ופיתוח השטח כולל גבהים אבסולוטיים להבנת התכנית בכל
הקומות הרלוונטיות.

-יש להראות את חדרי האשפה לשימוש מבנה הציבור בהתאם לאישור מח' תברואה.

-יש לציין באם יש שימוש בגז במבנה לאור זאת שמבוקש קיוסק.

- יש להראות את השפ"פ המוביל לקומת הכניסה ע"ג התכנית.

- יש לחשב את כל השטחים המבוקשים במפלס 1- כשטחים "מתחת לקרקע" בהתאם להוראות
התכנית.

- יש להראות את המעבר הציבורי הפתוח לרחוב והחיבור למבנה המבוקש

- יש לחשב כשטחי שירות מוצעים את חדר המשאבות, המעלית בקומה 1-, המחסן וחדר החשמל.

סדר יום לוועדה מתאריך - 25/02/2026 - ח אדר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/6
מספר בקשה	<u>1989/0860.05</u>
מספר סידורי	<u>9</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בקשה לתוספת בניה
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	לא

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	
10/02/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : נספח בינוי : לא תואם נספח ומוצע בבקשה : קומה קרקע , מפלס 4.15- : חזית צפונית : - על עורך הבקשה להראות את פיתוח שטח והחניות על גבי קומת הקרקע. חוות דעת אדריכלית : - על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה d.
09/02/2026	חוות דעת תכנונית 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. התיק עלה לדיון בתאריך 28.01.2026 ובה הוחלט "להוריד מסדר היום לבקשת המבקש במייל שנשלח לר"צ טרם דיון". בתאריך 03.02.2026 הוגשה הרמוניקה מתוקנת עפ"י הערות והרמוניקה c שנשלחה לע"ב טרם דיון. 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). - בתוכנית המתוקנת שהוגשה לבחינה נוספת הבינוי המוצע צומצם לתחום קווי הבניין המאושרים ואינו מהווה סטייה ניכרת - כנדרש. 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. 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 - בתוכנית המתוקנת שהוגשה לבחינה נוספת נראה כי עורך הבקשה צמצם את הבינוי המוצע לתחום קווי הבניין המאושרים - כנדרש. 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 - בתוכנית המתוקנת שהוגשה לבחינה נוספת נראה כי עורך הבקשה צמצם את הבינוי המוצע לתחום קווי הבניין המאושרים - כנדרש. 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. - בתוכנית המתוקנת שהוגשה לבחינה נוספת הוסרה מרפסת הדמה מהבקשה - כנדרש. 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- בתוכנית המתוקנת שהוגשה לבחינה נוספת נראה כי עורך הבקשה צמצם את הבינוי המוצע לתחום קווי הבניין המאושרים - כנדרש. 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. - בתוכנית המתוקנת שהוגשה לבחינה נוספת הוסרה המרפסת מהבקשה - כנדרש. 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 – בתוכנית המתוקנת שהוגשה לבחינה נוספת נראה כי העמודים שהוצעו תואמים במידותיהם לנספח הבינוי אולם ע"ב אינו מראה את החניות על גבי קומת הקרקע – על עורך הבקשה להראות את פיתוח שטח והחניות על גבי קומת הקרקע. 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 בפוליונים על גבי ההרמוניקה של המותר עפ"י תב"ע למול התוספת המוצעת ולוודא עמידה במותר בהוראות התוכנית. - בתוכנית המתקנת שהוגשה לבחינה נוספת עורך הבקשה מציג חישוב של פוליון התוספת המותר עפ"י תב"ע למול התוספת המוצעת עפ"י החישוב נראה כי המוצע עומד במניין שטחי הבניה המותרים- כנדרש. 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. - בתוכנית המתקנת שהוגשה לבחינה נוספת עורך הבקשה מחשב את שטח החניה המקורה כשטח שירות, ואף מציג טבלת שטחים קיימים בהיתרים להוכחת שטחי שירות נותרים למימוש עבור שטח חניה מקורה- כנדרש. מרפסות זיז : קומה א', מפלס +0.00, חזית צפונית : עבור יח"ד מס' 1 מוצעת קורת דמה למרפסת אשר חורגת מקו הבניין ומצמצת את המרווח, מרפסת דמה זו מהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה להסיר מרפסת דמה מהבקשה לאלתר- בתוכנית המתקנת שהוגשה לבחינה נוספת מרפסת הזיז הוסרה מהבקשה - כנדרש. 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- בתוכנית המתוקנת שהוגשה לבחינה נוספת מרפסת הזיז הוסרה מהבקשה - כנדרש. 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". 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 - בתוכנית המתוקנת שהוגשה לבחינה נוספת לא תוקנו כל ההערות על גבי ההרמוניקה - על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה d.		

התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
להוריד מסדר היום לבקשת המבקש במייל שנשלח לר"צ טרם דיון	28/01/2026	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 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- :	13/01/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

- 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 בפוליונים על גבי ההרמוניקה- 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 : -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 ומצמצת 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 ומצמצת 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 התוכנית 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'.	11/01/2026	חוות דעת תכנונית

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. 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 ומצמצת 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 ומצמצמת את המרווח, מרפסת זיז זו מהווה סטייה 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 בפוליונים 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 מציג חישוב מדויק בפוליונים על גבי ההרמוניקה - 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. - 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 לאשר. 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 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. 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	10/09/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

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) : 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 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. 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 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 סטייה 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 סטייה 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).	10/09/2025	חוות דעת תכנונית

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 : 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 (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 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 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. 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
	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 :

נספח בינוי :

לא תואם נספח ומוצע בבקשה :

קומה קרקע , מפלס 4.15- :

חזית צפונית :

- על עורך הבקשה להראות את פיתוח שטח והחניות על גבי קומת הקרקע.

חוות דעת אדריכלית :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 25/02/2026 - ח אדר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/6
מספר בקשה	<u>2006/0196.02</u>
מספר סידורי	<u>10</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים + מסחר, מגורים
מהות בקשה	תוספת עמודת ממ"דים, תוספת יח"ד חדשה בנוסף ל- 11 קיימות, ופיצול יח"ד קיימות ל- 8 נוספות סה"כ 20 יח"ד.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר אליאס זאדה אריה
עורך הבקשה	אדריכל טורבן ילנה
מתכנן השלד	מהנדס ואן זוהרן שמואל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

הרב שמואל ברוך 15, מחנה יהודה

גוש	חלקה	בשלמות
30044	54	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1006	תחילת תוקף	05/03/1964			
4490	תחילת תוקף	21/09/1995			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

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

- בתאריך 13/02/2025 בת.ב. 2006/0196.01 עבור " תוספת בניה, ממ"ד, ריצוף חצר ועבודות פיתוח" בהיתר זה אושרו 36.68 מ"ר לשטח עיקרי ו- 98.4 מ"ר לשטח שירות.

- בתאריך 20/05/2010 בת.ב. 2006/0196.00 עבור "תוספת בניה לדירות" בהיתר זה אושרו 248.62 מ"ר לשטח עיקרי, 114.1 מ"ר לשטח שירות ו- 105.23 מ"ר למרפסות.

מהות הבקשה :

מצב קיים : מדובר במבנה קיים בן 5 קומות מעל הכניסה וקומה תת-קרקעית המשמש למגורים ומסחר ברחוב הרב שמואל ברוך 15 בשכונת מחנה יהודה, גוש : 30044, חלקה : 54.

מצב מוצע :

קומת מרתף, מפלס -2.80, חזית דרומית מזרחית (יח"ד מס' 2) :

מוצע תוספת תוספת ממ"ד ומבואה.

קומת כניסה, מפלס +0.00, חזית דרומית מזרחית (יח"ד מס' 12) :

מוצע תוספת יח"ד חדשה ע"ח שטח חנות קיימת וסגירת מרפסות הכוללת ממ"ד ושינויים פנימיים.

קומה א', מפלס +3.60 :

מוצע פיצול יח"ד קיימות מס' 3 ו-4 ל-4 יח"ד חדשות מס' 3,4,13,14 כולל הריסה ושינויים פנימיים.

חזית דרומית מזרחית :

עבור יח"ד מס' 13 מוצע תוספת ממ"ד ומבואה.

קומה ב', מפלס +6.40 :

מוצע פיצול יח"ד קיימות מס' 5 ו-6 ל-4 יח"ד חדשות מס' 5,6,15,16 כולל הריסה ושינויים פנימיים.

חזית דרומית מזרחית :

עבור יח"ד מס' 15 מוצע תוספת ממ"ד ומבואה.

קומה ג', מפלס +9.20 :

מוצע פיצול יח"ד קיימות מס' 7 ו-8 ל-4 יח"ד חדשות מס' 7,8,17,18 כולל הריסה ושינויים פנימיים.

חזית דרומית מזרחית :

עבור יח"ד מס' 17 מוצע תוספת ממ"ד ומבואה.

קומה ד', מפלס +12.00 :

מוצע פיצול יח"ד קיימות מס' 9 ו-10 ל-4 יח"ד חדשות מס' 9,10,19,20 כולל הריסה ושינויים פנימיים.

חזית דרומית מזרחית :

עבור יח"ד מס' 19 מוצע תוספת ממ"ד ומבואה.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

1. "הקלה בקו בניין אחורי לבניית עמודת ממדים ומבואות לממ"דים על פי תקנות הג"א".

2. "תוספת גובה לבניית עמודת ממדים".

3. "תוספת יח"ד בשטח הפחות מ75 מ"ר".

תום מועד להגשת התנגדויות בוצע בתאריך : 16/09/2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 5154.

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

מידע קודם

מתאריך	
10/02/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר בתנאים חלק מהבקשה
	לאשר בתנאים חלק מהבקשה :
	המוצע בבקשה הינו תוספת עמודת ממ"דים המקבילה וזהה לממ"דים שאושרו בהיתר קודם מס' 2006/169.1 וכן פיצול 8 יח"ד אשר לא עומד התנאים הנדרשים עפ"י הנחיה מנהלית.
	ניתן לאשר :
	עמודת ממ"דים ומבואה כגישה לממ"ד בכל הקומות.
	תוספת יח"ד חדשה בקומת כניסה מפלס +0.00.
	לא ניתן לאשר :
	פיצול יח"ד בקומה א' מפלס +3.60, קומה ב' מפלס +6.40, קומה ג' מפלס +9.20, קומה ד' מפלס +12.00.

קווי בניין : על עורך הבקשה לסמן את קו הבניין בצבע ע"ג התוכניות כפי שהתקבל בתיק מידע במדויק. שטחי בניה : על עורך הבקשה לחשב את כל הפונקציות במניין השטחים כנדרש כולל מבואת כניסה ליח"ד חדשות במניין שטח שירות וכן להסיר את חישוב השטחים עבור המרפסות שאינן רלוונטי בבקשה. ממ"ד : על עורך הבקשה לחשב את מבואות גישה לממ"ד בקומת מרתף ובקומה א' במניין שטח שירות. בניה ירוקה : על עורך הבקשה טרם הפנית הבקשה לחוו"ד גורמים להמציא אישור מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה בת קיימה. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג הרמוניקה a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4490 תחילת תוקף : 21/09/1995 ייעוד הקרקע :	09/02/2026	חוות דעת תכנונית

התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 4490 תחילת תוקף 21/09/1995 , אזור מגורים 3 מיוחד. תוכנית מתאר 62'. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : תוספת קומות, תוספת גובה בניה, הקטנת מרווחים, הגדלת שטחי בניה. המוצע בבקשה חורג לעניין הקטנת מרווחים והגדלת שטחי בניה – (ראה סעיף קווי בניין וסעיף ממ"ד). נספח בינוי : בתכנית קיים מס' נספחי בינוי כלליים שותקים - מחייבים לכל התכנית בשלמותה ואינם מפורטים עבור כל בניין בנפרד. הנספחים אינם רלוונטים למוצע בבקשה. שלביות ביצוע : בתוכנית הנ"ל לא חל סעיף שלביות ביצוע. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 15/05/2025 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים עפ"י הפירוט הבא : חזית דרומית מזרחית מוצע עמודת ממ"דים כולל מבואה כגישה לממ"ד החורגת מקו בנין אחורי – (ראה סעיף ממ"ד). על עורך הבקשה לסמן את קו הבניין בצבע ע"ג התוכניות כפי שהתקבל בתיק מידע במדויק. שטחי בניה : מותר עפ"י תב"ע : סעיף 10 (ד) : "שטחי הבניה המירביים בכל חלקה הם פועל יוצא של מגבלות והוראות הבינוי המפורטות		

בתכנית זו". תב"ע מס' 4490 נפחית ללא אחוזי בניה. המוצע בבקשה הינו שינוי שטח מסחר קיים למגורים, תוספת עמודת ממ"דים ותוספת מבואות לממ"דים. שטח עיקרי מוצע: סך של 26.71 מ"ר. שטח שירות מוצע: סך של 96.11 מ"ר. המוצע בבקשה חורג מקו הבניין מכאן כי חורג משטחי הבניה המותרים כאשר עפ"י התב"ע שטחי הבניה המירביים הם פועל יוצא של מגבלות והוראות הבינוי, תוספת שטחי בניה מהווה סטיה נכרת מהוראות התכנית, אך המוצע בבקשה הינו תוספת עמודת ממ"דים ומבואות גישה לממ"דים הניתנים מעבר לזכויות הבניה – (ראה סעיף ממ"ד). בבחינה הבקשה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב את כל הפונקציות כנדרש במניין השטחים כולל מבואות גישה לממ"ד כשטח שירות מוצע מכח תקנות ומרפסות קיימות אשר חושבו במניין שטח שירות מוצע – על עורך הבקשה לחשב את כל הפונקציות במניין השטחים כנדרש כולל מבואות כניסה ליח"ד חדשות במניין שטח שירות וכן להסיר את חישוב השטחים עבור המרפסות שאינו רלוונטי בבקשה. מס' קומות: מותר עפ"י תב"ע: סעיף 10 (א) (6): "חישוב מס' הקומות המירבי ייעשה עפ"י הקבוע בתכנית מתאר 62". מותר עפ"י תכנית מתאר 62, אזור מגורים 3 : 3 קומות. מס' קומות קיים: 5 קומות מעל הכניסה וקומה תת-קרקעית. מוצע בבקשה: עמודת ממ"דים כתוספת ללא שינוי במס' הקומות. מס' יח"ד: מותר עפ"י תב"ע: סעיף 10 (ג): "תותר תוספת יח"ד חדשות בשטח התכנית בתנאי שגודלה של יחידה חדשה לא יפחת מ- 75 מ"ר". תב"ע 4490 אינה מגבילה במס' יח"ד מירבי. עפ"י הנחיה מנהלית (מאושרת ע"י ועדת ערר): בבקשה להיתר לפיצול יח"ד כאשר התכנית החלה בחלקה אינה מגבילה למס' יח"ד לעמוד בתנאים המצטברים כמפורט: - שטח הדירה הנוספת לא יפחת מ- 33 מ"ר.		

- מס' הדירות שהוספו הוא בשיעור שאינו עולה על 30% מהמס' המרבי של הדירות הקיימות בבנין. מס' יח"ד קיימות: 11 יח"ד. מוצע בבקשה: 9 יח"ד כאשר 8 יח"ד מכח פיצול ויח"ד 1 מכח תוספת. שטח דירה עפ"י הוראות התכנית סעיף 10 (ג): בבחינת הבקשה נמצא כי שטח כל יח"ד חדשה הינו פחות מ- 75 מ"ר כמותר בהוראות התכנית, עורך הבקשה פרסם הקלה בדבר תוספת יח"ד בשטח הפחות מ- 75 מ"ר. עפ"י הנחיה מנהלית (מאושרת ע"י ועדת ערר): שטח יח"ד – בקומת כניסה מפלס +0.00, יח"ד חדשה המוצעת הינה בשטח של 36.84 מ"ר – כמותר. בקומה א' מפלס +3.60, קומה ב' מפלס +6.40, קומה ג' מפלס +9.20, קומה ד' מפלס +12.00 - יח"ד המוצעות מקטינות לאחר פיצול את יח"ד הקיימות אל מתחת ל- 33 מ"ר, כך שהמוצע לא עומד בהנחיה זו. מס' יח"ד - מוצע 9 יח"ד חדשות וקיימות 11 יח"ד כאשר מותר תוספת דירות ע"י פיצול של עד 30% ממס' המרבי של יח"ד בבנין. חישוב: 11 (יח"ד קיימות) * 30% = 3 יח"ד. סך יח"ד המוצעות חורגות ממס' יח"ד המותר עפ"י הנחיה מנהלית. בבחינה נמצא כי תוספת יח"ד חדשה בקומת קרקע מפלס +0.00 עומדת במותר מבחינת שטח אך יח"ד המוצעות בבקשה כפיצול חורגות מהנחיה מנהלית לגבי שטח יח"ד ומס' יח"ד. גובה קומות: המוצע בבקשה הינו עמודת ממ"דים בחזית דרומית מזרחית כתוספת לדירות בהתאם לעמודת ממ"דים בחזית דרומית מערבית שאושרה בהיתר קודם מס' 2006/196.1. גגות: המוצע בבקשה הינו עמודת ממ"דים בחזית דרומית מזרחית		

(אחורית) ללא שינוי בגג הקיים. ממ"ד : מותר עפ"י תקנות : שטח ממ"ד 9 מ"ר נטו, ובנוסף רק אם מדובר בהוספת מרחב מוגן למבנה קיים וקיים צורך בכדי לאפשר גישה לממ"ד תינתן אפשרות למבואה ששטחה לא יעלה על 5 מ"ר והיא תהיה פטורה מהוכחת זכויות. עפ"י מדיניות מהנדס עיר : ניתן לאשר תוספת ממ"ד בחריגה מקו בניין וזו לא תחשב כסטייה נכרת בכפוף לביצוע הליך פרסום של הקלה. * בליטה למרווח הקידמי : "לא תעלה על 50% מהמרווח או 3 מ', הנמוך ביניהם". מוצע בבקשה : קומת מרתף מפלס -2.80, קומת כניסה מפלס +0.00, קומה א' מפלס +3.60, קומה ב' מפלס +6.40, קומה ג' מפלס +9.20, קומה ד' מפלס +12.00 : חזית דרומית מזרחית : עבור יח"ד מס' 19,17,15,13,12,2 מוצע עמודת ממ"דים כולל מבואת גישה לממ"ד בשטח של 8.98 מ"ר המחושב כנדרש. הממ"דים המוצעים חורגים מעבר לקו בניין קידמי בסך של 5.40 מ' כאשר עפ"י מדיניות מ"ע מותרת חריגה של 50% מהמרווח או 3 מ' הנמוך ביניהם. חישוב : 6.74 מ' (מרווח) * 50% (חריגה מותר) = 3.37 מ' < 3 מ' בליטה מותרת למרווח הקידמי. הממ"ק המוצע חורג מהמרווח המותר בסך של 70.1 מ' כאשר נותר מרווח של 1.30 מ', פורסמה הקלה בנידון. בבחינת הבקשה נמצא כי המיקום המוצע אינו עומד במדיניות מהנדס עיר וכן מוצעות מבואות גישה לממ"דים אף הם בחריגה מקו בנין אך מאחר ועמודת ממ"דים מקבילה וזהה לעמודה המוצעת אושרה בהיתר מס' 2006/196.1 בחזית דרומית מערבית (אחורית) בבניין הנידון, כולל מבואת גישה לממ"דים בחריגה מקו בנין קידמי ואף התקבל אישור שימור למיקום המוצע בבקשה – אין מניעה לאשר. עורך הבקשה מחשב את שטח המבואה לממ"ד בקומת מרתף מפלס -2.80 ובקומה א' מפלס +3.60 במניין שטח עיקרי - על עורך הבקשה לחשב את מבואות גישה לממ"ד בקומת מרתף ובקומה א' במניין שטח שירות.		

אישור הסדרי תנועה : התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה בתאריך 13/11/2025 ע"י גאולה שעיו. אישור מחלקת שימור : התקבל אישור מחלקת שימור בתאריך 28/07/2025 ע"י שחר פוני. בקרה הנדסית : עפ"י הצהרת מהנדס לא נדרש חיזוקים בבקשה זו. בניה ירוקה : בבדיקת המערכת נמצא כי עורך בקשה לא המציא את אישור מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה בת קיימה – על עורך הבקשה טרם דיון נוסף להמציא אישור מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה בת קיימה. חוות דעת אדריכלית : מוצע בבקשה תוספת עמודת ממ"דים כולל מבואות החורגת מקו בניין קידמי, היות וזהו המיקום המיטבי וזהה לעמודת ממ"דים שאושרה בבנין זה בהיתר מס' 2006/196.1 ניתן לאשר, עורך הבקשה נדרש בחישוב כל הפונקציות כנדרש - על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה בקו בניין אחורי לבניית עמודת ממדים ומבואות לממ"דים על פי תקנות הג"א תוספת גובה לבניית עמודת ממדים תוספת יח"ד בשטח הפחות מ75 מ"ר	26/08/2025	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
	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
	שפ"ע - 1. הגשת ערבות בנקאית בסך 3,140 ש"ח עבור פיצוי נופי. 2. הגשת תכנית נטיעות לשלמה דניאל	14
	מילוי כל תנאי מחלקת השימור הנדרשים למתן היתר בניה וקבלת אישורם הסופי	15

המלצת האגף לאשר בתנאים חלק מהבקשה

לאשר בתנאים חלק מהבקשה :

המוצע בבקשה הינו תוספת עמודת ממ"דים המקבילה וזהה לממ"דים שאושרו בהיתר קודם מס' 2006/169.1 וכן פיצול 8 יח"ד אשר לא עומד התנאים הנדרשים עפ"י הנחיה מנהלית.

ניתן לאשר :

עמודת ממ"דים ומבואה כגישה לממ"ד בכל הקומות.

תוספת יח"ד חדשה בקומת כניסה מפלס +0.00.

לא ניתן לאשר :

פיצול יח"ד בקומה א' מפלס +3.60, קומה ב' מפלס +6.40, קומה ג' מפלס +9.20, קומה ד' מפלס +12.00.

קווי בניין :

על עורך הבקשה לסמן את קו הבניין בצבע ע"ג התוכניות כפי שהתקבל בתיק מידע במדויק.

שטחי בניה :

על עורך הבקשה לחשב את כל הפונקציות במניין השטחים כנדרש כולל מבואות כניסה ליח"ד חדשות במניין שטח שירות וכן להסיר את חישוב השטחים עבור המרפסות שאינו רלוונטי בבקשה.

ממ"ד :

על עורך הבקשה לחשב את מבואות גישה לממ"ד בקומת מרתף ובקומה א' במניין שטח שירות.

בניה ירוקה :

על עורך הבקשה טרם הפנית הבקשה לחוו"ד גורמים להמציא אישור מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה בת קיימה.

חוות דעת אדריכלית :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 25/02/2026 - ח אדר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/6
מספר בקשה	<u>1988/0414.11</u>
מספר סידורי	<u>11</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הרחבת יח"ד קיימות, תוספת ממ"דים ומרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מרגוליס רייזל
עורך הבקשה	אדריכל שוחט אוריה
מתכנן השלד	מהנדס קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	17

כתובת האתר

שד גבעת משה 2, תל ארזה, עזרת תורה

גוש	חלקה	בשלמות
30105	88	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
178129	תחילת תוקף	01/09/2018			
2748	תחילת תוקף	28/07/1983			
2748	תחילת תוקף	28/07/1983			
657668	תחילת תוקף	24/06/2023			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

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

- בתאריך 14/01/1991 בת.ב. 1988/0414.02 עבור "שינוי בקומת מחסנים" בהיתר זה לא אושרו שטחים.

- בתאריך 14/09/1989 בת.ב. 1988/0414.00 עבור "בנין חדש" בהיתר זה אושרו 3394.60 מ"ר לשטח עיקרי ו- 248.43 מ"ר לשטח שירות.

מהות הבקשה :

מצב קיים : מדובר בניין קיים בן 5 קומות מעל הכניסה ו-2 קומות מתחת הכניסה המשמש למגורים ברחוב גבעת משה 2, בשכונת תל ארזה, גוש : 30105 , חלקה : 88.

מצב מוצע :

קומת 3-, מפלס -7.50, חזית צפונית מזרחית :

מוצע בינוי להריסה.

קומת 1-, מפלס -1.50 (יח"ד מס' 3) :

מוצע חיזוק חדר קיים לצורך מיגון וכן הריסה ושינויים פנימיים.

חזית צפונית מזרחית :

מוצע תוספת בינוי כהרחבה.

חזית מערבית :

מוצע אטימת פתח קיים ופריצת חלון חדש.

קומת קרקע, מפלס +0.00 (יח"ד מס' 5) :

מוצע חיזוק חדר קיים לצורך מיגון וכן הריסה ושינויים פנימיים.

חזית צפונית מזרחית :

מוצע תוספת בינוי כהרחבה ותוספת מרפסת גג מקורה חלקית.

חזית מערבית :

מוצע אטימת פתח קיים ופריצת חלון חדש.

קומה א', מפלס +3.00 (יח"ד מס' 7) :

מוצע בינוי להריסה.

חזית צפונית מזרחית :

מוצע תוספת בינוי כהרחבה ותוספת מרפסת גג ומרפסת זיז לא מקורות.

קומה ב', מפלס +6.00 (יח"ד מס' 21) :

מוצע בינוי להריסה.

חזית דרומית :

מוצע תוספת בינוי ע"ג גג קיים כהרחבה ליח"ד ותוספת ח. מחוזק.

קומה ג', מפלס +9.00, חזית מזרחית, (יח"ד מס' 10) :

מוצע סגירת מרפסת להריסה.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

1. "הקלה מנספח הבינוי והוראות התכנית"

2. "בניה בעמודה חלקית- ללא תוספת בקומה 2"-

3. "ניוד שטחים מתת הקרקע אל מעל הקרקע"

תום מועד להגשת התנגדויות בוצע בתאריך : 02/12/2025.

לפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 2 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 88.

בוצע פרסום הבקשה לפי 149 לחוק, באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות במעמד פתיחת התיק ולפי נתוני המערכת לבקשה זו התקבלו 2 התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
10/02/2026	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים : התיק מובא להכרעת הוועדה לזימון המתנגדים היות ומוצע בבקשה תואם בחלקו את נספח הבינוי וניתן לאישור פרט למוצע מכח ניוד זכויות אשר אינו עומד בנוהל אגפי. בנוסף, נמצא כי מוצעת הגדלת מרפסת גג ע"ג גג חדש המהווה שטח משותף ללא תימוכין קנייניים ואף להגדלה זו התקבלה התנגדות נקודתית. התנגדויות : להלן טענות המתנגדים : * "מתנגד להרחבת המרפסת של יח"ד מס' 7, המרפסת המוצעת גובלת בשטח הגג השייך לי (יח"ד מס' 8), ההרחבה הזו סוגרת לי

את המרחב הצפוני של הגג שבשימושי, מונעת ממני פרטיות ויתכן ובהמשך חסימה כללית". - מדברי המתנגד מובן כי ההתנגדות הינה רק לשטח המרפסת הגובלת בשטח הגג המוצמד לו ולא לכל הבינוי המוצע. המרפסת המוצעת אינה תואמת את נספח הבינוי כאשר חלק ממנה מוצע ע"י גג אשר עפ"י נספח הבינוי הינו גג לא שימושי, שטח גג זה גובל לגג המתנגד ומדובר בגג משותף ללא תימוכין קנייניים, עורך הבקשה נדרש לצמצם את המרפסת המוצעת בהתאם לנספח הבינוי. * "רכשנו את הנכס אחרי שהוגשה הבקשה להיתר, רוצים את מיקום התוספת במקום אחר" - מדובר בהתנגדות עצמית שאינה מתאפשרת ברישוי בניה. עפ"י קובץ שצורף יחד עם ההתנגדות נראה כי מדובר בקומה ב', מפלס +6.00 יח"ד מס' 21 עברה מוצע ניווד זכויות מיח"ד מס' 1 משפ' בן פורת בחלקה הסמוכה כאשר עפ"י מדיניות האגף לא ניתן לאשר ניווד זכויות. מאחר וניוד זה אינו מאושר, כך שהתנגדות זו איננה רלוונטית. ניתן לאשר/לתקן : * קומה 1- מפלס -1.50 : חזית צפונית מזרחית : הבינוי המוצע. חזית מערבית : שינוי בפתחים. * קומת קרקע מפלס +0.00 : חזית צפונית מזרחית : הבינוי המוצע ומרפסת גג מוצעת. חזית מערבית : שינוי בפתחים. * קומה א' מפלס +3.00 : חזית צפונית מזרחית : הבינוי ומרפסת זיז וחלק ממרפסת הגג המוצעת. חזית מערבית (פנימית) : הבינוי המוצע להריסה. * קומה ב' מפלס +6.00, חזית מערבית : הבינוי המוצע להריסה. * קומה ג', מפלס +9.00, חזית מזרחית : סגירת מרפסת להריסה.		

קווי בניין : על עורך הבקשה לסמן קו בניין ע"ג המדידה והתוכניות כפי שהתקבל בתיק מידע במדויק. מרפסות גג : קומת קרקע, מפלס +0.00 חזית צפונית מזרחית, (יח"ד מס' 5) : על עורך הבקשה : - לחשב את החלק המקורה בשטח עיקרי ייעודי למרפסת הניתן מכח התב"ע. - להציג חישוב של כל המרפסות המקורות עפ"י נספח הבינוי ולוודא יתרת זכויות. קומה א', מפלס +3.00, חזית צפונית מזרחית (יח"ד מס' 7) : המרפסת המוצעת אינה תואמת את נספח הבינוי ומוצעת בשטח גדול יותר ע"ג גג התוספת בקומת קרקע כאשר גג זה הינו גג משותף ונדרש עבורו בהצגת תימוכין קניינים שלא הומצאו, בנוסף להגדלת מרפסת גג זו התקבלה התנגדות של השכן הסמוך – על עורך הבקשה לצמצם את המרפסת המוצעת בהתאם לנספח הבינוי. הריסות : על עורך הבקשה לסמן ע"ג ההרמוניקה בצהוב להריסה כפי המסומן בתשריט ובנספח הבינוי. ניהול מי נגר : על עורך הבקשה להציג ע"ג ההרמוניקה חישוב מי נגר על מנת לוודא שעומד במותר וכן פירוט חומרים סופגים. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג הרמוניקה a. לא ניתן לאשר :		

שטחי בניה/ניוד זכויות : יח"ד מס' 21 : מוצעת הרחבה בשטח של 45.16 מ"ר מניוד שטחים מקומה 7.50- המאושרים בתב"ע עבור יח"ד מס' 1 משפ' בן פורת. בבחינת הבקשה נמצא כי התב"ע אינה מציעה כלל שטחים לתוספת עבור יח"ד מס' 21 משפ' מלר. תוספת השטח המניוד מיח"ד מס' 1 משפ' בן פורת ליח"ד מס' 21 משפ' מלר הינה מוצעת ע"ג דירה בחלקה הסמוכה. עפ"י נוהל האגף, לא ניתן לנייד זכויות המוצעות בתב"ע ממבקש אחד למבקש אחר כאשר בתב"ע חל נספח בינוי מפורט, מה גם שמבוקש ניוד זכויות ללא חתימת הבעלים ואף מוצע ע"ג לדירה בחלקה הסמוכה – על עורך הבקשה להסיר מהבקשה את השטח המוצע בקומה ב' לאלתר. ח. מחוזק : ש. שירות : ש. שירות מותר בתב"ע : בסך של 982 מ"ר כאשר 546 מ"ר מעל הכניסה ו- 436 מ"ר מתחת הכניסה. סעיף 5 : "שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המרביים בתכנית זו... לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים". שטחי שירות המבוקשים בסך של 9 מ"ר + עובי קירות הינם עבור חדר מחוזק ליח"ד מס' 21 בהמשך להרחבה מניוד שטחים אשר התב"ע לא נותנת ליח"ד זו הרחבה כלל. בנוסף, יח"ד מס' 21 הינה על חלקה גובלת ולא על החלקה בה חלה תב"ע מס' 657668 - על עורך הבקשה להסיר את החדר המחוזק המוצע לדירה 21 משפ' מלר.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 657668 תחילת תוקף : 24/06/2023	10/02/2026	חוות דעת תכנונית

ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 657668 תחילת תוקף 24/06/2023 , אזור מגורים ג'. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : סעיף 6.1: גובה הבניה המירבי כמצוין בנספח הבינוי, קווי הבניין, מס' קומות. המוצע בבקשה אינו חורג מן אחד מסעיפים אלה. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 09/04/2024 ע"י המח' למידע ולא נמצאו חריגות מקו הבניין המאושרים. על עורך הבקשה לסמן קו בניין ע"ג המדידה והתוכניות כפי שהתקבל בתיק מידע במדויק. שלביות ביצוע: סעיף 7.1 : 1."הבניה תבוצע בעמודות שלמות בלבד. היתר הבניה יאושר על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה". המוצע בבקשה חורג מסעיף שלביות ביצוע היות ומבוקש בניה חלקית מהתוספת המותרת בנספח הבינוי בכל הקומות ואף בדילוג על תוספת בניה בקומה 2- מפלס +4.50, עורך הבקשה פרסם הקלה בדבר הקלה מהוראות התכנית וכן הקלה לבניה בעמודה חלקית – כנדרש. נספח בינוי: בתכנית חל נספח בינוי מפורט מחייב חלקית לעניין מס' יח"ד, גובה ומס' קומות.		

המוצע בבקשה אינו חורג מסעיפים אלו במפורט להלן : מותר לפי נספח ומוצע בבקשה : קומת 3-, מפלס 7.50-, חזית צפונית מזרחית : מוצע בינוי להריסה – לא תואם נספח, מנחה לעניין זה. קומת 1-, מפלס 1.50- (יח"ד מס' 3) : מוצע חיזוק חדר קיים לצורך מיגון וכן הריסה ושינויים פנימיים – לא תואם נספח, מנחה לעניין זה. חזית צפונית מזרחית : מוצע תוספת בינוי כהרחבה – לא תואם לנספח הבינוי במדויק, מנחה לעניין זה. חזית מערבית : מוצע אטימת פתח קיים ופריצת חלון חדש – לא תואם לנספח הבינוי במדויק, מנחה לעניין זה. קומת קרקע, מפלס 0.00+ (יח"ד מס' 5) : מוצע חיזוק חדר קיים לצורך מיגון וכן הריסה ושינויים פנימיים – תואם נספח. חזית צפונית מזרחית : מוצע תוספת בינוי כהרחבה – תואם נספח. מוצע תוספת מרפסת גג מקורה חלקית – לא תואם נספח, מנחה לעניין זה. חזית מערבית : מוצע אטימת פתח קיים ופריצת חלון חדש – לא תואם לנספח הבינוי במדויק, מנחה לעניין זה. קומה א', מפלס 3.00+ (יח"ד מס' 7) : מוצע בינוי להריסה – תואם נספח. חזית צפונית מזרחית : מוצע תוספת בינוי כהרחבה – תואם נספח. מוצע תוספת מרפסת גג לא מקורה - לא תואם לנספח הבינוי במדויק, מנחה לעניין זה. מוצע מרפסת זיז לא מקורה – תואם נספח.		

קומה ב', מפלס +6.00 (יח"ד מס' 21) : מוצע בינוי להריסה – תואם נספח. חזית דרומית : מוצע תוספת בינוי ע"ג גג קיים כהרחבה ליח"ד ותוספת ח. מחוזק – לא תואם נספח, מנחה לעניין זה. קומה ג', מפלס +9.00, חזית מזרחית, (יח"ד מס' 10) : מוצע סגירת מרפסת להריסה – תואם נספח. שטחי בניה : ש. עיקרי : ש. עיקרי מותר עפ"י תב"ע : יח"ד מס' 1 : שטח מותר בסך של 55.06 מ"ר. יח"ד מס' 3 : שטח מותר בסך של 46.27 מ"ר. יח"ד מס' 5 : שטח מותר בסך של 41.19 מ"ר. יח"ד מס' 7 : שטח מותר בסך של 8.09 מ"ר. יח"ד מס' 21 : לא מוצע שטח בתב"ע. יצוין כי השטחים חושבו ידנית מנספח הבינוי פר יח"ד המוצעות מאחר ועורך הבקשה לא הציג חישוב של השטחים המותרים עפ"י נספח הבינוי. ש. עיקרי מוצע בבקשה : יח"ד מס' 3 : מוצע שטח בסך של 32.78 מ"ר > 46.27 מ"ר המותרים - כמותר. יח"ד מס' 5 : מוצע שטח בסך של 39.86 מ"ר > 41.19 מ"ר המותרים- כמותר. יח"ד מס' 7 : מוצע שטח בסך של 8.09 מ"ר = 8.09 מ"ר המותרים- כמותר. שטחי בניה/ניוד זכויות : יח"ד מס' 21 : מוצעת הרחבה בשטח של 45.16 מ"ר מניוד שטחים מקומה 7.50- המאושרים בתב"ע עבור יח"ד מס' 1 משפ' בן פורת.		

בבחינת הבקשה נמצא כי התב"ע אינה מציעה כלל שטחים לתוספת עבור יח"ד מס' 21 משפ' מלר. תוספת השטח המנוי מ"ח"ד מס' 1 משפ' בן פורת ליח"ד מס' 21 משפ' מלר הינה מוצעת ע"ג דירה בחלקה הסמוכה. עפ"י נוהל האגף, לא ניתן לנייד זכויות המוצעות בתב"ע ממבקש אחד למבקש אחר כאשר בתב"ע חל נספח בינוי מפורט, מה גם שמבקש ניוד זכויות ללא חתימת הבעלים ואף מוצע ע"ג לדירה בחלקה הסמוכה – על עורך הבקשה להסיר מהבקשה את השטח המוצע בקומה ב' לאלתר. ש. שירות: ש. שירות מותר בתב"ע: בסך של 982 מ"ר כאשר 546 מ"ר מעל הכניסה ו- 436 מ"ר מתחת הכניסה. סעיף 5: "שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבנייה המרביים בתכנית זו... לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים". שטחי שירות המבוקשים בסך של 9 מ"ר + עובי קירות הינם עבור חדר מחוץ ליח"ד מס' 21 בהמשך להרחבה מניוד שטחים אשר התב"ע לא נותנת ליח"ד זו הרחבה כלל. בנוסף, יח"ד מס' 21 הינה על חלקה גובלת ולא על החלקה בה חלה תב"ע מס' 657668 - על עורך הבקשה להסיר את החדר המחוץ המוצע לדירה 21 משפ' מלר. מס' קומות: מותר לפי תב"ע: 5 קומות מעל הכניסה הקובעת ו- 3 מתחת הכניסה. קיים: 5 קומות מעל הכניסה ו- 2 קומות מתחת הכניסה המוצע בבקשה הינו הרחבת יח"ד קיימות ללא שינוי במס' הקומות. גובה מבנה: מותר לפי תב"ע: גובה מבנה 15 מ'. סעיף 5 (1): "מעל גובה זה יותר מעקה תיקני ויציאה לגג". קיים: גובה מבנה מירבי 18.60 + מ' כאשר גובה המבנה 15 מ' ומעל גובה זה מעקה תיקני ויציאה לגג. המוצע בבקשה הינו הרחבת יח"ד קיימות ללא שינוי בגובה המבנה.		

מרפסות זיז : קומה א', מפלס +3.00, חזית צפונית מזרחית (יח"ד מס' 7) : מוצע תוספת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 05.1 מ', ברוחב של 3.90 מ' ובשטח של 5.81 מ"ר התואמת את נספח הבינוי במדויק – כמותר. מרפסות גג : מותר עפ"י תב"ע: סעיף 4.1.2. (טז) : "שטחי מרפסות מקורות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5 בסך של 27 מ"ר." מוצע בבקשה : קומת קרקע, מפלס +0.00 חזית צפונית מזרחית, (יח"ד מס' 5) : מוצע תוספת מרפסת גג מקורה חלקית בעומק של 80 ס"מ ברוחב של 10.20 מ' ובשטח של 8.14 מ"ר כאשר החלק המקורה בשטח של כ- 3 מ"ר, עורך הבקשה אינו מחשב את החלק המקורה במניין עיקרי ייעודי למרפסות – על עורך הבקשה : - לחשב את החלק המקורה בשטח עיקרי ייעודי למרפסת הניתן מכח התב"ע. - להציג חישוב של כל המרפסות המקורות עפ"י נספח הבינוי ולוודא יתרת זכויות. קומה א', מפלס +3.00, חזית צפונית מזרחית (יח"ד מס' 7) : מוצע תוספת מרפסת גג לא מקורה בעומק של 3.70 מ', ברוחב של 10.07 מ' ובשטח של 32.17 מ"ר, המרפסת המוצעת אינה תואמת את נספח הבינוי ומוצעת בשטח גדול יותר ע"ג גג התוספת בקומת קרקע כאשר גג זה הינו גג משותף ונדרש עבורו בהצגת תימוכין קניינים שלא הומצאו, בנוסף להגדלת מרפסת גג זו התקבלה התנגדות של השכן הסמוך – על עורך הבקשה לצמצם את המרפסת המוצעת בהתאם לנספח הבינוי. הריסות : עפ"י תב"ע: סעיף 4.1.2 ט': "המבנים וחלקי המבנה המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי למתן היתר בנייה בשטח נשוא הבקשה להיתר" - על עורך הבקשה לסמן ע"ג ההרמוניקה בצהוב להריסה כפי המסומן בתשריט ובנספח הבינוי.		

ניהול מי נגר : עפ"י תב"ע: סעיף 4.1.2 (יג) : 1. "בשטח המגרש יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש". 2. "השטחים חדורי מים 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. אישור הסדרי תנועה : לא רלוונטי. אישור שימור : לא רלוונטי. נוהל בקרה הנדסית : עפ"י תב"ע: סעיף 4.1.2 (ז)(9) : "היתר לתוספות הבניה לבנין הקיים, מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה, לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413". בהצהרת מהנדס שהוגשה צוין כי היתר הבניה המקורי של המבנה משנת 1989 ת.ב. 88/414.00. חוות דעת אדריכלית : המוצע בבקשה תואם בחלקו את נספח הבינוי וניתן לאישור פרט למוצע מכח ניווד זכויות אשר אינו עומד בנוהל אגפי. בנוסף, נמצא כי מוצעת הגדלת מרפסת גג ע"ג גג חדש המהווה שטח משותף ללא תימוכין קנייניים ואף להגדלה זו התקבלה התנגדות נקודתית. עורך הבקשה נדרש בחישוב מרפסות מקורות במניין שטח עיקרי ולוודא עמידה במותר - על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג הרמוניקה a.		

התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות. להלן טענות המתנגדים : * "מתנגד להרחבת המרפסת של יח"ד מס' 7, המרפסת המוצעת גובלת בשטח הגג השייך לי (יח"ד מס' 8), ההרחבה הזו סוגרת לי את המרחב הצפוני של הגג שבשימושי, מונעת ממני פרטיות ויתכן ובהמשך חסימה כללית". - מדברי המתנגד מובן כי ההתנגדות הינה רק לשטח המרפסת הגובלת בשטח הגג המוצמד לו ולא לכל הבינוי המוצע. המרפסת המוצעת אינה תואמת את נספח הבינוי כאשר חלק ממנה מוצע ע"ג גג אשר עפ"י נספח הבינוי הינו גג לא שימוש, שטח גג זה גובל לגג המתנגד ומדובר בגג משותף ללא תימוכין קנייניים, עורך הבקשה נדרש לצמצם את המרפסת המוצעת בהתאם לנספח הבינוי. * "רכשנו את הנכס אחרי שהוגשה הבקשה להיתר, רוצים את מיקום התוספת במקום אחר" - מדובר בהתנגדות עצמית שאינה מתאפשרת ברישוי בניה. עפ"י קובץ שצורף יחד עם ההתנגדות נראה כי מדובר בקומה ב', מפלס +6.00 יח"ד מס' 21 עבורה מוצע ניווד זכויות מיח"ד מס' 1 משפ' בן פורת בחלקה הסמוכה כאשר עפ"י מדיניות האגף לא ניתן לאשר ניווד זכויות. מאחר וניווד זה אינו מאושר, כך שהתנגדות זו איננה רלוונטית. המלצת האגף להביא את התיק להכרעת הוועדה לזימון המתנגדים.		
הקלה מנספח הבינוי והוראות התכנית בניה בעמודה חלקית- ללא תוספת בקומה 2- ניווד שטחים מתת הקרקע אל מעל הקרקע	11/11/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

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	הריסת הבינוי המסומן בצהוב להריסה עפ"י נספח הבינוי ובדירת המבקשים.

המלצת האגף

מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים :

התיק מובא להכרעת הוועדה לזימון המתנגדים היות ומוצע בבקשה תואם בחלקו את נספח הבינוי וניתן לאישור פרט למוצע מכח נידוד זכויות אשר אינו עומד בנוהל אגפי.

בנוסף, נמצא כי מוצעת הגדלת מרפסת גג ע"ג גג חדש המהווה שטח משותף ללא תימוכין קנייניים ואף להגדלה זו התקבלה התנגדות נקודתית.

התנגדויות :

להלן טענות המתנגדים :

* "מתנגד להרחבת המרפסת של יח"ד מס' 7, המרפסת המוצעת גובלת בשטח הגג השייך לי (יח"ד מס' 8), ההרחבה הזו סוגרת לי את המרחב הצפוני של הגג שבשימושי, מונעת ממני פרטיות ויתכן ובהמשך חסימה כללית".

- מדברי המתנגד מובן כי ההתנגדות הינה רק לשטח המרפסת הגובלת בשטח הגג המוצמד לו ולא לכל הבינוי המוצע.

המרפסת המוצעת אינה תואמת את נספח הבינוי כאשר חלק ממנה מוצע ע"ג גג אשר עפ"י נספח הבינוי הינו גג לא שימוש, שטח גג זה גובל לגג המתנגד ומדובר בגג משותף ללא תימוכין קנייניים, עורך הבקשה נדרש לצמצם את המרפסת המוצעת בהתאם לנספח הבינוי.

* "רכשנו את הנכס אחרי שהוגשה הבקשה להיתר, רוצים את מיקום התוספת במקום אחר"

- מדובר בהתנגדות עצמית שאינה מתאפשרת ברישוי בניה.

עפ"י קובץ שצורף יחד עם ההתנגדות נראה כי מדובר בקומה ב', מפלס +6.00 יח"ד מס' 21 עברה מוצע נידוד זכויות מיח"ד מס' 1 משפ' בן פורת בחלקה הסמוכה כאשר עפ"י מדיניות האגף לא ניתן לאשר נידוד זכויות.

מאחר ונייד זה אינו מאושר, כך שהתנגדות זו איננה רלוונטית.

ניתן לאשר/לתקן :

* קומה 1- מפלס 1.50- :

חזית צפונית מזרחית : הבינוי המוצע.

חזית מערבית : שינוי בפתחים.

* קומת קרקע מפלס 0.00+ :

חזית צפונית מזרחית : הבינוי המוצע ומרפסת גג מוצעת.

חזית מערבית : שינוי בפתחים.

* קומה א' מפלס 3.00+ :

חזית צפונית מזרחית : הבינוי ומרפסת זיז וחלק ממרפסת הגג המוצעת.

חזית מערבית (פנימית) : הבינוי המוצע להריסה.

* קומה ב' מפלס 6.00+, חזית מערבית : הבינוי המוצע להריסה.

* קומה ג', מפלס 9.00+, חזית מזרחית : סגירת מרפסת להריסה.

קווי בניין :

על עורך הבקשה לסמן קו בניין ע"ג המדידה והתוכניות כפי שהתקבל בתיק מידע במדויק.

מרפסות גג :

קומת קרקע, מפלס 0.00+ חזית צפונית מזרחית, (יח"ד מס' 5) :

על עורך הבקשה :

- לחשב את החלק המקורה בשטח עיקרי ייעודי למרפסת הניתן מכח התב"ע.

- להציג חישוב של כל המרפסות המקורות עפ"י נספח הבינוי ולוודא יתרת זכויות.

קומה א', מפלס 3.00+, חזית צפונית מזרחית (יח"ד מס' 7) :

המרפסת המוצעת אינה תואמת את נספח הבינוי ומוצעת בשטח גדול יותר ע"ג גג התוספת בקומת קרקע כאשר גג זה הינו גג משותף ונדרש עבורו בהצגת תימוכין קניינים שלא הומצאו, בנוסף להגדלת מרפסת גג זו התקבלה התנגדות של השכן הסמוך – על עורך הבקשה לצמצם את המרפסת המוצעת בהתאם לנספח הבינוי.

הריסות :

על עורך הבקשה לסמן ע"ג ההרמוניקה בצהוב להריסה כפי המסומן בתשריט ובנספח הבינוי.

ניהול מי נגר :

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

חוות דעת אדריכלית :

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

לא ניתן לאשר :

שטחי בניה/ניוד זכויות :

יח"ד מס' 21 :

מוצעת הרחבה בשטח של 45.16 מ"ר מניוד שטחים מקומה 7.50- המאושרים בתב"ע עבור יח"ד מס' 1 משפ' בן פורת.

בבחינת הבקשה נמצא כי התב"ע אינה מציעה כלל שטחים לתוספת עבור יח"ד מס' 21 משפ' מלר.

תוספת השטח המניוד מיח"ד מס' 1 משפ' בן פורת ליח"ד מס' 21 משפ' מלר הינה מוצעת ע"ג דירה בחלקה הסמוכה.

עפ"י נוהל האגף, לא ניתן לנייד זכויות המוצעות בתב"ע ממבקש אחד למבקש אחר כאשר בתב"ע חל נספח בינוי מפורט, מה גם שמבוקש ניוד זכויות ללא חתימת הבעלים ואף מוצע ע"ג לדירה בחלקה הסמוכה – על עורך הבקשה להסיר מהבקשה את השטח המוצע בקומה ב' לאלתר.

ח. מחוזק :

ש. שירות :

ש. שירות מותר בתב"ע : בסך של 982 מ"ר כאשר 546 מ"ר מעל הכניסה ו- 436 מ"ר מתחת הכניסה.

סעיף 5 : "שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו... לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים".

שטחי שירות המבוקשים בסך של 9 מ"ר + עובי קירות הינם עבור חדר מחוזק ליח"ד מס' 21 בהמשך להרחבה מניוד שטחים אשר התב"ע לא נותנת ליח"ד זו הרחבה כלל.

בנוסף, יח"ד מס' 21 הינה על חלקה גובלת ולא על החלקה בה חלה תב"ע מס' 657668 - על עורך הבקשה להסיר את החדר המחוזק המוצע לדירה 21 משפ' מלר.

סדר יום לוועדה מתאריך - 25/02/2026 - ח אדר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/6
מספר בקשה	<u>2017/0749.07</u>
מספר סידורי	<u>12</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	שינויים ללא תוספת שטחים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	שינוי פנימי בדירה 81 בהתאם לתיקון בית משותף
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	אביבי חנן
עורך הבקשה	בר לב דן
מתכנן השלד	קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	91

כתובת האתר

אבא אבן 14, קרית האומה

גוש	חלקה	בשלמות
30864	6	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
13004א	תחילת תוקף	16/07/2010	6	מגורים ד	9599

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

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

- בתאריך 10 / 12 / 2008 ב-ת.ב. 278 / 2007 . 02 עבור " הקמת 2 בניינים מעל חניון וקומה מסחרית סה"כ 274 יחידות דיור " בהיתר זה אושרו 22,264 מ"ר למניין שטח עיקרי ו- 894.1 מ"ר למניין שטח מסחר ו- 5,734.27 למניין שטח מרפסות ו- 4,100.7 למניין שטח שירות.

- בתאריך 07/10/2010 ב-ת.ב. 03.278/2007 עבור "תוספת בנייה לדירות, תוספת קומות ו 49 יח' דיור" בהיתר זה אושרו 6,039.85 מ"ר למניין שטח עיקרי ו- 2,176.88 למניין שטח מרפסות ו- 1,045.76 למניין שטח שירות.

מהות הבקשה:

מצב קיים: בניין בן 9 קומות למגורים מעל קומת מסחר ו 3 קומות מרתף, ברחוב אבא אבן 14 בשכונת קריית

האומה, גוש : 30864 חלקה : 6.

מצב מוצע :

קומה ב' מפלס +8.34 :

מוצע שינוי פנימי ביח"ד מס' 81 והעברת שטח מיח"ד מס' 82 ליח"ד מס' 81.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמה ההקלה הבאה :

1. "הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי".

תום מועד להגשת התנגדויות בוצע בתאריך 13/01/2026 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה

לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 6.

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	
12/02/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במתכונת המוצעת : התיק מובא לדחייה במתכונת המוצעת היות ובבחינה נמצא כי לא התקבל תימוכין קנייניים לעניין העברת השטח המוצע. שטחי בניה : על עורך הבקשה להמציא חתימה פוזיטיבית של בעל הנכס ביח"ד מס' 82. חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 13004 א תחילת תוקף : 16/07/2010 ייעוד הקרקע : מגורים ד התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : * 13004 א' תחילת תוקף 16/07/2010, מגורים ד'. * תכנית מתאר 62'. * תקנות תכנון והבניה. סטייה ניכרת : 1. גובה הבנייה המירבי. 2. מס' הקומות המירבי. 3. קווי בניין מירביים. 4. מס' יח"ד מירבי. 5. שטחי הבנייה המירביים. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 25/08/2025 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. נספח בינוי :	09/02/2026	חוות דעת תכנונית

התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת 5 נספחי בינוי מנחים ומחייבים לעניינים הבאים : גובה הבנייה המירבי, מס' הקומות המירבי, קווי בניין מירביים, מס' יח"ד מירבי, שטחי הבנייה המירביים. המוצע בבקשה שונה מנספח הבינוי פורסמה הקלה בדבר : "הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי". שלביות ביצוע : עפ"י תב"ע סעיף 7.1 : "תותר הוצאת היתר יסודות ומרתפים לכל הביין ובניין בנפרד, תותר הוצאת היתר בנייה לכל בניין ובניין בנפרד" – לא רלוונטי לבקשה זו. שטחי בניה : מוצע בבקשה : קומה ב' מפלס +8.34 : מוצע העברת שטח מיח"ד מס' 82 ליח"ד מס' 81 בסך של 16.80 מ"ר שטח עיקרי ו- 8.70 מ"ר שטח מרפסות. מצב קיים : יח"ד מס' 81 – בשטח של 130.05 מ"ר. יח"ד מס' 82 – בשטח של 70.80 מ"ר. מצב מוצע : יח"ד מס' 81 – בשטח של 147.65 מ"ר. יח"ד מס' 82 – בשטח של 52.25 מ"ר. בבחינת הבקשה נמצא כי העברת שטחים מיח"ד מס' 82 ליח"ד מס' 81 הוא בהתאם לתיקון בית משותף אך נמצא כי לא התקבל תימוכין קניינים להעברת שטח זה ולכן – על עורך הבקשה להמציא חתימה פוזיטיבית של בעל הנכס ביח"ד מס' 82. אישור שימור : עפ"י נתוני המערכת התקבל פטור ממחלקת שימור מיום 22/12/25 מאת מרסיאנו חיה. אישור בקרה הנדסית :		

לא רלוונטי.		
חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי	23/12/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	1
	תשלום אגרת בניה	2
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	3
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	4
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	5
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	6

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת :

התיק מובא לדחייה במתכונת המוצעת היות ובבחינה נמצא כי לא התקבל תימוכין קנייניים לעניין העברת השטח המוצע.

שטחי בניה :

על עורך הבקשה להמציא חתימה פוזיטיבית של בעל הנכס ביח"ד מס' 82.

חוות דעת אדריכלית :

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

סדר יום לועדה מתאריך - 25/02/2026 - ח אדר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/6
מספר בקשה	<u>2007/0281.08</u>
מספר סידורי	<u>13</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה תואמת תבע + ממד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	רבינוביץ שמואל
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות רינגל פערל
מתכנן השלד	הנדסאי אישרן שמואל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	3

כתובת האתר

פנינה 9, תל ארזה, עזרת תורה

גוש	חלקה	בשלמות
30079	48	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1138	תחילת תוקף	22/05/1977			
1195	תחילת תוקף	08/10/1964			
151977	תחילת תוקף	07/04/2016			
9935	תחילת תוקף	07/10/2006			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

ע"פ נתוני המערכת היתר רלוונטי שהופק בחלקה הנידונה :

- הופק בתאריך 13/12/1965 בת.ב. 1962/503.00 עבור "הקמת בניין חדש".

- הופק בתאריך 22/12/2008 בת.ב. 2007/281.00 עבור "תוספת קומה חלקית להרחבת יח"ד", סך שטחים שאושרו בהיתר זה למניין שטח עיקרי 57 מ"ר.

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין למגורים בן 4 קומות מעל קומה מפולשת, ברחוב פנינה 9 בשכונת תל ארזה,
גוש : 30079 חלקה : 48.

מצב מוצע :

קומת קרקע מפלס +0.00 :

חזית דרומית :

מוצע תוספת בניה, ממ"ד ומבואה עבור יח"ד מס' 1.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות :

"בניית ממ"ד".

"חריגה מקו בניין לבניית ממ"ד".

"בניה שלא בהינף אחד".

תום מועד התנגדויות היה נכון ליום 24.6.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 48. הליך פרסומי בחלקה בוצע בתיק לפי תקנה 149 לחוק, בוצע באחריות
ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

ולפי נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות לבקשה.

מידע קודם

מתאריך	
12/02/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :
	שטחי בניה :
	על עורך הבקשה להסיר שטח שירות מוצע מטבלת חישוב השטחים.

הריסות : על עורך הבקשה לסמן את כל הבינויים הקיימים והמסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב להריסה כתנאי למתן היתר בניה. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 9935 תחילת תוקף : 07/10/2006 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : * 151977 תחילת תוקף 07/04/2016, מגורים ב'. * 9935 תחילת תוקף 07/10/2006, אזור מגורים 3 מיוחד. * תקנות חוק תכנון ובניה. סטייה ניכרת : 1. גובה הבניה המירבי ומספר הקומות המירבי. 2. מס' יח"ד המירבי. 3. קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול תא שטח מס' 1 לבין קו הבניין. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 01/05/2024 בבחינת הבקשה ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לעניין	10/02/2026	חוות דעת תכנונית

ממ"ד - (ראה סעיף ממ"ד). נספח בינוי : בתכנית הנ"ל חל נספח בינוי כאשר הינו מחייב חלקית לנושאים הבאים שהינם : מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בניה מירביים וקווי בניין מירביים. מוצע בבקשה ותואם את נספח הבינוי : קומת קרקע מפלס +0.00 חזית דרומית : מוצע תוספת בניה. מוצע בבקשה ושונה מנספח הבינוי : קומת קרקע מפלס +0.00 חזית דרומית : מוצע ממ"ד ומבואה. שלביות ביצוע : לפי תב"ע סעיף 7.1 : הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים. פורסמה הקלה בדבר : "בניה שלא בהינף אחד" – כנדרש. שטחי בניה : ש. עיקרי : מותר בתב"ע : שטח עיקרי בסך של 642.47 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. ש. עיקרי קיים : 30.455 מ"ר מעל הכניסה. ש. עיקרי מוצע : בסך של 14.18 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. חישוב : $455.30 \text{ (ע. קיים)} + 14.18 \text{ (ע. מוצע)} = 44.473 \text{ מ"ר} > 525 \text{ מ"ר}$ המותרים. ש. שירות : מותר בתב"ע : שטח שירות בסך של 81.01 מ"ר כאשר 23.47 מ"ר מעל הכניסה ו-57.54 מ"ר מתחת לכניסה. ש. שירות קיים : בסך של 36.74 מ"ר מעל הכניסה.		

ש. שירות מוצע : בסך של 75.12 מ"ר מעל הכניסה. חישוב : 36.74 (ש. קיים) + 12.75 (ש. מוצע) = 49.49 מ"ר > 81.01 מ"ר המותרים. בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב את כל שטחי השירות הקיימים ובנוסף לא מוצע שטח שירות בבקשה ולכן - על עורך הבקשה להסיר שטח שירות מוצע מטבלת חישוב השטחים. 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 (צידיית) : מוצע ממ"ד בשטח של 9 מ"ר + עובי קירות. בבחינה נמצא כי הממ"ד המוצע בחריגה מלאה מקווי הבניין המעוגנים בסטייה ניכרת, המרווח הוא 4 מ' והחריגה המותרת 2/3 מהמרווח – 2.66 מ', חריגה של 24 ס"מ בנוסף נמצא כי לפי תיק מס' 2007/281.09 שנבחן קודם מוצע עמודת ממ"דים ע"ג הממ"ד המוצע הנמצאים במיקום במיטבי וכן התקבל תימוכין קנייניים – אין מניעה לאשר. הריסות : עפ"י תב"ע 151977 סעיף 4.1.2 (ג') : חלקי המבנה המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע צהוב מיועדים להריסה וחלות אליהם הוראות תכנית מס' 9935 לגבי מבנה להריסה וסגירת מרפסות לפירוק." עפ"י תב"ע 9935 סעיף 9 (ט') : מבנה להריסה וסגירת מרפסות לפרוק, חלק המבנה המסומן בתשריט בקו צהוב מיועד להריסה ויהרס ע"י מגיש הבקשה כתנאי למתן היתר בניה." בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה מסמן ע"ג ההרמוניקה את הבינויים באופן חלקי ולכן - על עורך הבקשה לסמן את כל הבינויים הקיימים והמסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב להריסה כתנאי למתן היתר בניה.		

אישור שימור : עפ"י נתוני המערכת התקבל אישור שימור ביום 20/01/26 מאת יעקובוב אסנת. אישור מחלקת שפ"ע : עפ"י נתוני המערכת התקבל אישור ממחלקת שפ"ע ביום 03/06/25 מאת כהנה ענבל. בקרה הנדסית : עפ"י תב"ע 151977 סעיף 4.1 (4) : "תנאי למתן היתר בניה יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספות". בבחינה נמצא כי התקבל נוהל בקרה הנדסית כנדרש. חוות דעת אדריכלית : בבחינה נמצא כי התוספת המוצעת תואמת את נספח הבינוי וכן הממ"ד המוצע נמצא במיקום המיטבי. - על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
בניית ממד חריגה מקו בנין לבנית ממ"ד בניה שלא בהינף אחד.	03/06/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות	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	
12	הריסות - חלק המבנה המסומן בתשריט בקו צהוב מיועד להריסה ויהרס ע"י מגיש הבקשה כתנאי למתן היתר בניה	

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

שטחי בניה :

על עורך הבקשה להסיר שטח שירות מוצע מטבלת חישוב השטחים.

הריסות :

על עורך הבקשה לסמן את כל הבינויים הקיימים והמסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב להריסה כתנאי למתן היתר בניה.

חוות דעת אדריכלית :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 25/02/2026 - ח אדר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/6
מספר בקשה	<u>2006/0557.01</u>
מספר סידורי	<u>14</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	שינויים בבנין קיים, תוספת בניה / הרחבה לבנין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מרפסות זיז בחזית אחורית, תכנון מרפסות עתידיות בתוכנית צל
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	בלוק ליובוב
עורך הבקשה	אדריכל בדליאן אירינה
מתכנן השלד	בורושנסקי אנטולי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	6

כתובת האתר

תמיר שמואל 24 , פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
31338	29	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
33398	תחילת תוקף	26/11/1990			
5/53/08	תחילת תוקף	02/05/1997			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

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

- בתאריך 2007/12/27 ב-ת.ב. 00.557/2006 עבור "תוספת מרפסת לדירה בקומה ב" בהיתר זה אושרו 7.2 מ"ר למניין שטח מרפסות.

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין למגורים בן 4 קומות וקומת מרתף, ברחוב תמיר שמואל 24 בשכונת פסגת זאב, גוש : 31338 חלקה : 29.

מצב מוצע :

קומה ב' מפלס +5.60 :

חזית צפונית :

מוצעות שתי מרפסות זיז עבור יח"ד מס' 6.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמה ההקלה הבאה :

1. "הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסת זיז בחזית אחורית בעומק של 2 מ' ו-1.60 מ' במקום 1.5 מ' המותרים".

תום מועד התנגדויות היה נכון ליום 23/12/2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 29.

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

ולפי נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות לבקשה.

מידע קודם

מתאריך	
12/02/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : מרפסות זיז : על עורך הבקשה להציע את המרפסת 40 ס"מ מתחילת הבינוי. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.
01/02/2026	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/53/08 תחילת תוקף : 02/05/1997 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : * 3398 ב' תחילת תוקף 26/11/1990, אזור מגורים כללי. * תכנית מתאר 62' * תקנות חוק תכנון ובניה. סטייה ניכרת : בתוכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתכנית הנ"ל חלים 6 נספחי בינוי כאשר הינם בקני"מ 1:250, נספחי הבינוי מנחים, למעט מספר הקומות המירבי מעל ומתחת למפלס הדרך, אך לא רלוונטיים לבקשה זו. שלביות ביצוע : בתכנית הנ"ל לא חל סעיף שלביות ביצוע. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 12/06/2025, בבחינת הבקשה ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים.		

מרפסות זיז : מותר עפ"י תקנות : שטח - ניתן לתכנן מרפסות זיז בשטח של עד 14 מ"ר ובתנאי שממוצע שטח המרפסות הזיז בבניין אינו עולה על 12 מ"ר . עומק – ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.5 מ' ובעומק של 2 מ' בכפוף לפרסום הקלה . מותר עפ"י מדיניות מ"ע : נדרש שתהיינה מרפסות זיז בצמדים. נדרש להראות תכנית צל למרפסות בשאר יח"ד בחזית. מוצע בבקשה : קומה ב' מפלס +5.60 : חזית צפונית, קדמית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה באורך 3.72 מ' ובעומק 2 מ' ובשטח של 7.42 מ"ר. מוצעת מרפסת זיז לא מקורה באורך 2.77 מ' ובעומק 1.6 מ' ובשטח של 4.43 מ"ר. בבחינת הבקשה נמצא כי מרפסות הזיז מוצעות בתוך קווי הבניין המאושרים ועומדות בעומק המותר לאחר שפורסמה הקלה כנדרש, וכן בהנחיות מ"ע ונמצא תכנית צל לשאר יח"ד, אך בנוסף נמצא כי בחזית הצפונית לא קיים כלל מרפסות זיז וכדי שייחשב לצמד לפי הנחיות מ"ע יש לצמצם את תחילת הבינוי ב40 ס"מ ולכן – על עורך הבקשה להציע את המרפסת 40 ס"מ מתחילת הבינוי. אישור שימור : לא רלוונטי. אישור הסדרי תנועה : לא רלוונטי. בקרה הנדסית : לא רלוונטי, אין דרישה בתב"ע.		

חוות דעת אדריכלית : בבחינה נמצא כי המרפסות המוצעות עומדות במותר וכן בהנחיות מ"ע אך את הפרגולה המוצעת יש להסיר ולבקש מכח תקנות הפטור. - לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסת זיז בחזית אחורית בעומק של 2.00מ" ו-1.60מ" במקום 1.50מ" המותרים	02/12/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

מרפסות זיז :

על עורך הבקשה להציע את המרפסת 40 ס"מ מתחילת הבינוי.

חוות דעת אדריכלית :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 25/02/2026 - ח אדר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/6
מספר בקשה	<u>2025/0131.00</u>
מספר סידורי	<u>15</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בנית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מחסן מוצע
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	קוסקס עמיחי
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות שמואלי מירי
מתכנן השלד	שמוחה יצחק
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	13

כתובת האתר

משה רחמילביץ 183, פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
30599	6	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
157222	תחילת תוקף	03/07/2016			
3144	תחילת תוקף	05/06/1986			
3602	תחילת תוקף	07/10/1994			
5/53/19	תחילת תוקף	29/10/2002			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

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

- בתאריך 2019/09/04 ב-ת.ב. 00.241/2017 עבור "הרחבות דיור תואם ת.ב.ע." בהיתר זה אושרו 222.54 מ"ר למניין שטח עיקרי ו- 05.9 מ"ר למניין שטח מרפסות.

- בתאריך 2025/02/06 ב-ת.ב. 01.241/2017 עבור "תוספת בניה ע"ח מרפסת גג" בהיתר זה אושרו 11.25 מ"ר למניין שטח עיקרי ו- 37.6 מ"ר למניין שטח מרפסות.

מהות הבקשה:

מצב קיים: בניין בן 3 קומות למגורים מעל קומת מחסנים, ברחוב משה רחמילביץ 183 בשכונת פסגת זאב, גוש: 30599 חלקה: 6.

מצב מוצע:

קומת מרתף מפלס -5.50:

עבוד יח"ד 22 מוצע מחסן הכולל פריצת פתח לדלת, מבואת כניסה ופריצת פתח לחלונות.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמה ההקלה הבאה:

1. "הקלה מהוראות התכנית בדבר מחסן שלא בהינף אחד".

תום מועד להגשת התנגדויות בוצע בתאריך 2025/07/15 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה

התקבלו 2 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 6.

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

ולפי נתוני המערכת התקבלו 2 התנגדויות לבקשה.

מידע קודם

מתאריך	
12/02/2026	הכנת המלצה תכנונית: מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים
	מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים: התיק מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים ככל ותחליט הועדה שלא לזמן את המתנגדים המלצת האגף לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים. נספח בינוי: על עורך הבקשה להציג מחסן ומבואה בהתאם למידות נספח הבינוי במדויק.

שטחי בניה : על עורך הבקשה : - להציע שטח מבואה משותפת בסך של 8.5 מ"ר. - לצמצם את שטח המחסן לכדי המותר בסך של 20 מ"ר או לחילופין להוכיח שטחים הנותרים למימוש. אישור בקרה הנדסית : עורך הבקשה : - להמציא הצהרת מהנדס מעודכנת בבהתאם לנתוני התב"ע (לסמן כי יש בתב"ע דרישה). - להמציא אישור בקרה הנדסית טרם דיון קודם או לחילופין להוכיח בפני הצוות המקצועי היתר מקורי של הבניין לאחר שנת 1980. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת התקבלו 2 התנגדויות, לטענת המתנגדים : * "שימוש בפועל כיחידת מגורים אף כי הבקשה מוגדרת כ'מחסן' המבנה כולל חיבור לחשמל, מים ושתי חלונות דבר שאינו תואם מחסן אלא יח"ד". * "הצהרה של המבקשים הצהירו בגילוי כי הכוונה בבנייה היא לא לאחסון אלא לשינה של הילדים הנשואים". * "ביצוע עבודות בנייה וחיבורים ללא היתר, פתיחת חלונות ברכוש משותף וחיבור למים". * "אי עמידה בדרישות רישום בטאבו – לפי הרישום קבלת היתר למחסן המורחב מותנית בויתור על המחסן הקיים שבבעלות המבקשים בפועל אין כל סימן לויתור כזה". * "פגיעה חמורה באורח חיים המשותף פגיעה בפרטיות שלי בשל הקירבה והחלונות, פגיעה באיכות החיים עקב תוספת דיירים ותנועה פגיעה בנכס שלי". * "השפעה על ממ"דים סמוכים, בנוסף המתחם החדש בו מתבצעת הבניה נמצא באיזור בו קיימים ממ"דים בצד של הבניין ויש לוודא שהעבודות לא גורמות נזק לממ"ד ביציבות, בבטיחות. - בתאריך 18/01/26 התקבל דו"ח פיקוח ובו נאמר כי קיים מחסן המשמש לאחסנה ואינו מחובר לאינסטלציה ומים.		

חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/53/19 תחילת תוקף : 29/10/2002 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : בתאריך 03/09/2025 נידונה הבקשה בוועדת משנה ובה הוחלט להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת לצורך בדיקתה המחודשת והמצאת הבהרות הנדרשות לצוות המקצועי. לאחר פגישה עם ר"צ וקבלת דו"ח פיקוח אשר התקבל בתאריך 18/01/26 בו התברר כי קיים מחסן המשמש לאחסנה ואינו מחובר לאינסטלציה ומים וגם המבואה משמשת למבואה משותפת. בתאריך 04/01/25 הוגשה תכנית נוספת וכעת התיק נבחן בשנית. התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : * תכנית 157222 תחילת תוקף 2016/07/03 מגורים ב'. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : גובה הבנייה המירבי. מספר הקומות המירבי. מספר יח"ד.	12/02/2026	חוות דעת תכנונית

קווי הבניין. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 2025/03/04 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. נספח בינוי : התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת נספח בינוי מחייב לעניינים : מס' יח"ד מירבי, גובה בנייה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירבי, וקווי בניין מירביים. מותר עפ"י נספח ומוצע בבקשה : קומת מרתף מפלס 5.50- : עבור יח"ד 22 מוצע מחסן הכולל פריצת פתח לדלת, ופריצת פתח לחלונות, בבחינת הבקשה ונספח הבינוי נמצא כי עורך הבקשה מציג ע"ג ההרמוניקה מחסן במידות שונות מנספח הבינוי ומכאן נמצא חריגה של שטחי שירות ובנוסף לא מציע את שטח המבואה המשותפת – על עורך הבקשה להציג מחסן ומבואה בהתאם לשטח המופיע בנספח הבינוי במדויק עבור דירת המבקשים. שלביות ביצוע : לפי תב"ע 157222 סעיף (7.1) : "מחסנים במפלס 5.50- ייבנו בהינף אחד". מוצע בבקשה תוספת מחסן ומבואה משותפת ליח"ד מס' 22 משפ' קוסקס בלבד, פורסמה הקלה בדבר : "הקלה מהוראות התכנית בדבר מחסן שלא בהינף אחד". שטחי בניה : מותר עפ"י תב"ע (נספח) : מחסן (ליח"ד) 22 בסך של 20 מ"ר. מבואה בשטח של 8.5 מ"ר. מוצע בבקשה : שטח שירות עבור מחסן (ליח"ד מס' 22) בסך 64.23 מ"ר. 64.23 מ"ר < 20 מ"ר המותרים, מכאן כי ישנה חריגה של 3.64 מ"ר.		

בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה אינו מציע ומחשב שטח עבור מבואה משותפת ולכן - על עורך הבקשה : - להציע שטח מבואה משותפת בסך של 8.5 מ"ר. - לצמצם את שטח המחסן לכדי המותר בסך של 20 מ"ר או לחילופין להוכיח שטחים הנותרים יחסיים למימוש. אישור הסדרי תנועה : לא רלוונטי. אישור שימור : לא רלוונטי. אישור בקרה הנדסית : עפ"י הוראות התכנית יש צורך בהמצאת תנאי זה טרם דיון. בבחינת הצוות המקצועי את תצהיר המהנדס נמצא כי סומן שהתכנית אינה כוללת דרישה זו – על עורך הבקשה : - להמציא הצהרת מהנדס מעודכנת בהתאם לנתוני התב"ע (לסמן כי יש בתב"ע דרישה). - להמציא אישור בקרה הנדסית טרם דיון קודם או לחילופין להוכיח בפני הצוות המקצועי היתר מקורי של הבניין לאחר שנת 1980. חוות דעת אדריכלית : בבחינת הבקשה נמצא כי נדרש לצמצם את שטח המחסן לכדי המותר עפ"י תב"ע וכן להציע את שטח המבואה. בנוסף עורך הבקשה נדרש בהמצאת בקרה הנדסית על פי דרישת התבע או לחילופין בהוכחה כי היתר הבניה המקורי לאחר 1980 - על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית a התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת התקבלו 2 התנגדויות, לטענת המתנגדים :		

* "שימוש בפועל כיחידת מגורים אף כי הבקשה מוגדרת כ'מחסן' המבנה כולל חיבור לחשמל, מים ושתי חלונות דבר שאינו תואם מחסן אלא יח"ד". * "הצהרה של המבקשים הצהירו בגילוי כי הכוונה בבנייה היא לא לאחסון אלא לשינה של הילדים הנשואים". * "ביצוע עבודות בנייה וחיבורים ללא היתר, פתיחת חלונות ברכוש משותף וחיבור למים". * "אי עמידה בדרישות רישום בטאבו – לפי הרישום קבלת היתר למחסן המורחב מותנית בויתור על המחסן הקיים שבבעלות המבקשים בפועל אין כל סימן לויתור כזה". * "פגיעה חמורה באורח חיים המשותף פגיעה בפרטיות שלי בשל הקירבה והחלונות, פגיעה באיכות החיים עקב תוספת דיירים ותנועה פגיעה בנכס שלי". * "השפעה על ממ"דים סמוכים, בנוסף המתחם החדש בו מתבצעת הבניה נמצא באיזור בו קיימים ממ"דים בצד של הבניין ויש לוודא שהעבודות לא גורמות נזק לממ"ד ביציבות, בבטיחות. - בתאריך 18/01/26 התקבל דו"ח פיקוח ובו נאמר כי קיים מחסן המשמש לאחסנה ואינו מחובר לאינסטלציה ומים.		
לבקשת עורכת הבקשה לצורך בדיקתה המחודשת והמצאת הבהרות הנדרשות לצוות המקצועי	03/09/2025	דיון בועדת משנה : להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת
לדחות במתכונת המוצעת : הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת מאחר ובבדיקה מעמיקה נמצא כי שטח המחסן והמבואה אינם בגודל הניתן בנספח הבינוי ובכך נמצא חריגה של 7 מ"ר במניין שטחי שירות, בנוסף עורך הבקשה נדרש בהמצאת בקרה הנדסית על פי דרישת התבע או לחילופין בהוכחה כי היתר הבניה המקורי לאחר 1980. קווי בניין : על עורך הבקשה לסמן ע"ג ההרמוניקה סימון קווי בניין. נספח בינוי : בבחינת הבקשה ונספח הבינוי נמצא כי עורך הבקשה מציג ע"ג ההרמוניקה מחסן ומבואה במידות שונות מנספח הבינוי ומכאן נמצא חריגה של שטחי שירות ואף חריגה מקו הבניין – על עורך	07/08/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה להציג מחסן ומבואה בהתאם למידות נספח הבינוי במדויק. שטחי בניה : על עורך הבקשה להציג מחסן ומבואה בהתאם למידות נספח הבינוי במדויק ובכך גם לצמצם את השטח לכדי המותר, מחסן (ליח"ד 22) בסך של 20 מ"ר ומבואה בשטח של 8.5 מ"ר. אישור בקרה הנדסית : על עורך הבקשה : - להמציא הצהרת מהנדס מעודכנת בהתאם לנתוני התב"ע (לסמן כי יש בתב"ע דרישה). - להמציא אישור בקרה הנדסית טרם דיון קודם או לחילופין להוכיח בפני הצוות המקצועי היתר מקורי של הבניין לאחר שנת 1980. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית a. התנגדויות : * "שימוש בפועל כיחידת מגורים אף כי הבקשה מוגדרת כ'מחסן' המבנה כולל חיבור לחשמל, מים ושתי חלונות דבר שאינו תואם מחסו אלא יח"ד". * "הצהרה של המבקשים הצהירו בגילוי כי הכוונה בבנייה היא לא לאחסון אלא לשינה של הילדים הנשואים". * "ביצוע עבודות בנייה וחיבורים ללא היתר, פתיחת חלונות ברכוש משותף וחיבור למים". * "אי עמידה בדרישות רישום בטאבו – לפי הרישום קבלת היתר למחסן המורחב מותנית בויתור על המחסן הקיים שבבעלות המבקשים בפועל אין כל סימן לויתור כזה". * "פגיעה חמורה באורח חיים המשותף פגיעה בפרטיות שלי בשל הקירבה והחלונות, פגיעה באיכות החיים עקב תוספת דיירים ותנועה פגיעה בנכס שלי". * "השפעה על ממ"דים סמוכים, בנוסף המתחם החדש בו מתבצעת הבניה נמצא באיזור בו קיימים ממ"דים בצד של הבניין ויש לוודא שהעבודות לא גורמות נזק לממ"ד ביציבות,		

בבטיחות.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/53/19 תחילת תוקף : 29/10/2002 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : * תכנית 157222 תחילת תוקף 2016/07/03 מגורים ב'. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : גובה הבנייה המירבי. מספר הקומות המירבי. מספר יח"ד. קווי הבניין. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 2025/03/04 ע"י המח' למידע תכנוני. בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה אינו מסמן את קו הבניין ע"ג ההרמוניקות, בנוסף נמצא כי הבינוי גדול מהמאושר בנספח הבינוי. לכאורה נראה כי המוצע חורג מקו הבניין המהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה לסמן ע"ג ההרמוניקה סימון קווי בניין.	07/08/2025	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי : התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת נספח בינוי מחייב לעניינים : מס' יח"ד מירבי, גובה בנייה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מירבי, וקווי בניין מירביים. מותר עפ"י נספח ומוצע בבקשה : קומת מרתף מפלס 5.50- : עבוד יח"ד 22 מוצע מחסן הכולל פריצת פתח לדלת, מבואת כניסה ופריצת פתח לחלונות, בבחינת הבקשה ונספח הבינוי נמצא כי עורך הבקשה מציג ע"ג ההרמוניקה מחסן ומבואה במידות שונות מנספח הבינוי ומכאן נמצא חריגה של שטחי שירות ואף חריגה מקו הבניין – על עורך הבקשה להציג מחסן ומבואה בהתאם למידות נספח הבינוי במדויק. שלביות ביצוע : לפי תב"ע 157222 סעיף (7.1) : "מחסנים במפלס 5.50- ייבנו בהינף אחד". מוצע בבקשה תוספת מחסן ומבואה משותפת ליח"ד מס' 22 משפ' קוסקס בלבד, פורסמה הקלה בדבר : "הקלה מהוראות התכנית בדבר מחסן שלא בהינף אחד". שטחי בניה : מותר לפ"י תב"ע : מחסן (ליח"ד) 22 בסך של 20 מ"ר. מבואה בשטח של 8.5 מ"ר. מוצע בבקשה : שטח שירות בסך 35.47 מ"ר כאשר : עבור מחסן (ליח"ד מס') 22 בשטח של 24.97 מ"ר < 20 מ"ר המותרים, מכאן כי שינה חריגה של 4.97 מ"ר. עבור מבואה משותפת בשטח של 10.50 מ"ר > 8.5 מ"ר המותרים, מכאן כי ישנה חריגה של 2 מ"ר. הצוות המקצועי בחן את מידות המחסן והמבואה ידנית ע"ג נספח הבינוי. בבחינת הבקשה ונספח הבינוי נמצא כי עורך הבקשה מציג ע"ג ההרמוניקה מחסן ומבואה במידות שונות מנספח הבינוי ומכאן נמצא חריגה של שטחי שירות בסך כולל של 6.97 מ"ר – על עורך		

הבקשה להציג מחסן ומבואה בהתאם למידות נספח הבינוי במדויק ובכך גם לצמצם את השטח לכדי המותר, מחסן (ליח"ד 22) בסך של 20 מ"ר ומבואה בשטח של 8.5 מ"ר. אישור הסדרי תנועה : לא רלוונטי. אישור שימור : לא רלוונטי. אישור בקרה הנדסית : עפ"י הוראות התכנית יש צורך בהמצאת תנאי זה טרם דיון. בבחינת הצוות המקצועי את תצהיר המהנדס נמצא כי סומן שהתכנית אינה כוללת דרישה זו – על עורך הבקשה : - להמציא הצהרת מהנדס מעודכנת בבהתאם לנתוני התב"ע (לסמן כי יש בתבע דרישה). - להמציא אישור בקרה הנדסית טרם דיון קודם או לחילופין להוכיח בפני הצוות המקצועי היתר מקורי של הבניין לאחר שנת 1980. חוות דעת אדריכלית : הבקשה נראית על פניו כתואמת תבע, בבדיקה מעמיקה נמצא כי שטח המחסן והמבואה אינם בגודל הניתן בנספח הבינוי ובכך נמצא חריגה של 7 מ"ר במניין שטחי שירות, בנוסף עורך הבקשה נדרש בהמצאת בקרה הנדסית על פי דרישת התבע או לחילופין בהוכחה כי היתר הבניה המקורי לאחר 1980 - על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת התקבלו 2 התנגדויות, לטענת המתנגדים : * "שימוש בפועל כיחידת מגורים אף כי הבקשה מוגדרת כ'מחסן' המבנה כולל חיבור לחשמל, מים ושתי חלונות דבר שאינו תואם מחסן אלא יח"ד". * "הצהרה של המבקשים הצהירו בגלוי כי הכוונה בבנייה היא לא לאחסון אלא לשינה של הילדים הנשואים".		

* "ביצוע עבודות בנייה וחיבורים ללא היתר, פתיחת חלונות ברכוש משותף וחיבור למים". * "אי עמידה בדרישות רישום בטאבו – לפי הרישום קבלת היתר למחסן המורחב מותנית בויתור על המחסן הקיים שבבעלות המבקשים בפועל אין כל סימן לויתור כזה". * "פגיעה חמורה באורח חיים המשותף פגיעה בפרטיות שלי בשל הקירבה והחלונות, פגיעה באיכות החיים עקב תוספת דיירים ותנועה פגיעה בנכס שלי". * "השפעה על ממ"דים סמוכים, בנוסף המתחם החדש בו מתבצעת הבניה נמצא באזור בו קיימים ממ"דים בצד של הבניין ויש לוודא שהעבודות לא גורמות נזק לממ"ד ביציבות, בבטיחות.		
הקלה מהוראות התכנית בדבר מחסן שלא בהינף אחד	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 הוועדה האם לזמן את המתנגדים

מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים :

התיק מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים ככל ותחליט הוועדה שלא לזמן את המתנגדים המלצת האגף לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים.

נספח בינוי :

על עורך הבקשה להציג מחסן ומבואה בהתאם למידות נספח הבינוי במדויק.

שטחי בניה :

על עורך הבקשה :

- להציע שטח מבואה משותפת בסך של 8.5 מ"ר.

- לצמצם את שטח המחסן לכדי המותר בסך של 20 מ"ר או לחילופין להוכיח שטחים הנותרים למימוש.

אישור בקרה הנדסית :

עורך הבקשה :

- להמציא הצהרת מהנדס מעודכנת בבהתאם לנתוני התב"ע (לסמן כי יש בתב"ע דרישה).

- להמציא אישור בקרה הנדסית טרם דיון קודם או לחילופין להוכיח בפני הצוות המקצועי היתר מקורי של הבניין לאחר שנת 1980.

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת התקבלו 2 התנגדויות, לטענת המתנגדים :

* "שימוש בפועל כיחידת מגורים אף כי הבקשה מוגדרת כ'מחסן' המבנה כולל חיבור לחשמל, מים ושתי חלונות דבר שאינו תואם מחסן אלא יח"ד".

* "הצהרה של המבקשים הצהירו בגילוי כי הכוונה בבנייה היא לא לאחסון אלא לשינה של הילדים הנשואים".

* "ביצוע עבודות בנייה וחיבורים ללא היתר, פתיחת חלונות ברכוש משותף וחיבור למים".

* "אי עמידה בדרישות רישום בטאבו – לפי הרישום קבלת היתר למחסן המורחב מותנית בויתור על המחסן הקיים שבבעלות המבקשים בפועל אין כל סימן לויתור כזה".

* "פגיעה חמורה באורח חיים המשותף פגיעה בפרטיות שלי בשל הקירבה והחלונות, פגיעה באיכות החיים עקב תוספת דיירים ותנועה פגיעה בנכס שלי".

* "השפעה על ממ"דים סמוכים, בנוסף המתחם החדש בו מתבצעת הבניה נמצא באיזור בו קיימים ממ"דים בצד של הבניין ויש לוודא שהעבודות לא גורמות נזק לממ"ד ביציבות, בבטיחות.

- בתאריך 18/01/26 התקבל דו"ח פיקוח ובו נאמר כי קיים מחסן המשמש לאחסנה ואינו מחובר לאינסטלציה ומים.

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 25/02/2026 - ח אדר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/6
מספר בקשה	<u>2000/0090.10</u>
מספר סידורי	<u>16</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה על הגג
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	רחל זקון
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חניסקי מיכל
מתכנן השלד	סירוקה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	15

כתובת האתר

הזית 6 , מקור ברוך

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
ג30911	תחילת תוקף	16/07/1959			
ג30911	תחילת תוקף	16/07/1959			
5155	תחילת תוקף	04/02/1999			
א5155	תחילת תוקף	25/04/2009			
א5155	תחילת תוקף	25/04/2009			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

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

- בתאריך 03/03/2002 בת.ב. 2000/090.00 עבור "תוספת בניה לשם הרחבת הדירות הקיימות " בהיתר זה אושרו 45.96 מ"ר לשטח עיקרי.

- בתאריך 02/08/2000 בת.ב. 2000/090.01 עבור "תוספת בניה לשם הרחבת דירות הקיימות " בהיתר זה אושרו 264.17 מ"ר לשטח עיקרי.

- בתאריך 03/04/2011 בת.ב. 2000/090.04 עבור "הרחבת דירה לשיפור מצוקת המגורים ושיפור סניטרי " בהיתר זה אושרו 89.08 מ"ר לשטח עיקרי.

- בתאריך 13/04/2011 בת.ב. 2000/090.05 עבור "הרחבה ליח"ד קיימת+מחסן " בהיתר זה אושרו 34.30

מ"ר לשטח עיקרי.

- בתאריך 29/12/2013 בת.ב. 2000/090.06 עבור "תוספת בניה + מחסן" בהיתר זה אושרו 1.39 מ"ר לשטח עיקרי.

- בתאריך 17/10/2013 בת.ב. 2000/090.07 עבור "תוספת בניה לדירות+ מחסנים + ממ"ד" בהיתר זה אושרו 98.77 מ"ר לשטח עיקרי.

- בתאריך 20/08/2018 בת.ב. 2000/090.08 עבור "תוספת בניה + ממ"ד + מרפסות + שינוי בחלוקה פנימית של הדירות ללא תוספת שטחים" בהיתר זה אושרו 22.65 מ"ר לשטח עיקרי.

- בתאריך 20/08/2018 בת.ב. 2000/090.09 עבור "תוספת בניה, ממ"ד, מרפסת" בהיתר זה אושרו 36.50 מ"ר לשטח עיקרי.

מהות הבקשה :

מצב קיים : מדובר בבניין קיים בן 3 קומות מעל קומת מרתף למחסנים סה"כ 4 קומות המשמש למגורים ברחוב הזית 6, בשכונת מקור ברוך גוש : 30911, חלקה : 13,38.

מצב מוצע :

קומה ג', מפלס +6.00 :

כללי :

עבור יח"ד מס' 15 מוצעות מדרגות פנימיות לתוספת המוצעת בקומה מעל ושינויים פנימיים.

עבור יח"ד מס' 16 מוצעות מדרגות פנימיות לתוספת המוצעת בקומה מעל ושינויים פנימיים.

קומת גג, מפלס +9.00 :

כללי :

עבור יח"ד מס' 15 מוצעת תוספת בניה ע"י מדרגות פנימיות.

עבור יח"ד מס' 16 מוצעת תוספת בניה ע"י מדרגות פנימיות.

חזית צפונית :

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

עבור יח"ד מס' 16 מוצעת מרפסת גג לא מקורה.

חזית דרומית :

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

עבור יח"ד מס' 16 מוצעת מרפסת גג לא מקורה.

קומת גג עליון, מפלס +11.80 :

מוצע גג לתוספת המוצעת לדודים ומערכות טכניות הכולל פתח גישה לדיירים.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות :

1. "הקלה בגובה הבניין עבור הרחבות דיור על הגג".

2. "שינוי מנספח בינוי".

3. "הקלה במספר הקומות עבור תוספת קומה על הגג".

תום מועד להגשת התנגדויות בתאריך 2025/09/16.

על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 13,38.

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

על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
16/02/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במתכונת המוצעת :
	הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ובבחינה נמצא כי תוספת הבניה המוצעת הינה בשטח גג משותף ולא התקבלו חתימות שכנים כנדרש ועוד הערות רישויות וטכניות.
	קווי בניין :
	- על עורך הבקשה לסמן את קו הבניין על גבי ההרמוניקה בכל המפלסים כפי שהתקבל בתיק המידע במדויק.

שטחי בניה : ש. עיקרי : המוצע בבקשה עבור יח"ד מס' 15 ו-16 עומד במותר, אולם בבחינה נמצא כי עורך הבקשה מציע פירים בשטח של כ- 6 מ"ר ו-8 מ"ר כחלל במרכז גרם המדרגות שלא חושבו בסך שטחי הבניה המוצעים ולא ניתן לאשר כמו כן עבור יח"ד מס' 16 מוצע חדר מעל מדרגות פנימיות מוצעות שנראה כי אין גובה ראש באזור זה- על עורך הבקשה לצמצם את הפירים המוצעים במרכז גרמי המדרגות וכן לבדוק מבחינה תכנונית כי בכל אזור המדרגות יש גובה ראש תקני. ויתור זכויות : המוצע בבקשה הינו תוספת בניה עבור יח"ד מס' 15 ו-16 מכח זכויות נותרות מהתב"ע שאינן מוצעות בנספח הבינוי. ע"ב המציא 6 ויתורי זכויות עבור 2 מבקשים המוטמעים על גבי ההרמוניקה, בבדיקת הצוות המקצועי נראה כי שטחי הבניה המוצעים עומדים במותר. על עורך הבקשה : -להכניס את מוותרי הזכויות למערכת כאשר סוג בעל העניין יהיה "בעלים המוותר על זכויות הבניה" כתנאי להפניה לגורמים. -יש לבצע הערת אזהרה גם לדירת המבקש וגם לדירת מוותרי הזכויות כתנאי לקבלת היתר. -מוותרי הזכויות נדרשים לחתום על ההרמוניקות הסופיות מאחר והם בעלים בבקשה. מס' יח"ד : מס' יח"ד המירבי מעוגן בסטייה ניכרת ותרשם על כך הערת אזהרה כתנאי למתן היתר בניה. הריסות : בהרמוניקה שנבחנה לא סומנו כל ההריסות הנדרשות בהתאם לתשריט ונספח הבינוי כמו כן נמצאו עבירות בניה של המבקשים ותנאי ההריסה יהא להוצאת היתר בניה – על עורך הבקשה להראות בצהוב על גבי ההרמוניקה את המיועד להריסה עפ"י התשריט ונספח הבינוי, להראות בצהוב עבירות בניה של המבקשים להריסה בהיתר זה ושל השכנים להריסה לא בהיתר זה כתנאי למתן היתר בניה.		

תימוכין קנייניים : "עבור בנייה על שטח גג משותף או חצר משותפת נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה מהבניין נשוא הבקשה" בחלקה 18 בעלי זכויות כאשר התקבלו 5 חתימות מתוך 6 בעלי זכויות בכניסה בה מבוקשת התוספת וחתימות המוותרים סה"כ 7 חתימות ע"ב נדרש בהמצאת 2/3 חתימות שכנים ע"מ לעמוד ברב הקנייני הנדרש דהיינו 12 חתימות, מס' החתימות אינו עומד ברב הקנייני הנדרש ולא ניתן לאשר -על עורך הבקשה להמציא 2/3 חתימות מבעלי הזכויות בחלקה על מנת לעמוד ברב הקנייני הנדרש. חוות דעת אדריכלית : - על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : א5155 תחילת תוקף : 25/04/2009 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : א5155 תחילת תוקף 25/04/2009 אזור מגורים מיוחד, דרך קיימת או מאושרת. 5155 תחילת תוקף 04/02/1999 דרך חדשה או הרחבה. תכנית מתאר 62	19/01/2026	חוות דעת תכנונית

תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : סעיף 8 : לא תותר כל תוספת יח"ד, קווי הבניין, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קווי הבניין, המוצע בבקשה אינו חורג מן אחד מסעיפים אלה. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 25/12/2024 ע"י המח' למידע תכנוני, בבחינה לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. עפ"י התב"ע 5.2.3 (3) : יישמר קו בניין אחורי של 2.90 מ' מגבול המגרש. בבחינה נמצא כי המוצע אינו עומד בתחום זה כאשר עפ"י התשריט גבולות החלקה שונים וישנה חלקה אחת גדולה וממנה יש לשמור מרחק של 2.90 מ' בקו בניין אחורי, בבדיקה מול נתוני המערכת הבניין ממוקם על 2 חלקות והתקבל אישור מחלקת המידע במייל שהתקבל בתאריך 07.12.2025 כי נרשמה תצ"ר על כן סעיף זה אינו רלוונטי - אין מניעה לאשר. בבחינה נמצא כי עורך הבקשה אינו מסמן במדויק את קווי הבניין כפי שהתקבלו בתיק המידע על גבי התוכניות -על עורך הבקשה לסמן את קו הבניין על גבי ההרמוניקה בכל המפלסים כפי שהתקבל בתיק המידע. שלביות ביצוע : סעיף 7 : " התוספות יבנו מלמטה כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא ובמקרה של בניה חלקית כגון קומה ראשונה בלבד או קומה ראשונה ושניה בלבד תהווה גמר הגג כמרפסת תקנית לרווחת הדירה שמעליה". המוצע בבקשה הינו תוספת קומה עבור יח"ד 15 ו-16 בקומת הגג בשונה מנספח הבינוי. נספח בינוי :		

בתכנית חל נספח בינוי מפורט מס' 1 המחייב חלקית לעניין מס' יח"ד מירבי, גובה ומס' קומות, קווי הבניין. לא תואם נספח ומוצע בבקשה : קומה ג', מפלס +6.00 : כללי : עבור יח"ד מס' 15 מוצעות מדרגות פנימיות לתוספת המוצעת בקומה מעל ושינויים פנימיים. עבור יח"ד מס' 16 מוצעות מדרגות פנימיות לתוספת המוצעת בקומה מעל ושינויים פנימיים. קומת גג , מפלס +9.00 : כללי : עבור יח"ד מס' 15 מוצעת תוספת בניה ע"י מדרגות פנימיות. עבור יח"ד מס' 16 מוצעת תוספת בניה ע"י מדרגות פנימיות. חזית צפונית : עבור יח"ד מס' 15 מוצעת מרפסת גג לא מקורה. עבור יח"ד מס' 16 מוצעת מרפסת גג לא מקורה. חזית דרומית : עבור יח"ד מס' 15 מוצעת מרפסת גג לא מקורה. עבור יח"ד מס' 16 מוצעת מרפסת גג לא מקורה. קומת גג עליון, מפלס +11.80 : מוצע גג לתוספת המוצעת לדודים ומערכות טכניות הכולל פתח גישה לדיירים. המוצע בבקשה שונה מנספח הבינוי כאשר מוצעת תוספת בניה המהווה תוספת קומה עבור יח"ד מס' 15 ו-16 שאינה מוצעת בנספח הבינוי, נספח הבינוי מחייב לעניין גובה ומס' קומות עורך הבקשה פרסם הקלות כנדרש - אין מניעה לאשר. שטחי בניה : ש. עיקרי : שטח עיקרי מוצע מותר עפ"י תב"ע 5155 : שטח עיקרי בסך של 782.94 מ"ר מעל הכניסה הקובעת.		

שטח עיקרי מוצע מותר עפ"י תב"ע 5155 : שטח עיקרי בסך של 124.48 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. חישוב : 782.94 מ"ר (ש. עיקרי מוצע מכח 5155) + 124.48 מ"ר (ש. עיקרי מוצע מכח 5155) = 907.42 מ"ר (סה"כ ש. עיקרי מותר מוצע עבור תוספות). ש. עיקרי עבור תוספות קיים ומאושר בהיתר : 604.60 מ"ר. ש. עיקרי עבור תוספות שלא מומשו מכח התב"ע עפ"י חישוב של ע"ב על גבי ההרמוניקה : 190.97 מ"ר. חישוב : 907.42 מ"ר (סה"כ ש. עיקרי מוצע מותר עבור תוספות) - 604.60 מ"ר (ש. עיקרי קיים) - 190.97 מ"ר (ש. עיקרי שלא מומש מכח התב"ע) = 111.85 מ"ר שטחים נותרים לניצול. 111.85 מ"ר (ש. עיקרי נותר לניצול) / 18 תתי חלקות = 6.21 מ"ר עבור כל תת חלקה. ש. עיקרי מוצע בבקשה : 49.41 מ"ר כאשר 24.75 מ"ר עבור יח"ד מס' 16 ו-24.66 מ"ר עבור יח"ד מס' 15. ע"ב מציג על גבי ההרמוניקה 6 ויתורי זכויות עבור 2 מבקשים. חישוב : 6.20 מ"ר (ש. עיקרי מותר עבור כל תת חלקה מכח זכויות נותרות מהתב"ע) * 4 (3 מוותרים + מבקש) = 24.80 מ"ר. המוצע בבקשה עבור יח"ד מס' 15 ו-16 עומד במותר, אולם בבחינה נמצא כי עורך הבקשה מציע פירים בשטח של כ- 6 מ"ר ו-8 מ"ר כחלל במרכז גרם המדרגות שלא חושבו בסך שטחי הבניה המוצעים ולא ניתן לאשר כמו כן עבור יח"ד מס' 16 מוצע חדר מעל מדרגות פנימיות מוצעות שנראה כי אין גובה ראש באזור זה- על עורך הבקשה לצמצם את הפירים המוצעים במרכז גרמי המדרגות וכן לבדוק מבחינה תכנונית כי בכל אזור המדרגות יש גובה ראש תקני. לעניין ויתור הזכויות - (ראה סעיף ויתור זכויות). ויתור זכויות : המוצע בבקשה הינו תוספת בניה עבור יח"ד מס' 15 ו-16 מכח זכויות נותרות מהתב"ע שאינן מוצעות בנספח הבינוי. ע"ב המציא 6 ויתורי זכויות עבור 2 מבקשים המוטמעים על גבי		

ההרמוניקה, בבדיקת הצוות המקצועי נראה כי שטחי הבניה המוצעים עומדים במותר. על עורך הבקשה : -להכניס את מוותר הזכויות למערכת כאשר סוג בעל העניין יהיה "בעלים המוותר על זכויות הבניה" כתנאי להפניה לגורמים. -יש לבצע הערת אזהרה גם לדירת המבקש וגם לדירת מוותר הזכויות כתנאי לקבלת היתר. -מוותר הזכויות נדרשים לחתום על ההרמוניקות הסופיות מאחר והם בעלים בבקשה. מס' קומות : מותר לפי תב"ע: נספח מס' 1 מחייב לעניין מס' קומות. מותר עפ"י נספח בינוי: 4 קומות כאשר 3 מעל הכניסה הקובעת וקומת מרתף 1 מתחת לכניסה. מותר עפ"י תקנות סטייה ניכרת: תוספת 2 קומות בכפוף לפרסום הקלה בבניין בו מותר עפ"י התוכנית 3-4 קומות. מס' קומות קיים: 4 קומות כאשר 3 מעל הכניסה הקובעת וקומת מרתף 1 מתחת לכניסה. מוצע בבקשה: תוספת קומה על הגג כהרחבה עבור יח"ד קיימות מס' 15 ו-16. חישוב: 3 (קיים מעל) + 1 (מוצע מעל) = 4. תוספת הקומה מהווה חריגה של קומה אחת ממס' הקומות כאשר פורסמו הקלות כנדרש- אין מניעה לאשר. מס' יח"ד: מותר לפי תב"ע: נספח מס' 1 מחייב לעניין מס' יח"ד המירבי. מותר עפ"י נספח בינוי: 18 יח"ד. מס' יח"ד קיים: 18 יח"ד. מוצע בבקשה: תוספת קומה על הגג כהרחבה עבור יח"ד קיימות מס' 15 ו-16. אין שינוי במס' יח"ד.		

מס' יח"ד המירבי מעוגן בסטייה ניכרת ותרשם על כך הערת אזהרה כתנאי למתן היתר בניה. גובה בניה : מותר לפי תב"ע : נספח מס' 1 מחייב לעניין גובה. מותר עפ"י נספח בינוי : גובה המבנה +9.00 מעליו חדר המדרגות במפלס +11.50 מוצע בבקשה : גובה המבנה +11.80. הגובה חורג מהמותר בנספח הבינוי ופורסמה הקלה בדבר " הקלה בגובה הבניין עבור הרחבות דיור על הגג" כנדרש- אין מניעה לאשר. מרפסת גג : קומת גג , מפלס +9.00 : חזית צפונית : עבור יח"ד מס' 15 מוצעת מרפסת גג לא מקורה בעומק של 2.52 מ', רוחב של 5.65 מ' ובשטח של 14.24 מ"ר המרפסת המוצעת שונה מנספח הבינוי ופורסמה הקלה כנדרש. עבור יח"ד מס' 16 מוצעת מרפסת גג לא מקורה בעומק של 2.52 מ', רוחב של 5.70 מ' ובשטח של 14.36 מ"ר המרפסת המוצעת שונה מנספח הבינוי ופורסמה הקלה כנדרש. חזית דרומית : עבור יח"ד מס' 15 מוצעת מרפסת גג לא מקורה בעומק של 5.64 מ', רוחב של 6.60 מ' ובשטח של 37.17 מ"ר המרפסת המוצעת שונה מנספח הבינוי ופורסמה הקלה כנדרש. עבור יח"ד מס' 16 מוצעת מרפסת גג לא מקורה בעומק של 3.00 מ', רוחב של 4.80 מ' ובשטח של 14.41 מ"ר המרפסת המוצעת שונה מנספח הבינוי ופורסמה הקלה כנדרש- אין מניעה לאשר. הריסות : עפ"י התב"ע סעיף 6.2 : "המדרגות והגדרות המסומנים בצהוב בתשריט ובנספח מס' 1 מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגיש הבקשה להיתר בחלק המבנה המיועד להריסה כתנאי למתן היתר בניה" עפ"י התב"ע סעיף 6.3 : "סגירת המרפסות שנסגרו שלא בהיתר יפורקו ע"י מגיש הבקשה להיתר בחלק המבנה המיועד לפירוק		

כתנאי למתן היתר בניה" בהרמוניקה שנבחנה לא סומנו כל ההריסות הנדרשות בהתאם לתשריט ונספח הבינוי כמו כן נמצאו עבירות בניה של המבקשים ותנאי ההריסה יהא להוצאת היתר בניה – על עורך הבקשה להראות בצהוב על גבי ההרמוניקה את המיועד להריסה עפ"י התשריט ונספח הבינוי, להראות בצהוב עבירות בניה של המבקשים להריסה בהיתר זה ושל השכנים להריסה לא בהיתר זה כתנאי למתן היתר בניה. תימוכין קנייניים : "עבור בנייה על שטח גג משותף או חצר משותפת נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה מהבניין נשוא הבקשה" בחלקה 18 בעלי זכויות כאשר התקבלו 5 חתימות מתוך 6 בעלי זכויות בכניסה בה מבוקשת התוספת וחתימות המוותרים סה"כ 7 חתימות ע"ב נדרש בהמצאת 2/3 חתימות שכנים ע"מ לעמוד ברב הקנייני הנדרש דהיינו 12 חתימות, מס' החתימות אינו עומד ברב הקנייני הנדרש ולא ניתן לאשר -על עורך הבקשה להמציא 2/3 חתימות מבעלי הזכויות בחלקה על מנת לעמוד ברב הקנייני הנדרש. 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 : לא רלוונטי. אישור שימור : התקבל טופס פטור ממחלקת שימור בתאריך 16/11/2025 ע"י יהונתן צחור. חוות דעת אדריכלית : המוצע בבקשה אינו תואם לנספח הבינוי, כאשר מוצעת תוספת קומה החורגת ממס' הקומות ומגובה הבניה ופורסמו הקלות כנדרש, בבחינה נמצא כי תוספת הבניה המוצעת הינה בשטח גג		

משותף ולא התקבלו חתימות שכנים כנדרש ועוד הערות רישויות וטכניות. - על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה בגובה הבניין עבור הרחבות דיור על הגג שינוי מנספח בינוי הקלה במספר הקומות עבור תוספת קומה על הגג	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 הגורמים המאשרים	6

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	הכנסת מוותרת הזכויות למערכת כ"בעלים המוותר על זכויות הבניה"
13	רישום הערת אזהרה לדירת המבקש וגם לדירת מוותרת הזכויות.
14	הריסת המסומן בצהוב עפ"י התשריט ונספח הבינוי
15	פירוק סגירת המרפסות שנסגרו שלא בהיתר עבור המבקש.

המלצת האגף **לדחות במתכונת המוצעת**

לדחות במתכונת המוצעת :

הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ובבחינה נמצא כי תוספת הבניה המוצעת הינה בשטח גג משותף ולא התקבלו חתימות שכנים כנדרש ועוד הערות רישויות וטכניות.

קווי בניין :

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

שטחי בניה :

ש. עיקרי :

המוצע בבקשה עבור יח"ד מס' 15 ו-16 עומד במותר, אולם בבחינה נמצא כי עורך הבקשה מציע פירים בשטח של כ- 6 מ"ר ו-8 מ"ר כחלל במרכז גרם המדרגות שלא חושבו בסך שטחי הבניה המוצעים ולא ניתן לאשר כמו כן עבור יח"ד מס' 16 מוצע חדר מעל מדרגות פנימיות מוצעות שנראה כי אין גובה ראש באזור זה- על עורך הבקשה לצמצם את הפירים המוצעים במרכז גרמי המדרגות וכן לבדוק מבחינה תכנונית כי בכל אזור המדרגות יש גובה ראש תקני.

ויתור זכויות :

המוצע בבקשה הינו תוספת בניה עבור יח"ד מס' 15 ו-16 מכח זכויות נותרות מהתב"ע שאינן מוצעות בנספח הבינוי.

ע"ב המציא 6 ויתורי זכויות עבור 2 מבקשים המוטמעים על גבי ההרמוניקה, בבדיקת הצוות המקצועי נראה כי שטחי הבניה המוצעים עומדים במותר.

על עורך הבקשה :

-להכניס את מוותר הזכויות למערכת כאשר סוג בעל העניין יהיה "בעלים המוותר על זכויות הבניה" כתנאי להפניה לגורמים.

-יש לבצע הערת אזהרה גם לדירת המבקש וגם לדירת מוותר הזכויות כתנאי לקבלת היתר.

-מוותר הזכויות נדרשים לחתום על ההרמוניקות הסופיות מאחר והם בעלים בבקשה.

מס' יח"ד :

מס' יח"ד המירבי מעוגן בסטייה ניכרת ותרשם על כך הערת אזהרה כתנאי למתן היתר בניה.

הריסות :

בהרמוניקה שנבחנה לא סומנו כל ההריסות הנדרשות בהתאם לתשריט ונספח הבינוי כמו כן נמצאו עבירות בניה של המבקשים ותנאי ההריסה היא להוצאת היתר בניה – על עורך הבקשה להראות בצהוב על גבי ההרמוניקה את המיועד להריסה עפ"י התשריט ונספח הבינוי, להראות בצהוב עבירות בניה של המבקשים להריסה בהיתר זה ושל השכנים להריסה לא בהיתר זה כתנאי למתן היתר בניה.

תימוכין קנייניים :

"עבור בניה על שטח גג משותף או חצר משותפת נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה מהבניין נשוא הבקשה"

בחלקה 18 בעלי זכויות כאשר התקבלו 5 חתימות מתוך 6 בעלי זכויות בכניסה בה מבוקשת התוספת וחתימות המוותרים סה"כ 7 חתימות ע"ב נדרש בהמצאת 2/3 חתימות שכנים ע"מ לעמוד ברב הקנייני הנדרש דהיינו 12 חתימות, מס' החתימות אינו עומד ברב הקנייני הנדרש ולא ניתן לאשר -על עורך הבקשה להמציא 2/3 חתימות מבעלי הזכויות בחלקה על מנת לעמוד ברב הקנייני הנדרש.

חוות דעת אדריכלית :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 25/02/2026 - ח אדר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/6
מספר בקשה	<u>2025/0269.00</u>
מספר סידורי	<u>17</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	שינוי בפתחי חזית או במעטפת המבנה, הוספת מרפסת זיז ליח"ד בבניין פשוט
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מרפסות זיז
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שינפלד משה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות קצבורג יעל
מתכנן השלד	אריאל אליה
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	20

כתובת האתר

שד משה דיין 2, נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30770	102	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3381א	תחילת תוקף	16/11/1995			
9831	תחילת תוקף	13/05/2010			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

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

- הופק בתאריך 16/09/13 בת.ב. 00.517/2014 עבור "תוספת מרפסות חופפות", סך שטחים שאושרו בהיתר זה 4.50 מ"ר למניין שטח מרפסות.

- הופק בתאריך 24/03/03 בת.ב. 00.641/2018 עבור "תוספת מרפסות", סך שטחים שאושרו בהיתר זה 8.21 מ"ר למניין שטח מרפסות.

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין בן 7 קומות למגורים וגג שטוח, ברחוב משה דיין 2 בשכונת פסגת זאב,
גוש : 30770 חלקה : 102.

מצב מוצע :

קומה ב', מפלס +5.80 :

חזית צפונית מזרחית :

מוצעת מרפסת זיז עבור משפ' טרופ.

קומה ד', מפלס +11.60 :

חזית צפונית מזרחית :

מוצעת מרפסת זיז עבור משפ' שינפלד.

חזית צפונית :

מוצעת מרפסת זיז עבור משפ' שינפלד.

חזית מזרחית :

מוצעת מרפסת זיז עבור משפ' שינפלד.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות :

1. "הקלה מקו בנין עבור בניית מרפסת".

2. "הקלה למרפסת זיז בעומק 2 מטר".

תום מועד להגשת התנגדויות בבוצע בתאריך 23/09/2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת.

בעלי עניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 102.

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

על פי נתוני המערכת לבקשה זו התקבלה התנגדות אחת.

מידע קודם

מיתאריך	
17/02/2026	דיון בועדת משנה

הבקשה תשובץ למועד אחר		: להוציא הסעיף מסדר היום
משלוח הודעות לפי תקנה 36 : מרפסות זיז / אדריכל עיר : על עורך הבקשה : - לתכנן את המרפסות עפ"י תכנון ר"צ ואדריכל העיר ולהמציא חתימות פוזיטיביות לתכנית הצל או לחילופין לבצע משלוח הודעות. - להציג טבלת חישוב ע"ג ההרמוניקה למרפסות מקורות לכל העמודה ולוודא עמידה במותר. - להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסות זיז המוצעות. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה התקבלה התנגדות אחת. * "מסתיר את אור היום, מכער את חזית הבניין, לא יהיה ניתן לבנות מרפסת סוכה בעתיד. הדייר לא ביקש רשות ותוכניות מאיתנו". - בפתיחת התיק בוצע פרסום למרפסות המוצעות. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה : - יש להראות את כל הבינויים הקיימים בבניין, מה שאינו בהיתר יש להראות בצחוב להריסה. - לבצע תיקונים המופיעים בתכנית a.	02/02/2026	בדיקת המלצה תכנונית : משלוח הודעות לפי תקנה 36
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה :	01/02/2026	חוות דעת תכנונית

9831 תחילת תוקף : 13/05/2010 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : * תכנית 3381 א' תחילת תוקף 16/11/1995 אזור מגורים 2 מיוחד. * תכנית מתאר 62'. * תקנות תכנון והבניה. סטייה ניכרת : תכנית 3381 א' אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 01/05/2018 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לעניין מרפסות זיז - (ראה סעיף מרפסות זיז). נספח בינוי : התכנית החלה בחלקה הנידונה הכוללת נספחי בינוי עקרוניים, מנחים, למעט מספר הקומות המרבי וקווי הבניין המרביים, שהינם מחייבים, פורסמה הקלה בדבר "הקלה מקו בניין עבור בניית מרפסת". שלביות ביצוע : התכנית החלה בחלקה הנידונה איננה כוללת סעיף שלביות ביצוע. שטחי בניה :		

בבקשה לא מוצעים כלל שטחי בניה אלא רק שטח מרפסות. מרפסות זיז / אדריכל עיר : מותר עפ"י תקנות : שטח - ניתן לתכנן מרפסות זיז בשטח של עד 14 מ"ר ובתנאי שממוצע שטח המרפסות הזיז בבניין אינו עולה על 12 מ"ר. מרווח – קו בניין קדמי ואחורי ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% לפי הקטן. מותר עפ"י מדיניות מ"ע : נדרש שתהיינה מרפסות זיז בצמדים. נדרש להראות תכנית צל למרפסות סוכה לשאר יח"ד בחזית. מוצע בבקשה : קומה ב', מפלס +5.80 : חזית צפונית מזרחית, קידמי : מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית בעומק 2 מ', רוחב 5.13 מ' ושטח של 10.23 מ"ר. קומה ד', מפלס +11.60 : חזית צפונית מזרחית, קידמי : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק 2 מ', רוחב 2.54 מ' ושטח של 4.99 מ"ר. חזית צפונית, קידמי : מוצעת מרפסת לא מקורה בעומק 2 מ', רוחב 7.70 מ' ושטח של 11.76 מ"ר. חזית מזרחית, קידמי : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק 2 מ', רוחב 7.46 מ' ושטח של 11.62 מ"ר. בבחינת הבקשה נמצא כי מרפסות הזיז המוצעות חורגות מקווי הבניין המאושרים. המרווח הוא 3 מ' * 40% = 1.2 מ', מוצע חריגה של 1 מ' לנידון פורסמה הקלה בדבר : "הקלה למרפסת זיז בעומק 2 מטר". אך מדובר בבניין כאשר 3 חזיתות פונות לרחוב, קרי חזיתות קדמיות ובניין זה נצפה מאוד.		

התקיימה התייעצות תכנונית ועיצובית לעניין המרפסות המוצעות. בבדיקת ר"צ את חוות דעת אדריכל העיר הוצע פתרון עבור מרפסות סוכה לכלל יח"ד, כך שכעת עפ"י הצעה זו החזית לא תפגע ויהיה מרפסות סוכה שתטיב לכל יח"ד בחזית זו. - על עורך הבקשה : - לתכנן את המרפסות עפ"י תכנון ר"צ ואדריכל העיר ולהמציא חתימות פוזיטיביות לתכנית הצל או לחילופין לבצע משלוח הודעות. - להציג טבלת חישוב ע"ג ההרמוניקה למרפסות מקורות לכל העמודה ולוודא עמידה במותר. - להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסות זיז המוצעות. אישור שימור : לא רלוונטי. אישור הסדרי תנועה : לא רלוונטי. בקרה הנדסית : בתכנית זו אין דרישה לבקרה הנדסית. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה : - יש להראות את כל הבינויים הקיימים בבניין, מה שאינו בהיתר יש להראות בצחוב להריסה. - לבצע תיקונים המופיעים בתכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה התקבלה התנגדות אחת. * "מסתיר את אור היום, מכער את חזית הבניין, לא יהיה ניתן		

לבנות מרפסת סוכה בעתיד. הדייר לא ביקש רשות ותוכניות מאיתנו". - בוצע פרסום למרפסות המוצעות.		
הקלה מקו בנין עבור בניית מרפסת הקלה למרפסת זיז בעומק 2 מטר	02/09/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	1
	תשלום אגרת בניה	2
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	3
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	4
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	5
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	6
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	7

המלצת האגף

משלוח הודעות לפי תקנה 36

משלוח הודעות לפי תקנה 36 :

מרפסות זיז / אדריכל עיר :

על עורך הבקשה :

- לתכנן את המרפסות עפ"י תכנון ר"צ ואדריכל העיר ולהמציא חתימות פוזיטיביות לתכנית הצל או לחילופין לבצע משלוח הודעות.

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

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

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה התקבלה התנגדות אחת.

* "מסתיר את אור היום, מכער את חזית הבניין, לא יהיה ניתן לבנות מרפסת סוכה בעתיד.

הדייר לא ביקש רשות ותוכניות מאיתנו".

- בפתיחת התיק בוצע פרסום למרפסות המוצעות.

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה :

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

- לבצע תיקונים המופיעים בתכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 25/02/2026 - ח אדר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/6
מספר בקשה	<u>2020/0080.01</u>
מספר סידורי	<u>18</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 בניה כהרחבה לדירות קיימות, תוספת יח"ד אחת בנוסף ל- 14 קיימות, סה"כ 15 יח"ד, תוספת קומה, ממ"ד ומרפסות.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	איזן יעקב יוסף
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חכמון תמר
מתכנן השלד	הנדסאי אברהם בן יעקב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	4

כתובת האתר

גדרה 8, רוממה

גוש	חלקה	בשלמות
30234	21	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
778076	תחילת תוקף	17/05/2025			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

ע"פ נתוני המערכת היתרי בניה אחרונים ורלוונטים שהופקו בחלקה :

- בתאריך 18/07/2022 בת.ב 2020/80 עבור "תוספת בניה מכח זכויות תב"ע + תוספת ממ"ד ותוספת יח"ד חדשה", בהיתר זה אושרו 62.47 מ"ר לשטח עיקרי ו- 40.79 מ"ר לשטח שירות.

- בתאריך 10/08/2017 בת.ב 2002/0523.08 עבור "פיצול יח"ד קיימות", בהיתר זה אושרו 33.11 מ"ר לשטח עיקרי ו- 21.95 מ"ר לשטח שירות.

- בתאריך 22/09/2008 בת.ב 2002/0523.02 עבור "תוספת בניה לדירות", בהיתר זה אושרו 38.28 מ"ר לשטח

עיקרי ו- 12.29 מ"ר לשטח שירות.

- בתאריך 21/07/1999 בת.ב 1983/0040.01 עבור "תוספת בניה לבניין קיים", בהיתר זה אושרו 20 מ"ר לשטח עיקרי.

מהות הבקשה :

מצב קיים : מדובר בבניין קיים בן 3 קומות מעל הכניסה וקומה תת-קרקעית המשמש למגורים ברחוב גדרה 8 בשכונת רוממה , גוש : 30234 , חלקה : 21.

מצב מוצע :

קומת מרתף, מפלס -3.00 :

מוצע ביטול מחסן וממ"דים קיימים ותוספת בינוי בקונטור בנין קיים עבור תוספת יח"ד חדשה מס' 15 הכוללת ממ"ד וכן מוצע הריסה, שינויים וביטול 2 גרמי מדרגות פנימיות.

עבור יח"ד מס' 4 מוצע תוספת בינוי בקונטור בניין קיים כולל ממ"ד ומדרגות פנימיות.

חזית מזרחית :

עבור יח"ד מס' 15 מוצעות 2 חצרות לא מקורות וכן מדרגות חיצוניות לקומת הקרקע מקורות חלקית.

מוצע יסודות ממ"דים.

קומת קרקע, מפלס +0.00 :

עבור יח"ד מס' 6 ו- 7 מוצע תוספת ממ"ד בקונטור בנין קיים.

חזית מזרחית :

עבור יח"ד מס' 5 מוצע תוספת ממ"ד, אטימת פתחים ופריצת פתח כניסה חדש וכן הריסת גדר ומדרגות חיצוניות.

עבור יח"ד מס' 4 מוצע תוספת בינוי כהרחבה וכן הריסת חלק מהתקרה ובינוי מדרגות פנימיות לקומת מרתף.

עבור יח"ד מס' 3 מוצע תוספת בינוי כהרחבה ותוספת ממ"ד.

עבור יח"ד מס' 2 מוצע תוספת בינוי כהרחבה ותוספת ממ"ד, וכן הריסה ושינויים פנימיים.

חזית מערבית :

מוצע להריסה תוספת בניה, מרפסת סגורה ומדרגות חיצוניות.

קומה א', מפלס +2.80 (יח"ד מס' 13) :

מוצע תוספת ממ"ד בקונטור בניין קיים וכן הריסת חלק מהתקרה ובינוי מדרגות פנימיות לקומה ב', מפלס +5.60.

חזית צפונית :

מוצע תוספת בינוי כהרחבה ומרפסת גג לא מקורה.

חזית מזרחית :

מוצע תוספת בינוי כהרחבה.

קומה ב' , מפלס +5.60 :

חזית מזרחית ומערבית :

עבור יח"ד מס' 8,9,10 מוצע תוספת בינוי כהרחבה.

יח"ד מס' 13 :

מוצע תוספת קומה ליח"ד כולל מרפסות גג לא מקורות בחזית צפונית ובחזית מזרחית.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמו ההקלות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 21.

בוצע משלוח הודעות עפ"י תקנה 36 לחוק, באחראיות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק. עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
17/02/2026	דיון בועדת משנה : להוציא הסעיף מסדר היום
01/02/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במתכונת המוצעת : הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ונמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב פונקציות נדרשות במניין שטח עיקרי ושירות קיים ומוצע ולא הוכח זכויות בניה ע"מ לוודא עמידה במותר.

שלביות ביצוע: על עורך הבקשה להציג ע"ג גג התוספת המוצעת בקומת קרקע מרפסת תקינה כולל מעקה וריצוף. נספח בינוי: קומה ב', מפלס +5.60, חזית מזרחית ומערבית: על עורך הבקשה להתאים את המוצע לבינוי הקיים בקומה א' במדויק. שטחי בניה: ש. עיקרי: על עורך הבקשה: - להציג ע"ג ההרמוניקה חישוב פר יח"ד של כל השטחים המוצעים בנספח הבינוי כולל חישוב זכויות הבניה שמומשו והשטחים הנותרים למימוש ולהציג הוכחת זכויות ו/או ויתור זכויות עבור הבינוי המוצע ליח"ד מס' 9. - לחשב את שטח הממ"ד המבוטל בקומת המרתף במניין שטח עיקרי. - לחשב את מבואת הכניסה לממ"ד בקומות מרתף, קרקע ו- א' במניין שטח עיקרי. - לחלק את השטחים למעל ומתחת הכניסה הקובעת עפ"י הוראות התוכנית ולוודא עמידה במותר. - להתאים את המוצע בקומה ב', מפלס +5.60 לבינוי הקיים בקומה א' במדויק ולחשב כנדרש. ש. שירות: על עורך הבקשה: - להציג ע"ג ההרמוניקה חישוב של כל שטחי שירות המאושרים בנספח הבינוי כולל חישוב זכויות הבניה שמומשו והשטחים הנותרים למימוש ע"מ לוודא עמידה במותר. - לחלק את השטחים למעל ומתחת הכניסה הקובעת עפ"י הוראות התוכנית. תכסית:		

על עורך הבקשה להציג חישוב ע"ג ההרמוניקה ולוודא עמידה בתכסית המותרת. ממ"דים : קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית מזרחית : על עורך הבקשה – להסיר מהבקשה את הממ"דים המוצעים עבור יח"ד 2,3,5. מרפסות גג : קומה ב' , מפלס +5.60, חזית צפונית : על עורך הבקשה לצמצם את מרפסת הגג המוצעת לכדי המותר עפ"י הוראות התב"ע. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג הרמוניקה a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 778076 תחילת תוקף : 17/05/2025 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 778076 תחילת תוקף 17/05/2025, אזור מגורים ג'. 4849 תחילת תוקף 01/06/2001, אזור מגורים מיוחד.	22/12/2025	חוות דעת תכנונית

תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : סעיף 4.1.2 (ד) : מספר הקומות המירבי המצוין בנספח הבינוי, קווי בנין, מרווחים והריסות. המוצע בבקשה חורג לעניין קווי בנין ומרווחים - (ראה סעיף קווי בנין). קווי בנין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בנין שהוגש מיום 22/05/2025 ע"י המח' למידע ונמצאו חריגות מקווי הבנין המאושרים על פי הפירוט הבא : עפ"י התב"ע סעיף 4.1.2 (ב) : "ישמר קו בנין של 3 מטר בחזית מערבית בקומה 2 בתוספת הבינוי המוצעת בחזית הצפונית". קומת מרתף מפלס 3.00- חזית מזרחית : מוצעות 2 חצרות לא מקורות וכן מדרגות חיצוניות לקומת הקרקע מקורות חלקית מעבר לקו בנין אחורי התואמות את נספח הבינוי במדויק – אין מניעה לאשר. קומת קרקע מפלס 0.00+ חזית מזרחית : עבור יח"ד מס' 2,3,5 מוצע בינוי מעבר לקו בנין אחורי עבור ממ"דים, כאשר ליח"ד 2 ו-3 המוצע חורג עד גבול חלקה וליח"ד מס' 5 המוצע חורג בסך של 80 ס"מ, חריגה זו מהווה סטיה נכרת מהוראות התכנית – (ראה סעיף ממ"דים). קומה ב' מפלס 5.60+, חזית צפונית : מוצעת מרפסת גג הנכנסת פנימה מגבול מגרש בסך של 2.90 מ' כאשר עפ"י הוראות התב"ע יש לשמור על קו בנין מערבי בסך של 3 מ' – (ראה סעיף מרפסות גג) שלביות ביצוע : עפ"י התב"ע : סעיף 7.1 : 1. "הרחבות יח"ד קיימות - הרחבת יח"ד תבוצע בהניף אחד,		

לכל יח"ד, במקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת, מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעל". 2. "תוספת יח"ד חדשה - הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים" מוצע בבקשה בניה חלקית מההרחבה הניתנת בתב"ע עבור יח"ד קיימות וכן מוצע תוספת יח"ד חדשה בהינף אחד. עפ"י הסעיף הנ"ל במקרה של ביצוע חלקי עבור הרחבת יח"ד יש להציע מרפסת תקינה בגג התוספת המוצעת – על עורך הבקשה להציג ע"ג גג התוספת המוצעת בקומת קרקע מרפסת תקינה כולל מעקה וריצוף. נספח בינוי : בתכנית חל נספח בינוי מפורט בקנ"מ 1:100 מחייב חלקית לעניין מספר הקומות המירבי וגובה בניה. המוצע בבקשה אינו חורג מהסעיף הנ"ל כמפורט : מותר לפי נספח ומותר בבקשה : קומת מרתף, מפלס 3.00- : מוצע ביטול מחסן וממ"דים קיימים ותוספת בינוי בקונטור בנין קיים עבור תוספת יח"ד חדשה מס' 15 הכוללת ממ"ד וכן מוצע הריסה, שינויים וביטול 2 גרמי מדרגות פנימיות, לא תואם לנספח הבינוי במדויק אך מנחה לעניין זה. עבור יח"ד מס' 4 מוצע תוספת בינוי בקונטור בנין קיים כולל ממ"ד ומדרגות פנימיות, לא תואם לנספח הבינוי במדויק אך מנחה לעניין זה. חזית מזרחית : עבור יח"ד מס' 15 מוצעות 2 חצרות לא מקורות וכן מדרגות חיצוניות לקומת הקרקע מקורות חלקית, תואם נספח הבינוי. מוצע יסודות ממ"דים, לא תואם לנספח הבינוי אך מנחה לעניין זה. קומת קרקע, מפלס 0.00+ : עבור יח"ד מס' 6 ו-7 מוצע תוספת ממ"ד בקונטור בנין קיים, לא תואם לנספח הבינוי אך מנחה לעניין זה. חזית מזרחית : עבור יח"ד מס' 5 מוצע תוספת ממ"ד, אטימת פתחים ופריצת פתח כניסה חדש וכן הריסת גדר ומדרגות חיצוניות, לא תואם לנספח הבינוי אך מנחה לעניין זה.		

עבור יח"ד מס' 4 מוצע תוספת בינוי כהרחבה, תואם נספח בינוי. וכן הריסת חלק מהתקרה ובינוי מדרגות פנימיות לקומת מרת, לא תואם לנספח הבינוי במדויק אך מנחה לעניין זה. עבור יח"ד מס' 3 מוצע תוספת בינוי כהרחבה, תואם נספח הבינוי. ותוספת ממ"ד, לא תואם לנספח הבינוי אך מנחה לעניין זה. עבור יח"ד מס' 2 מוצע תוספת בינוי כהרחבה, תואם נספח הבינוי. ותוספת ממ"ד, לא תואם לנספח הבינוי אך מנחה לעניין זה. חזית מערבית : מוצע להריסה תוספת בניה, מרפסת סגורה ומדרגות חיצוניות, תואם נספח הבינוי. קומה א' , מפלס 2.80 + (יח"ד מס' 13) : מוצע תוספת ממ"ד בקונטור בניין קיים, לא תואם לנספח הבינוי אך מנחה לעניין זה. וכן הריסת חלק מהתקרה ובינוי מדרגות פנימיות לקומה ב', מפלס 5.60 +, תואם נספח הבינוי. חזית צפונית : מוצע תוספת בינוי כהרחבה ומרפסת גג לא מקורה, תואם נספח הבינוי. חזית מזרחית : מוצע תוספת בינוי כהרחבה, תואם נספח הבינוי. קומה ב' , מפלס 5.60 + : חזית מזרחית ומערבית : עבור יח"ד מס' 8 מוצע תוספת בינוי כהרחבה, תואם נספח הבינוי. עבור יח"ד מס' 9 מוצע תוספת בינוי כהרחבה, לא תואם לנספח הבינוי אך מנחה לעניין זה. עבור יח"ד מס' 10 מוצע תוספת בינוי כהרחבה, תואם נספח הבינוי. יח"ד מס' 13 : מוצע תוספת קומה ליח"ד כולל מרפסות גג לא מקורות בחזית צפונית ובחזית מזרחית, בבחינת הבקשה נמצא כי התוספת		

המוצעת חורגת לשטח שכן ומרפסת הגג המוצעת בחזית מזרחית לא תואמת במדויק את מיקום התוספת בקומה למטה – על עורך הבקשה להתאים את המוצע לבינוי הקיים בקומה א' במדויק. שטחי בניה : סעיף 5 : "שטחי הבניה המפורטים בטבלה שלעיל כוללים את כל שטחי הבניה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנות התכנון והבניה, לרבות שטחי חניה ושטחים למרחבים מוגנים". ש. עיקרי : מותר עפ"י תב"ע : סך של 2,210 מ"ר כאשר 1,768 מ"ר מעל הכניסה ו- 442 מ"ר מתחת הכניסה. קיים (עפ"י הרמוניקה) : סך של 777.92 מ"ר כאשר 774.83 מ"ר מעל הכניסה ו- 3.09 מ"ר מתחת הכניסה. מוצע בבקשה : סך של 343.67 מ"ר כאשר 209.66 מ"ר מעל הכניסה ו- 134.01 מ"ר מתחת הכניסה. עורך הבקשה מציג חישוב של כל השטח המאושר בנספח הבינוי באופן כללי אך היות והמוצע בבקשה אינו תואם במדויק לנספח הבינוי, נדרש להציג חישוב פר יחיד של השטחים המותרים עפ"י נספח הבינוי ומוצעים בבקשה ע"מ לוודא עמידה במותר וכן יש להציג ויתור זכויות עבור הבינוי המוצע ליחיד מס' 9. בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב את שטח הממ"ד המבוטל בקומת מרתף במניין שטח עיקרי. בנוסף, מוצע מבואות כניסה לממ"דים בקומת מרתף, קרקע ו- א' אשר מחושבות במניין שטח שירות כאשר מדובר בתוספת ממ"דים בקונטור בנין קיים, לא ניתן לאשר את המבואה ונדרש לחשבה במניין שטח עיקרי וכן בבחינה נמצא כי התוספת המוצעת בקומה ב', מפלס +5.60 חורגת לשטח המוצמד לשכן ומרפסת הגג המוצעת בחזית מזרחית לא תואמת במדויק את מיקום התוספת בקומה למטה. על עורך הבקשה : - להציג ע"ג ההרמוניקה חישוב פר יחיד של כל השטחים המוצעים בנספח הבינוי כולל חישוב זכויות הבניה שמומשו והשטחים הנותרים למימוש ולהציג הוכחת זכויות ו/או ויתור זכויות עבור הבינוי המוצע ליחיד מס' 9. - לחשב את שטח הממ"ד המבוטל בקומת המרתף במניין שטח עיקרי. - לחשב את מבואת הכניסה לממ"ד בקומות מרתף, קרקע ו- א' במניין שטח עיקרי. - לחלק את השטחים למעל ומתחת הכניסה הקובעת עפ"י הוראות התוכנית ולוודא עמידה במותר.		

- להתאים את המוצע בקומה ב', מפלס +5.60 לבינוי הקיים בקומה א' במדויק ולחשב כנדרש. ש. שירות: ש. שירות מותר עפ"י תב"ע: סך של 156 מ"ר מתחת הכניסה. ש. שירות קיים (עפ"י הרמוניקה): סך של 9.96 מ"ר מתחת הכניסה. ש. שירות מוצע בבקשה: סך של 142.21 מ"ר כאשר 104.72 מ"ר מעל הכניסה ו- 37.49 מתחת הכניסה. חישוב: 156 (מותר) - 152.17 (קיים ומוצע) = 3.83 מ"ר נותר. בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב את כל שטחי השירות הקיימים במבנה נשוא הבקשה כאשר עפ"י התב"ע (סעיף 5) שטחי הבניה כוללים את כל שטחי הבניה המרביים כולל מרחבים מוגנים, מבדיקה ידנית נראה כי אין יתרת שטחים מספיקה לשטחי שירות המוצעים. על עורך הבקשה: - להציג ע"ג ההרמוניקה חישוב של כל שטחי שירות המאושרים בנספח הבינוי כולל חישוב זכויות הבניה שמומשו והשטחים הנותרים למימוש ע"מ לוודא עמידה במותר. - לחלק את השטחים למעל ומתחת הכניסה הקובעת עפ"י הוראות התוכנית. מס' יח"ד: מותר עפ"י תב"ע: 15 יח"ד. קיים (עפ"י היתר): 14 יח"ד. מוצע בבקשה: 1 יח"ד. חישוב: 14 (קיים) + 1 (מוצע) = 15 יח"ד – כמותר. מס' קומות:		

מותר לפי תב"ע : 3 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת הכניסה. קיים : 3 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה אחת מתחת הכניסה. מוצע בבקשה : הרחבה ליח"ד קיימות ותוספת יח"ד, אין שינוי במס' הקומות. גובה בניה : מותר לפי תב"ע : גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת $+8.50$ מ', סעיף 5 (1) : $8.5'' =$ גובה יחסי. מעל גובה זה יותר חדר מכונות/חדר יציאה לגג ומעקה בגובה תקני, והכל בהתאם לנספח הבינוי." קיים : גובה מבנה מעל הכניסה $+8.30$ מ', גובה מעקה תקני $+9.40$. מוצע בבקשה : הרחבה ליח"ד ללא שינוי בגובה הבניה. תכסית : מותר עפ"י התב"ע : $69\% * 792$ מ"ר (שטח החלקה) $= 546.48$ מ"ר בבחינת הבקשה לא נמצא חישוב המציג עמידה בתכסית המותרת – על עורך הבקשה להציג חישוב ע"ג ההרמוניקה ולוודא עמידה בתכסית המותרת. ממ"דים : קומת מרתף, מפלס -3.00 : עבור יח"ד מס' 15 מוצע הזזת ממ"ד קיים (מאושר בהיתר 2020/523.8) ותוספת שטח לממ"ד וחדר רחצה בסך של 10.99 מ"ר אשר אינו תואם את מיקומו עפ"י נספח, עורך הבקשה מבטל את הממ"ד הקיים, ככל ויחושב במניין שטח עיקרי – אין מניעה לאשר. עבור יח"ד מס' 4 מוצע ממ"ד בשטח של 9 מ"ר הכולל חדר רחצה בשטח של 3 מ"ר אשר אינו תואם בגודלו לנספח, נספח מנחה לעניין – אין מניעה לאשר. קומת קרקע, מפלס $+0.00$: עבור יח"ד מס' 6 מוצע תוספת ממ"ד בשטח של 12.04 מ"ר הכולל חדר רחצה בשטח של 3 מ"ר אשר אינו תואם נספח		

והתב"ע נותנת פתרון מיגוני של חדר מחוזק היות והמוצע הינו בקונטור הבנין הקיים – אין מניעה לאשר. עבור יח"ד מס' 7 מוצע תוספת ממ"ד בשטח של 10.45 מ"ר הכולל חדר רחצה בשטח של 3.01 מ"ר אשר אינו תואם נספח והתב"ע נותנת פתרון מיגוני של חדר מחוזק היות והמוצע הינו בקונטור הבנין הקיים – אין מניעה לאשר. חזית מזרחית : עבור יח"ד מס' 5 מוצע תוספת ממ"ד בשטח של 9 מ"ר אשר אינו תואם נספח. עבור יח"ד מס' 3 מוצע תוספת ממ"ד בשטח של 7.92 מ"ר אשר אינו תואם נספח. עבור יח"ד מס' 2 מוצע תוספת ממ"ד בשטח של 8.29 מ"ר אשר אינו תואם נספח. בתב"ע ניתן פתרון מיגון עבור יח"ד הנ"ל לממ"ד בקומת המרתף – לא ניתן לאשר. על עורך הבקשה – להסיר מהבקשה את הממ"דים המוצעים עבור יח"ד 2,3,5. קומה א', מפלס +2.80 יח"ד מס' 13 : מוצע תוספת ממ"ד בשטח של 9 מ"ר כולל חדר רחצה בשטח של 3 מ"ר שאינו תואם נספח, כאשר התב"ע לא מציעה פתרון מיגון אחר – אין מניעה לאשר. מרפסות גג : יח"ד מס' 13 : קומה א', מפלס +2.80 חזית צפונית : מוצע מרפסת גג לא מקורה בעומק של 3 מ', ברוחב של 2.75 מ' ובשטח של 8.25 מ"ר אשר אינה תואמת לנספח הבינוי במדויק. קומה ב', מפלס +5.60 : חזית צפונית : מוצע מרפסת גג לא מקורה בעומק של 3.70 מ', ברוחב של 6.14 מ' ובשטח של 22.72 מ"ר התואמת את נספח הבינוי אך נכנסת פנימה מגבול מגרש בסך של 2.90 מ' כאשר עפ"י הוראות התב"ע יש לשמור על קו בנין מערבי בסך של 3 מ' – על עורך הבקשה לצמצם את מרפסת הגג המוצעת לכדי המותר עפ"י הוראות התב"ע.		

חזית מזרחית : מוצע מרפסת גג לא מקורה בעומק של 1.80 מ', ברוחב של 6.40 מ' ובשטח של 11.52 מ"ר אשר אינה תואמת את נספח הבינוי במדויק מבחינת שטח, ולא תואמת למיקום התוספת המוצעת בקומת מתחת – (ראה סעיף נספח בינוי). אישור הסדרי תנועה : התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה בתאריך 12/11/2025 ע"י גילי שעיו. אישור שימור : לא רלוונטי. נוהל בקרה הנדסית : עפ"י הצהרת מהנדס לא נדרש חיזוק מבנים בבקשה זו. חוות דעת אדריכלית : המוצע בבקשה תואם ברובו את נספח הבינוי, אך הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ונמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב פונקציות נדרשות במניין שטח עיקרי ושירות קיים ומוצע ולא הוכח זכויות בניה ע"מ לוודא עמידה במותר - על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
	17/09/2025	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת :

הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ונמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב פונקציות נדרשות במניין שטח עיקרי ושירות קיים ומוצע ולא הוכח זכויות בניה ע"מ לוודא עמידה במותר.

שלביות ביצוע :

על עורך הבקשה להציג ע"ג גג התוספת המוצעת בקומת קרקע מרפסת תקינה כולל מעקה וריצוף.

נספח בינוי :

קומה ב' , מפלס +5.60, חזית מזרחית ומערבית :

על עורך הבקשה להתאים את המוצע לבינוי הקיים בקומה א' במדויק.

שטחי בניה :

ש. עיקרי :

על עורך הבקשה :

- להציג ע"ג ההרמוניקה חישוב פר יח"ד של כל השטחים המוצעים בנספח הבינוי כולל חישוב זכויות הבניה שמומשו והשטחים הנותרים למימוש ולהציג הוכחת זכויות ו/או ויתור זכויות עבור הבינוי המוצע ליח"ד מס' 9.

- לחשב את שטח הממ"ד המבוטל בקומת המרתף במניין שטח עיקרי.

- לחשב את מבואת הכניסה לממ"ד בקומות מרתף, קרקע ו- א' במניין שטח עיקרי.

- לחלק את השטחים למעל ומתחת הכניסה הקובעת עפ"י הוראות התוכנית ולוודא עמידה במותר.

- להתאים את המוצע בקומה ב', מפלס +5.60 לבינוי הקיים בקומה א' במדויק ולחשב כנדרש.

ש. שירות :

על עורך הבקשה :

- להציג ע"ג ההרמוניקה חישוב של כל שטחי שירות המאושרים בנספח הבינוי כולל חישוב זכויות הבניה שמומשו והשטחים הנותרים למימוש ע"מ לוודא עמידה במותר.

- לחלק את השטחים למעל ומתחת הכניסה הקובעת עפ"י הוראות התוכנית.

תכסית :

על עורך הבקשה להציג חישוב ע"ג ההרמוניקה ולוודא עמידה בתכסית המותרת.

ממ"דים :

קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית מזרחית :

על עורך הבקשה – להסיר מהבקשה את הממ"דים המוצעים עבור יח"ד 2,3,5.

מרפסות גג :

קומה ב' , מפלס +5.60, חזית צפונית :

על עורך הבקשה לצמצם את מרפסת הגג המוצעת לכדי המותר עפ"י הוראות התב"ע.

חוות דעת אדריכלית :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 25/02/2026 - ח אדר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/6
מספר בקשה	<u>2009/0631.06</u>
מספר סידורי	<u>19</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה והשלמת גג 5%
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר יצחק בנבנישתי
עורך הבקשה	אדריכל בלזם שמואל
מתכנן השלד	מהנדס גילבורד ליאוניד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	22

כתובת האתר

אברהם אידלזון 11, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30729	2	כן

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

תאור הבקשה

תיאור בקשה (להטמעה במסך 'תיאור הבקשה' במערכת ייעודי קרקע)

היתרים קודמים בחלקה :

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

- בתאריך 03.08.2011 בת.ב 2009/0631.00 ובו אושר "תוספת יחידת דיור +פרגולה".

- בתאריך 22.11.2012 בת.ב 2009/0631.01 ובו אושר "בקשה לחידוש היתר מספר 103318 שניתן בבקשה 09/631".

- בתאריך 09.04.2014 בת.ב 2009/0631.02 ובו אושר "הרחבת יח"ד קיימת ע"י תוספת בניה על הגג".

- בתאריך 09.12.2002 בת.ב 2002/0281.00 ובו אושר "הרחבת מגורים בעמודה של 2 קומות :".

- בתאריך 21.07.2014 בת.ב 2002/0281.01 ובו אושר "הרחבת יחידת דיור קיימת ע"י תוספת בניה על הגג."

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת רמות ברחוב אברהם אידלזון 11, בניין בן 4 קומות וקומת מחסנים .

גוש : 30729 חלקה : 2.

מצב מוצע :

קומה ג' במפלס +5.42 :

דירה מס' 6- מוצעות מדרגות על שטח הדירה הקיימת .

קומה ד' במפלס +8.22 :

דירה מס' 6-מוצעת תוספת בינוי למגורים ומרפסת גג.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות :

" תוספת שטחים מכוח השלמת גג 5% , המהווה גם שינוי מנספח הבינוי . "

תום מועד התנגדויות בתאריך 20.01.2026 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

x200f#x200f: #x200f# בנכס x200f#x200f:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 2 ,

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

מידע קודם

מתאריך	
11/02/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
תוספת השטחים המוצעת בבקשה הינה מכוח תבע והשלמת דירת גג אין מניעה לאשר, התקבל לכך אישור מנהל האגף.	

המרפסת הינה מקובלת ותואמת חלקית נספח בינוי – אין מניעה לאשרה. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. השלמת דירת גג 5% : שיפור אדריכלי לבניין- התקבל אישור המנהל אגף לשיפור האדריכלי המוצע. -יש להציג תוכנית צל של השכן הצמוד אליו ולהחתים אותו ע"ג בקשה זו.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5503 תחילת תוקף : 16/11/2001 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : * 5503 - תחילת תוקף 16/11/2001, אזור מגורים מיוחד. תוכניות כפופות : *תכנית מתאר 62. *2789 - תחילת תוקף 23/10/1981, אזור מגורים 1. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתוכנית 5503 - אין סעיף סטייה ניכרת.	09/02/2026	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי : בת ו כנית - 5503 קיים נספח מס' 5 שותק (מחייב) כאשר הינו מחייב לסעיפים הבאים - שטחי בנייה מרביים לתוספות הבניה, מס' קומות מירבי, גובה בנייה מירבי, מס' יח"ד מירבי. מוצע בבקשה : קומה ג' במפלס +5.42 : דירה מס' 6- מוצעות מדרגות על שטח הדירה הקיימת -בשונה מנספח הבינוי- ע"פ הוראות התבע סעיף 9.ב- "החלוקה הפנימית של תוספת הבנייה שעל פי נספחי הבינוי אינה מחייבת וניתן להתיר בה שינויים בתנאי שלא תהא חריגה ממעטפת הבניין.."- ע"כ אין מניעה לאשר. קומה ד' במפלס +8.22 : דירה מס' 6-מוצעת תוספת בינוי למגורים ומרפסת גג- בשונה מנספח הבינוי- (ראה סעיפים שטחי בנייה ומרפסות). קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2024/6570.00 שהוגש מיום 19.09.2024 ע"י המח' למידע תכנוני הבינוי המוצע בתחום קווי הבניין המאושרים. מס' קומות : בבקשה זו מוצעת תוספת קומה ע"פ תבע- ע"כ אין מניעה לאשר. מס' יח"ד : בבקשה זו מוצע תוספת ליח"ד קיימת- לא רלוונטי לבקשה זו. שטח בניה : השטחים הנבחנים בבקשה זו ע"פ תבע ובנוסף השלמת דירת גג. שטח המגרש- 12607 מ"ר. $12607 * 5\% = 35.630$ מ"ר - חלקי 24 דירות הגג הקיימות = 26.26 מ"ר. ע"פ תבע 5503 נספח בינוי מס' 5 – טבלת שטחים המופיע על הנספח -שטחי הבנייה המירבי לתוספות- דירה מס' 6 – שטח		

תוספת- 45.0 מ"ר. מצב מוצע : קומה ד' במפלס +8.22 : דירה מס' 6-מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 59.16 מ"ר. השטחים המוצעים בבקשה עומדים בשטחים המותרים ע"כ אין מניעה לאשר. השלמת דירת גג 5% : עפ"י מדינות מהנדס עיר : ניתן להוסיף 5% השלמת קומת גג ובלבד שיעמוד בתנאים הבאים : פרסום הקלה- פורסמה הקלה כנדרש. אופן חלוקת הזכויות בין דיירי הגג באופן שווה- הוצג חישוב כנדרש . תוכנית צל לשאר דירות הגג- הוצגה תוכנית צל אך אינה מוצגת כנדרש ובאופן לא ברור. - יש לתקן ע"פ הערות ע"ג ההרמוניקה ובנוסף להחתיים את השכן הצמוד אליו ע"ג בקשה זו. כפיפות לתוכנית מתאר 62- התב"ע בבקשה זו כפופה למתאר. שיפור אדריכלי לבניין- התקבל אישור המנהל אגף לשיפור האדריכלי המוצע. מרפסות : ע"פ תבע 5503 נספח בינוי מס' 5 – טבלת שטחים המופיע על הנספח : דירה מס' 6- שטח מרפסות- 34.80 מ"ר. קומה ד' במפלס +8.22 : דירה מס' 6-מוצעת מרפסת גג. שטח- 4.61 מ"ר –שטח המרפסת הינו קטן מהמותר – אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע :		

תכנית 5503 סעיף (9. ח) – "תוספות הבניה המוצעות תיבנה מלמטה למעלה"- לא רלוונטי לבקשה זו. תימוכין קניינים : מוצעת בנייה על גג בשטח משותף - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי העמודה או הכניסה נושא הבקשה ע"ג ההרמוניקה. במעמד פתיחת התיק התקבלו חתימות כנדרש. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : בוטל ע"י המערכת עקב כך ששטח התוספת קטן מ-80 מ"ר. אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 22.12.25 - "לאשר את הבקשה" נוהל בקרה הנדסית : בתב"ע 5503 לא חל סעיף בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית : תוספת השטחים המוצעת בבקשה הינה מכוח תבע והשלמת דירת גג אין מניעה לאשר, התקבל לכך אישור מנהל האגף. המרפסת הינה מקובלת ותואמת חלקית נספח בינוי – אין מניעה לאשר. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו לא התנגדויות.		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	30/12/2025	תוספת שטחים מכח השלמת גג 5% , המהווה גם שינוי מנספח הבינוי .

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

תוספת השטחים המוצעת בבקשה הינה מכוח תבע והשלמת דירת גג אין מניעה לאשר, התקבל לכך אישור מנהל האגף.

המרפסת הינה מקובלת ותואמת חלקית נספח בינוי – אין מניעה לאשרה.

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

השלמת דירת גג 5% :

שיפור אדריכלי לבניין- התקבל אישור המנהל אגף לשיפור האדריכלי המוצע.

-יש להציג תוכנית צל של השכן הצמוד אליו ולהחתים אותו ע"ג בקשה זו.

סדר יום לוועדה מתאריך - 25/02/2026 - ח אדר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/6
מספר בקשה	<u>2020/0564.01</u>
מספר סידורי	<u>20</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 תב"ע, מחסנים, חדרים, ממ"ד, מרפסות, סגירת מרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	קפלן פנחס
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות קסלר שמואל
מתכנן השלד	סירוטה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	17

כתובת האתר

שירת הים 8, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30717	14	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
12801	תחילת תוקף	01/06/2010			
1895	תחילת תוקף	10/11/1977			
1895	תחילת תוקף	10/11/1977			
1895	תחילת תוקף	10/11/1977			
1895	תחילת תוקף	10/11/1977			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

- בתאריך 07.02.2024 בת.ב. 10.0077/2007 ובו אושר "לדירות מס" 13 ו-25 מבקשים תוספת בניה, שינויים בפתחים, מחסנים ומרפסות".

- בתאריך 03.04.2022 בת.ב. 00.0564/2020 ובו אושר "הרחבה לבניין קיים".

- בתאריך 21.11.2018 בת.ב. 00.0831/2016 ובו אושר "תוספת בניה, ממ"ד ומחסן".

- בתאריך 25.12.2025 בת.ב 2016/0831.02 ובו אושר "תוספת בניה, ממ"ד, מרפסות ומחסנים".

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת רמות ברחוב שירת הים 8 בניין מדורג, בן 5-6 קומות .

גוש : 30717 חלקה : 14.

מצב מוצע :

קומה א' במפלס +0.00/+1.50 :

דירה מס' 30 - מוצעת מרפסת זיז ממרפסת גג.

דירה מס' 29 - מוצעת תוספת בינוי למגורים, ממ"ד, שינוי בפתחים ומרפסת זיז .

קומה ב' במפלס +3.00 :

דירה מס' 31 - מוצעת תוספת בינוי למגורים, ממ"ד, שינוי בפתחים ומרפסת זיז.

קומה ג' במפלס +6.00 :

דירה מס' 33 - מוצעת תוספת בינוי למגורים, ממ"ד, שינוי בפתחים ומרפסת זיז.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות :

" הקלה מקו הבניין המאושר לכיוון החזית הצפונית בעומק של כ-3.00 מ" לשם בניית ממ"ד "

" הקלה מנספח בינוי מס' 1 בתב"ע מס' 12801 בדבר תוספת בנייה בשונה מהמאושר בנספח "

" הקלה מהוראות תב"ע 12801 סעיף 7 בדבר "תוספת הבניה בחזיתות תבוצענה בעמודות שלמות בלבד". מבוקשים לבנות 3 קומות מעל קומת קרקע . "

תום מועד התנגדויות בתאריך 18.11.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

x200f#x200f: #x200f#בנכס העניין x200f#

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 14.

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

מידע קודם

מתאריך		
התוספת הבינוי המוצעת תואמת נספח בינוי ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. המרפסת זיז המוצעת בחזית מזרחית- לדירה מס' 30 יש להסיר מהבקשה לא עומדת בהנחיות מרחביות של האגף. המרפסות זיז המוצעות בחזית הדרומית תואמות נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשרם. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. נספח בינוי : מוצע בבקשה : קומה א' במפלס +0.00/+1.50 : דירה מס' 30- מוצעת מרפסת זיז ממרפסת גג- בשונה מנספח הבינוי- ע"פ הנספח במיקום של המרפסת גג מוצעת תוספת בינוי ע"פ תבע וממנה יוצאת ממרפסת זיז. ע"פ הנחיות מרחביות של האגף לא ניתן לאשר מרפסת זיז היוצאת ממרפסת גג ע"כ יש להסיר את המרפסת זיז מהבקשה.	11/02/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1895 תחילת תוקף : 10/11/1977 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : * 12801 - תחילת תוקף 01/06/2010, אזור מגורים ב'. תוכניות כפופות :	09/02/2026	חוות דעת תכנונית

*תכנית מתאר 62. *5062 - תחילת תוקף 21/04/2000. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: תבע 12801 -לא חל סעיף סטייה ניכרת . נספח בינוי: תבע 12801 -סעיף 4.1.2 -מודגש כי נספח מס' 1 הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהנם מחייבים: מס' יח"ד מרבי, גובה בנייה מרבי, מס' קומות מרבי, שטחי בנייה מרביים וקווי בניין מרביים. מוצע בבקשה: קומה א' במפלס +0.00/+1.50: דירה מס' 30- מוצעת מרפסת זיז ממרפסת גג- בשונה מנספח הבינוי- ע"פ הנספח במיקום של המרפסת גג מוצעת תוספת בינוי ע"פ תבע וממנה יוצאת ממרפסת זיז. ע"פ הנחיות מרחביות של האגף לא ניתן לאשר מרפסת זיז היוצאת ממרפסת גג ע"כ יש להסיר את המרפסת זיז מהבקשה. דירה מס' 29- מוצעת תוספת בינוי למגורים, שינוי בפתחים ומרפסת זיז –בשונה נספח בינוי- ע"פ נספח לדירה זו מוצגת מרפסת מקורה בין 3 קירות המחושב כשטח עיקרי ובמסגרת הבקשה הנוכחית שטח זה מבוקש כבינוי מלא – אין מניעה לאשר פורסמה הקלה מנספח בינוי ומבחינה חזותית המוצע מטיב עם החזית . ממ"ד- בשונה מנספח בינוי- (ראה סעיף ממ"ד). קומה ב' במפלס +3.00: דירה מס' 31- מוצעת תוספת בינוי למגורים, שינוי בפתחים ומרפסת זיז-תואם נספח בינוי- ע"כ אין מניעה לאשר. ממ"ד- בשונה מנספח בינוי- (ראה סעיף ממ"ד). קומה ג' במפלס +6.00: דירה מס' 33- מוצעת תוספת בינוי למגורים, שינוי בפתחים ומרפסת זיז-תואם נספח בינוי- ע"כ אין מניעה לאשר. ממ"ד- בשונה מנספח בינוי- (ראה סעיף ממ"ד).		

קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2024/6647.00 שהוגש מיום 07.11.2024 ע"י המח' למידע תכנוני. העמודה ממ"דים מוצע חורגת קווי הבניין המאושרים- (ראה סעיף ממ"ד) מס' קומות : בבקשה זו מוצע תוספת לקומות קיימות- לא רלוונטי לבקשה זו. מס' יח"ד : בבקשה זו מוצע תוספת ליח"ד קיימות -לא רלוונטי לבקשה זו. שטח בניה : השטחים המוצעים בבקשה מכוח תבע 12801. מוצע בבקשה : קומה א' במפלס $+0.00/+1.50$: דירה מס' 29- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 37.91 מ"ר. קומה ב' במפלס $+3.00$: דירה מס' 31- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 37.91 מ"ר. קומה ג' במפלס $+6.00$: דירה מס' 33- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 37.90 מ"ר . השטחים המוצעים בבקשה זו עומדים בשטחים המותרים ע"פ התבע ע"כ אין מניעה לאשר. ממ"ד :		

מוצע בבקשה עמודת ממ"ד ע"ג ממ"ד שאושר בתיק רישוי מס' 2020/564.00. מוצע בבקשה : קומה א' במפלס $+0.00/+1.50$: דירה מס' 29- מוצעת ממ"ד חורג מקווי בניין מאושרים בשטח 9.00 מ"ר+ עובי קירות . קומה ב' במפלס $+3.00$: דירה מס' 31- מוצעת ממ"ד חורג מקווי בניין מאושרים בשטח 9.00 מ"ר+ עובי קירות . קומה ג' במפלס $+6.00$: דירה מס' 33- מוצעת ממ"ד חורג מקווי בניין מאושרים בשטח 9.00 מ"ר+ עובי קירות . אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. שלביות ביצוע : תכנית 12801 סעיף 7.1- "תוספת הבנייה בחזיתות הבניין תבוצענה בעמודות שלימות בלבד. היתר הבניה יאושר על סמך המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לביצוע בו זמני של התוספת בכל עמודה, כולל גמר נאות של מעטפת הבניין והחזרת מצב השטחים המשותפים בבניין ובמגרש לקדמתו , תוך תקופת זמן קצובה שתקבע ע"י הוועדה המקומית". במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה כנדרש ע"כ אין מניעה לאשר. מרפסות : מוצע בבקשה : קומה א' במפלס $+0.00/+1.50$: חזית מזרחית- דירה מס' 30- מוצעת מרפסת זיז ממרפסת גג- ע"פ הנחיות מרחביות של האגף לא ניתן לאשר מרפסת זיז היוצאת ממרפסת גג ע"כ יש להסיר את המרפסת זיז מהבקשה. דירה מס' 29- מוצעת מרפסת זיז חצי מקורה בתחום קווי בניין למרפסות- מקורה בשטח- 10.94 מ"ר.		

לא מקורה בשטח- 3.68 מ"ר. קומה ב' במפלס +3.00 : דירה מס' 31- מוצעת מרפסת זיו חצי מקורה בתחום קווי בניין למרפסות- מקורה בשטח- 7.48 מ"ר. לא מקורה בשטח- 3.46 מ"ר. קומה ג' במפלס +6.00 : דירה מס' 33- מוצעת מרפסת זיו לא מקורה בתחום קווי בניין למרפסות- בשטח- 7.48 מ"ר. המרפסות זיו המוצעות הינן תואמות נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר. תימוכין קניינים : עבור בנייה על ממ"ד בשטח משותף - נדרשת חתימה של 1/3 מבעלי הזכויות בבניין ע"ג ההרמוניקה אשר מהווים 1/2 מבעלי הזכויות של העמודה. במעמד פתיחת תיק הוצגו חתימות של השכנים כנדרש. השטח העיקרי המוצע תואם נספח בינוי ע"כ אין צורך בחתימות פוזיטיביות של בעלי הזכויות. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 25.12.25 - "לאשר את הבקשה". אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 23.10.25 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית : בתב"ע 12801- לא חל סעיף נוהל בקרה הנדסית.		

חוות דעת תכנונית : התוספת הבינוי המוצעת תואמת נספח בינוי ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. המרפסת זיז המוצעת בחזית מזרחית- לדירה מס' 30 יש להסיר מהבקשה לא עומדת בהנחיות מרחביות של האגף. המרפסות זיז המוצעות בחזית הדרומית תואמות נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשרם. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדות.		
הקלה מקו הבניין המאושר לכיוון החזית הצפונית בעומק של כ- 3.00 מ" לשם בניית ממ"ד הקלה מנספח בינוי מס" 1 בתב"ע מס" 12801 בדבר תוספת בנייה בשונה מהמאושר בנספח הקלה מהוראות תב"ע 12801 סעיף 7 בדבר "תוספת הבניה בחזיתות תבוצענה בעמודות שלמות בלבד". מבוקשים לבנות 3 קומות מעל קומת קרקע.	28/10/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

התוספת הבינוי המוצעת תואמת נספח בינוי ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר.
המרפסת זיז המוצעת בחזית מזרחית- לדירה מס' 30 יש להסיר מהבקשה לא עומדת בהנחיות מרחביות של האגף.
המרפסות זיז המוצעות בחזית הדרומית תואמות נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשרם.
-יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

נספח בינוי :

מוצע בבקשה :

קומה א' במפלס +0.00/+1.50 :

דירה מס' 30 - מוצעת מרפסת זיז ממרפסת גג- בשונה מנספח הבינוי- ע"פ הנספח במיקום של המרפסת גג מוצעת תוספת בינוי ע"פ תבע וממנה יוצאת ממרפסת זיז.

ע"פ הנחיות מרחביות של האגף לא ניתן לאשר מרפסת זיז היוצאת ממרפסת גג ע"כ יש להסיר את המרפסת זיז מהבקשה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 25/02/2026 - ח אדר תשפ"ו

סוג דיון	דיון נוסף בוועדה בהתאם להחלטת ועדת ערר
מספר ועדה	2026/6
מספר בקשה	<u>2018/0288.01</u>
מספר סידורי	<u>21</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הקמת בניין מגורים בן 6 קומות מעל קומת מרתף, סה"כ 12 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	ועדת בעלויות
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר עימד אוסאמה
עורך הבקשה	דאר טאה אחמד
מתכנן השלד	מהנדס אגבאריה קוצי
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אל קמר סמטה 8 , בית חנינה רח"י..... אל קמר סמטה 8

גוש	חלקה	בשלמות
30610	88	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
א3457	תחילת תוקף	18/04/1996			
א3457	תחילת תוקף	18/04/1996			
א3458	תחילת תוקף	30/12/1997			
762708	תחילת תוקף	12/02/2022			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

עפ"י נתוני המערכת היתרי בניה בחלקה הנידונה הינו :

-בתאריך 24.08.2022 בת.ב-2018/288.00 ובו אושר "הקמת בניין חדש בן 2 קומות סה"כ 3 יח"ד. "

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת בית חנינה ברחוב אל קמר סמטה 8.

גוש : 30610 חלקה : 88.

מצב מוצע :

מוצע תוספת 4 קומות על שתי קומות שאושרו בתיק רישי מס' 2018/288 אך טרם נבנה .

המוצע בבקשה זו מבנה חדש .

קומת מרתף מפלס -5.40 :

מוצעת קומת אחסנה חדר מדרגות משותף.

קומת מרתף מפלס -2.70 :

מוצעת קומת אחסנה חדר מדרגות משותף .

קומת קרקע במפלס +0.00 :

מוצע חדר מדרגות משותף, מעלית ופיתוח שטח .

יח"ד מס' 1- מוצע מגורים, ממ"ד.

יח"ד מס' 2- מוצע מגורים, ממ"ד.

קומה א' במפלס +3.28 :

מוצע חדר מדרגות משותף ומעלית.

יח"ד מס' 3- מוצע מגורים, ממ"ד ומרפסות.

יח"ד מס' 4- מוצע מגורים, ממ"ד ומרפסות.

קומה ב' במפלס +6.56 :

מוצע חדר מדרגות משותף.

יח"ד מס' 5- מוצע מגורים, ממ"ד ומרפסות.

יח"ד מס' 6- מוצע מגורים, ממ"ד ומרפסות .

קומה ג' במפלס +9.84 :

מוצע חדר מדרגות משותף.

יח"ד מס' 7- מוצע מגורים, ממ"ד ומרפסות.

יח"ד מס' 8- מוצע מגורים, ממ"ד ומרפסות .

קומה ד' במפלס +13.12 :

מוצע חדר מדרגות משותף .

יח"ד מס' 9-מוצע מגורים, ממ"ד ומרפסות.

יח"ד מס' 10-מוצע מגורים, ממ"ד ומרפסות.

קומה ה' במפלס +16.40 :

מוצע חדר מדרגות משותף

יח"ד מס' 11-מוצע מגורים, ממ"ד ומרפסות.

יח"ד מס' 12-מוצע מגורים, ממ"ד ומרפסות.

קומת גג במפלס +19.68 :

מוצע עליה לקומת גג.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות בתאריך 05.05.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות 1.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 88.

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

מידע קודם

מתאריך	
11/02/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
09/02/2026	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה :

762708 תחילת תוקף : 12/02/2022 ייעוד הקרקע : בקשה זו נידונה בוועדה המקומית בתאריך 20/11/2024 : החלטת הוועדה מיום זה הייתה" :לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים" כדלהלן : 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 לשינויים ובתנאים לאור חו"ד של הדרג המקצועי שלא מסומן חלקית דרך בחלקת המתנגד - הוועדה לא מוצא מקום לזמן את המתנגד דוחה את התנגדות הבינוי תואם תכנית התוכנית מאפשרת בניה על קומות. המוצע בבקשה עומד בהוראות התב"ע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. על החלטת וועדה זו הוגש ערר ע"י המתנגד . הבקשה נידונה בוועדת ערר בתאריך 22/04/2025 : החלטת וועדת ערר קבעה כי נוכח כל האמור והמפורט לעיל הדיון יושב בחוזר לוועדה המקומית לבחינת היבטי החניה. מבקש ההיתר יהיה רשאי להציג עמדתו בפני הוועדה המקומית. ובכלל זה על הצוות המקצועי בוועדה המקומית לבחון את טענות העורר באשר לתכנית 3458א כפי שעלו בהשלמת טענותיו בפניו. להלן טענות העורר באשר לתכנית 3458א :סע' 23 לתקנון התכנית 3458א החלה על החלקה קובע הוראה מיוחדת לעניין מיקום חניה פרטית במגרשים הגובלים עם כביש מס' 21 . וכך קובעת ההוראה" :במגרשי הבניה הגובלים עם כביש מספר 21 תותר חניה בתחום הדרך כחלק מדרישות תקן החניה . יתרת מקומות החניה הנדרשים בהתאם לתקן יוקצו בתחום		

מגרשים החניה "ההוראה הנ"ל מלמדת כי ניתן להקצות חניה לחלקה גם בתחום דרך אי לכך מוצע לקיים את ההוראה הנ"ל בעניינו ולהציב את החניות בדרך לאור המצב המתואר בשילוב החניה שאושרה כאמור בתוך שטחי החלקה . הוועדה המקומית רשאית כאמור לפעול מכוח סעיף 10 ומכוח הוראות התכנית החלה ולהקצות מגרשי חניה ברחוב ובחלקה בשים לב למצב המורכב שנגרם עקב אישור סלילת הכביש . להלן חו"ד מח' הסדרי תנועה עדכנית שהתקבלה בתאריך 08/04/2025 : להחלטת הוועדה מקומית באישור ועדה מחוזית ע"פ סעיף 6.2 לתקן 5166ב' אין גישה מוטורית סטטוטורית למגרש מוצע תוספת 9 יח"ד חדשות ל3 יח"ד מאושרות סה"כ 12 יח"ד עבור ה 9 יח"ד החדשות ללא מוצע פתרון חניה (נדרש ע"פ תקן תוספת של 12 חניות חדשות) ע"פ היתר 2018/0288.00 אושרו 4 מקומות חניה במתקן חניה עבור 3 היח"ד במגרש מעבר לכביש . היתר 2018/0288.00 קיבל תוקף ב24/8/2022 והחניות אושרו בניגוד לחו"ד המחלקה . להלן עמדת הצוות המקצועי באשר לטענות המבקש שפורטו לעיל : הבקשה מבוקשת מכוח תכנית 762708 אשר קובעת בסעיף 1.6 – יחס בין תוכנית כי היחס לתכנית 3458 א הוא שינוי המשנה את המפורט בתכנית זו למעט הוראות שלא שונו בנוסף ותוכנית זו בסעיף 6.3 קובעת הוראות לעניין חניה כדלהלן : 1. מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר 2. במגרשים ריקים מקומות החניה יהיו בתת"ק בלבד 3. במגרשים בנויים מקומות החניה יהיו בתת"ק ככל הניתן, במקרים בהם לא ניתן להציע חניה בתת"ק יוצע פתרון החניה התחום המגרש . ככלל תאושר כניסה אחת לכלי רכב בתחום המגרש . בנוסף מבחינת טופוגרפית המגרש נשוא הבקשה הינו נמוך מהדרך הקיימת ומופרד ע"י קיר תמך. ואין ממשק ישיר בין הדרך למגרש כך שגם אם יוצעו שם חניות הם לא ישמש כפתרון חניה קרוב ויעיל למגרש. ע"כ עמדת האגף היא כי יש לבחון את נושא החניה בהתאם לתכנית 762708 החלה במגרש ולא מכוח תכנית 3458 א הקודמת. ונושא החניה מובא להכרעה בהתאם להמלצת מח' הסדרי		

תנועה העדכנית. ע"כ מובאת הבקשה לדיון בנוכחות הצדדים בהתאם להחלטת ועדת ערר. בקשה זו נידון בוועדת משנה בתאריך 17/12/25 : להעביר לאישור לוועדה המחוזית : הבקשה היא להקמת בנין מגורים בן 6 קומות מעל קומת מרתף ובו 12 יח"ד הבקשה חזרה לדיון לאחר החלטת ועדת ערר שקבעה להחזיר את הבקשה לדיון להחלטה לעניין החניה. המתנגדים לא הגיעו לדיון הוועדה קראה את כתב ההתנגדות והחליטה לדחות את ההתנגדות בהתאם להחלטת הקודמת מיום 20/11/2024 לעניין החניה – הוועדה מורה להעביר את הבקשה לוועדה המחוזית למתן פטור מהתקנת מקומות חניה נדרשות עפ"י תקן וממליצה לוועדה המחוזית לפטור לאור זאת שמדובר בחלקה כלואה ואין גישה מוטורית וסטטוטורית לחלקה. לאחר קבלת חו"ד הוועדה המחוזית הבקשה תובא לדיון בוועדה לקבלת החלטה סופית בנוסף קובעת הוועדה כי תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת מס רכוש. בקשה זו נידונה בוועדה מחוזית בתאריך 2026/01/25 : לאחר בחינת מסמכי הבקשה להיתר, וקבלת חוות דעתו של יועץ התנועה של הוועדה ולאור המלצת הועדה המקומית, הוועדה מחליטה לאשר את הבקשה של מבקש ההיתר מס' 2018/2018.01 ולפטור את המגרש מהתקנת מקומות חניה. ע"פ החלטת ועדה מחוזית ניתן לקדם את הבקשה ע"כ הבקשה מובא לדיון חוזר לאישור הבקשה ולאחר מכן יופנה לאישורי גורמים.		

הבקשה היא להקמת בנין מגורים בן 6 קומות מעל קומת מרתף ובו 12 יח"ד הבקשה חזרה לדיון לאחר החלטת וועדת ערר שקבעה להחזיר את הבקשה לדיון להחלטה לענין החניה. המתנגדים לא הגיעו לדיון הוועדה קראה את כתב ההתנגדות והחליטה לדחות את ההתנגדות בהתאם להחלטת הקודמת מיום 20/11/2024 לענין החניה – הוועדה מורה להעביר את הבקשה לוועדה המחוזית למתן פטור מהתקנת מקומות חניה נדרשות עפ"י תקן וממליצה לוועדה המחוזית לפטור לאור זאת שמדובר בחלקה כלואה ואין גישה מוטורית וסטטוטורית לחלקה. לאחר קבלת חו"ד הוועדה המחוזית הבקשה תובא לדיון בוועדה לקבלת החלטה סופית בנוסף קובעת הוועדה כי תנאי למתן היתר בניה יהיה קבלת מס רכוש.	17/12/2025	דיון בוועדת משנה : להעביר לאישור הוועדה המחוזית
בקשה זו נידונה בוועדה המקומית בתאריך 20/11/2024 החלטת הוועדה מיום זה היתה : "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים" כדלהלן : 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 לשינויים ובתנאים לאור חו"ד של הדרג המקצועי שלא מסומן חלקית דרך בחלקת המתנגד - הוועדה לא מוצא מקום לזמן את המתנגד דוחה את	28/07/2025	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

התנגדות הבינוי תואם תכנית התוכנית מאפשרת בניה על קומות . המוצע בבקשה עומד בהוראות התב"ע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. על החלטת וועדה זו הוגש ערר ע"י המתנגד. הבקשה נידונה בוועדת ערר בתאריך 22/04/2025 החלטת וועדת ערר קבעה כי נוכח כל האמור והמפורט לעיל הדיון יושב בחוזר לוועדה המקומית לבחינת היבטי החניה. מבקש ההיתר יהיה רשאי להציג עמדתו בפני הוועדה המקומית. ובכלל זה על הצוות המקצועי בוועדה המקומית לבחון את טענות העורר באשר לתכנית 3458א כפי שעלו בהשלמת טענותיו בפניו. להלן טענות העורר באשר לתכנית 3458א' : סעי' 23 לתקנון התכנית 3458א החלה על החלקה קובע הוראה מיוחדת לעניין מיקום חניה פרטית במגרשים הגובלים עם כביש מס' 21 . וכך קובעת ההוראה : "במגרישי הבניה הגובלים עם כביש מספר 21 תותר חניה בתחום הדרך כחלק מדרישות תקן החניה. יתרת מקומות החניה הנדרשים בהתאם לתקן יוקצו בתחום מגרשים החניה" ההוראה הנ"ל מלמדת כי ניתן להקצות חניה לחלקה גם בתחום דרך אי לכך מוצע לקיים את ההוראה הנ"ל בעניינו ולהציב את החניות בדרך לאור המצב המתואר בשילוב החניה שאושרה כאמור בתוך שטחי החלקה. הוועדה המקומית רשאית כאמור לפעול מכוח סעיף 10 ומכוח הוראות התכנית החלה ולהקצות מגרשי חניה ברחוב ובחלקה בשים לב למצב המורכב שנגרם עקב אישור סלילת הכביש. להלן חו"ד מח' הסדרי תנועה עדכנית שהתקבלה בתאריך 08/04/2025 :		

להחלטת הוועדה מקומית באישור ועדה מחוזית ע"פ סעיף 6.2 לתקן 5166ב' אין גישה מוטורית סטטוטורית למגרש מוצע תוספת 9 יח"ד חדשות ל3 יח"ד מאושרות סה"כ 12 יח"ד עבור ה 9 יח"ד החדשות ללא מוצע פתרון חניה (נדרש ע"פ תקן תוספת של 12 חניות חדשות) ע"פ היתר 2018/0288.00 אושרו 4 מקומות חניה במתקן חניה עבור 3 היח"ד במגרש מעבר לכביש. היתר 2018/0288.00 קיבל תוקף ב24/8/2022 והחניות אושרו בניגוד לחו"ד המחלקה. להלן עמדת הצוות המקצועי באשר לטענות המבקש שפורטו לעיל: הבקשה מבוקשת מכוח תכנית 762708 אשר קובעת בסעיף 1.6 – יחס בין תוכנית כי היחס לתכנית 3458 א הוא שינוי המשנה את המפורט בתכנית זו למעט הוראות שלא שונו בנוסף תוכנית זו בסעיף 6.3 קובעת הוראות לעניין חניה כדלהלן: מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר במגרשים ריקים מקומות החניה יהיו בתת"ק בלבד במגרשים בנויים מקומות החניה יהיו בתת"ק ככל הניתן, במקרים בהם לא ניתן להציע חניה בתת"ק יוצע פיתרון החניה התחום המגרש. ככלל תאושר כניסה אחת לכלי רכב בתחום המגרש. בנוסף מבחינת טופוגרפית המגרש נשוא הבקשה הינו נמוך מהדרך הקיימת ומופרד ע"י קיר תמך. ואין ממשק ישיר בין הדרך למגרש כך שגם אם יוצעו שם חניות הם לא ישמש כפיתרון חניה קרוב ויעיל למגרש.		

ע"כ עמדת האגף היא כי יש לבחון את נושא החניה בהתאם לתכנית 762708 החלה במגרש ולא מכוח תכנית 3458 א הקודמת. ונושא החניה מובא להכרעה בהתאם להמלצת מח' הסדרי תנועה העדכנית. ע"כ מובאת הבקשה לדיון בנוכחות הצדדים בהתאם להחלטת ועדת ערר.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 762708 תחילת תוקף : 12/02/2022 ייעוד הקרקע : בקשה זו נידונה בוועדה המקומית בתאריך 20/11/2024 החלטת הוועדה מיום זה היתה : "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים" כדלהלן : 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 לשינויים ובתנאים לאור חו"ד של הדרג המקצועי שלא מסומן חלקית דרך בחלקת המתנגד - הוועדה לא מוצא מקום לזמן את המתנגד דוחה את התנגדות	28/07/2025	חוות דעת תכנונית

הבינוי תואם תכנית התוכנית מאפשרת בניה על קומות . המוצע בבקשה עומד בהוראות התב"ע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. על החלטת וועדה זו הוגש ערר ע"י המתנגד. הבקשה נידונה בוועדת ערר בתאריך 22/04/2025 החלטת וועדת ערר קבעה כי נוכח כל האמור והמפורט לעיל הדיון יושב בחוזר לוועדה המקומית לבחינת היבטי החניה. מבקש ההיתר יהיה רשאי להציג עמדתו בפני הוועדה המקומית. ובכלל זה על הצוות המקצועי בוועדה המקומית לבחון את טענות העורר באשר לתכנית 3458א כפי שעלו בהשלמת טענותיו בפניו. להלן טענות העורר באשר לתכנית 3458א' : סעי' 23 לתקנון התכנית 3458א החלה על החלקה קובע הוראה מיוחדת לעניין מיקום חניה פרטית במגרשים הגובלים עם כביש מס' 21 . וכך קובעת ההוראה : "במגרשי הבניה הגובלים עם כביש מספר 21 תותר חניה בתחום הדרך כחלק מדרישות תקן החניה. יתרת מקומות החניה הנדרשים בהתאם לתקן יוקצו בתחום מגרשים החניה" ההוראה הנ"ל מלמדת כי ניתן להקצות חניה לחלקה גם בתחום דרך אי לכך מוצע לקיים את ההוראה הנ"ל בעניינו ולהציב את החניות בדרך לאור המצב המתואר בשילוב החניה שאושרה כאמור בתוך שטחי החלקה. הוועדה המקומית רשאית כאמור לפעול מכוח סעיף 10 ומכוח הוראות התכנית החלה ולהקצות מגרשי חניה ברחוב ובחלקה בשים לב למצב המורכב שנגרם עקב אישור סלילת הכביש. להלן חו"ד מח' הסדרי תנועה עדכנית שהתקבלה בתאריך 08/04/2025 :		

להחלטת הוועדה מקומית באישור ועדה מחוזית ע"פ סעיף 6.2 לתקן 5166ב' אין גישה מוטורית סטטוטורית למגרש מוצע תוספת 9 יח"ד חדשות ל3 יח"ד מאושרות סה"כ 12 יח"ד עבור ה 9 יח"ד החדשות ללא מוצע פתרון חניה (נדרש ע"פ תקן תוספת של 12 חניות חדשות) ע"פ היתר 2018/0288.00 אושרו 4 מקומות חניה במתקן חניה עבור 3 היח"ד במגרש מעבר לכביש. היתר 2018/0288.00 קיבל תוקף ב24/8/2022 והחניות אושרו בניגוד לחו"ד המחלקה. להלן עמדת הצוות המקצועי באשר לטענות המבקש שפורטו לעיל: הבקשה מבוקשת מכוח תכנית 762708 אשר קובעת בסעיף 1.6 – יחס בין תוכנית כי היחס לתכנית 3458 א הוא שינוי המשנה את המפורט בתכנית זו למעט הוראות שלא שונו בנוסף תוכנית זו בסעיף 6.3 קובעת הוראות לעניין חניה כדלהלן: מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר במגרשים ריקים מקומות החניה יהיו בתת"ק בלבד במגרשים בנויים מקומות החניה יהיו בתת"ק ככל הניתן, במקרים בהם לא ניתן להציע חניה בתת"ק יוצע פיתרון החניה התחום המגרש. ככלל תאושר כניסה אחת לכלי רכב בתחום המגרש. בנוסף מבחינת טופוגרפית המגרש נשוא הבקשה הינו נמוך מהדרך הקיימת ומופרד ע"י קיר תמך. ואין ממשק ישיר בין הדרך למגרש כך שגם אם יוצעו שם חניות הם לא ישמש כפיתרון חניה קרוב ויעיל למגרש.		

ע"כ עמדת האגף היא כי יש לבחון את נושא החניה בהתאם לתכנית 762708 החלה במגרש ולא מכוח תכנית 3458 א הקודמת. ונושא החניה מובא להכרעה בהתאם להמלצת מח' הסדרי תנועה העדכנית. ע"כ מובאת הבקשה לדיון בנוכחות הצדדים בהתאם להחלטת ועדת ערר.		
נוכח כל האמור והמפורט לעיל, הדיון יושב בחוזר לוועדה המקומית לבחינת היבטי החניה. מבקש ההיתר יהיה רשאי להציג עמדתו בפני הוועדה המקומית ובכלל זה על הצוות המקצועי בוועדה המקומית לבחון את טענות העורר באשר להוראות תכנית 3458 א כפי שעלו בהשלמת טענותיו בפניו. הטיפול של וועדת הערר בתיק זה הסתיים. על החלטה חדשה של הוועדה המקומית קיימת זכות ערר בהתאם לדיון.	22/04/2025	החלטת ועדת ערר : להעביר לוועדת המשנה
אחר 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	20/11/2024	דיון בוועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

טענות הצדדים מחליטה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה בכפוף לשנינויים בותנאים לאור חו"ד של הדרג המקצועי שלא מסומן חלקית דרך בחלקת המתנגד - הוועדה לא מוצא מקום לזמן את המתנגד דוחה את התנגדות הבינוי תואם תכנית התוכנית מאפשרת בניה על קומות . המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר. הושלמו התנאים וההרמוניקה תוקנה כנדרש. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1 : התקבלה התנגדות מאת הדייר נאגי חגאזי, הבעלים של חלקה 87 הגובלת. "התוכנית שהוגשה פוגעת בחלקה שלי, צייר דרך הכניסה של החלקה נשוא בקשת היתר דרך החלקה שלי ואני מתנגד לכך בתוקף. מתנגד לגובה הבניין המוצע- 6 קומות יחסום אוויר אור ". המלצת המחלקה לזמן מתנגדים. תנאי לקבלת היתר : תנאי להוצאת היתר הבניה יהיה הגשת מס רכוש ירדני או מס רכוש ישראלי (לפני שנת 2000) השלמת ובדיקת מסמכי הבעלויות ע"י הדסק.		
המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר. הושלמו התנאים וההרמוניקה תוקנה כנדרש.	11/11/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1 : התקבלה התנגדות מאת הדייר נאגי חגאזי, הבעלים של חלקה 87 הגובלת. "התוכנית שהוגשה פוגעת בחלקה שלי, צייר דרך הכניסה של החלקה נשוא בקשת היתר דרך החלקה שלי ואני מתנגד לכך בתוקף. מתנגד לגובה הבניין המוצע- 6 קומות יחסום אוויר אור ". המלצת המחלקה לזמן מתנגדים. תנאי לקבלת היתר : תנאי להוצאת היתר הבניה יהיה הגשת מס רכוש ירדני או מס רכוש ישראלי (לפני שנת 2000) השלמת ובדיקת מסמכי הבעלויות ע"י הדסק.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 762708 תחילת תוקף : 12/02/2022 ייעוד הקרקע : התיק נידון בתאריך 2024/07/21 ברשות הרישוי והחלטת הוועדה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון. המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר בכפוף להצגת השטחים כנדרש וצמצום שטחי אחסנה ל-10 מ"ר לכל יחיד. יש להשלים תנאים חסרים. יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. לאחר תיקון הבקשה והשלמת תנאים טרם דיון כנדרש ויובא לוועדת התנגדויות.	11/11/2024	חוות דעת תכנונית

התיק נידון בתאריך 2024/09/04 ברשות הרישוי והחלטת הוועדה : להוריד מסדר היום לצורך בדיקת נושא הבעלויות : בישיבה שהתקיימה בנושא בתאריך 6/8/2024 הוחלט כי בתיק זה נדרש להשלים מסמכי בעלויות כתנאי להוצאת היתר בניה. ע"כ יש להגיש את מסמכי הבעלויות טרם הוצאת היתר הבניה לבחינה חוזרת של הדסק. בנוסף תנאי להוצאת היתר הבניה יהיה הגשת מס רכוש ירדני או מס רכוש ישראלי (לפני שנת 2000). שאר המלצת האגף נשארת בעיניה ללא שינוי כדלקמן : להלן המלצת האגף : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * 762708-תחילת תוקף 12/02/2022, ייעוד ע"פ תוכנית מאושרת קודמת. תוכנית כפופות : * 3457 א -תחילת תוקף 30/12/1997. * 5022 א' -תחילת תוקף 21/01/2010. * התוכנית תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : ע"פ תבע 762708 - סעיף 6.7 - מס' קומות מעל הקרקע המירבי. קווי הבניין והמרחק בין בניינים באותו מגרש מחייב- המוצעים חיזוקים החורגים מהבניין הקיים ע"פ תקנות בניה ברווחים ע"פ סעיף 4.03 - (10) - המוצע עומד במותר. 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 סטיה ניכרת . נספח בינוי : בת ו כנית - 762708 לא קיים נספח בינוי. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/7170.00 שהוגש מיום 15.01.2024 ע"י המח' למידע תכנוני. המוצע בתחום קווי הבניין המאושרים. קו בניין מסומן באדום. קו בניין בכחול קו בניין תת קרקעי. מס' קומות : ע"פ הוראות התבע סעיף 4.1.2 (ב)-" מספר הקומות מעל הקרקע לא יעלה על 6 קומות, בכל חתך. מוצע בבקשה- 6 קומות מעל הקרקע ו-2 קומות תת קרקעיות - עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. מס' יח"ד : ע"פ הוראות התבע סעיף 4.1.2 (ב)-" מספר היח"ד : עד 14 יח"ד לדונם". מוצע בבקשה 12 יח"ד – עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. שטח בניה : ע"פ הוראות התוכנית סעיף 5 מגרשים ריקים – אחוזי בנייה כוללים- 180%. שטח החלקה- 640 מ"ר. 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". אחוזי בנייה מרבי- $1,713.6 \text{ מ"ר} = 952 * 180\%$ ש. עיקרי מוצע מעל הקרקע : 1260.64 מ"ר .		

ש. שירות מוצע מעל הקרקע : 340.71 מ"ר. ש. שירות מוצע מתחת הקרקע : 348.30 מ"ר. סה"כ- 1,949.35 מ"ר –(פחות שטחי מרפסות ושטחי בנייה תת קרקעים שהם מעבר). השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים. 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 +3.28 : יח"ד מס' 3- מוצע מרפסות מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ' בשטח- 10.32 מ"ר. יח"ד מס' 4- מוצע מרפסות מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ' בשטח- 10.32 מ"ר. קומה ב' במפלס +6.56 : יח"ד מס' 5- מוצע מרפסות מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ'. בשטח- 12 מ"ר. יח"ד מס' 6- מוצע מרפסות מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ'. בשטח- 12 מ"ר. קומה ג' במפלס +9.84 : יח"ד מס' 7- מוצע מרפסות מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ'. בשטח- 10.35 מ"ר		

מרפסת זיז לא מקורה בשטח- 4.10 מ"ר. יח"ד מס' 8- מוצע מרפסות מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ'. בשטח- 10.35 מ"ר. מרפסת זיז לא מקורה בשטח- 4.10 מ"ר. קומה ד' במפלס +13.12 : יח"ד מס' 9- מוצע מרפסות מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ'. בשטח- 10.35 מ"ר. יח"ד מס' 10- מוצע מרפסות מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ'. בשטח- 10.35 מ"ר. קומה ה' במפלס +16.40 : יח"ד מס' 11- מוצע מרפסות לא מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ'. בשטח- 10.35 מ"ר. יח"ד מס' 12- מוצע מרפסות לא מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ'. בשטח- 10.35 מ"ר. המרפסות המוצעות עומדות בהוראות התב"ע – אין מניעה לאשר. מחסנים : ע"פ הוראות התב"ע סעיף 9.1- שטח שירות תת קרקעי- "כל שטחי הבניה בתת הקרקע בהיקפים ועבור השימושים הבאים- מחסן בשיעור של עד 10 מ"ר ליח"ד." מוצע בבקשה : קומת מרתף מפלס -5.40 : מוצעת קומת אחסנה חדר מדרגות משותף .		

קומת מרתף מפלס -2.70 : מוצעת קומת אחסנה חדר מדרגות משותף . הוצג לכל יח"ד עד 10 מ"ר בהתאם להוראות התבע. ניהול מי נגר : ע"פ תבע 762708 – סעיף 6.4 - "יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל " הוצג חישוב כנדרש. שלביות ביצוע : ע"פ תבע 762708 - לא חל סעיף שלביות ביצוע. ממ"ד : קומת קרקע במפלס +0.00 : מוצע לשתי יח"ד יח"ד מרחב מוגן בשטח 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. קומה א' במפלס +3.28 : מוצע לשתי יח"ד יח"ד מרחב מוגן בשטח 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. קומה ב' במפלס +6.56 : מוצע לשתי יח"ד יח"ד מרחב מוגן בשטח 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. קומה ג' במפלס +9.84 : מוצע לשתי יח"ד יח"ד מרחב מוגן בשטח 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. קומה ד' במפלס +13.12 : מוצע לשתי יח"ד יח"ד מרחב מוגן בשטח 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. קומה ה' במפלס +16.40 : מוצע לשתי יח"ד יח"ד מרחב מוגן בשטח 9.00 מ"ר + עובי		

קירות בתחום קוו בניין. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פקע"ר. תימוכין קניינים : במעמד פתיחת התיק התקבל אישור וועדת בעלויות - בתאריך 04/06/2023 כי ישנם מס' בעלים בחלקה הנדונה. הוצג חתימות של בעלי הזכויות בבניין ע"ג ההרמוניקה. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 01.08.24 - "לאשר את הבקשה". אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 23.05.24 - "לאשר את הבקשה". אישור תברואה : ניתן אישור בתאריך 17.04.24 - "לאשר את הבקשה". אישור הסדרי תנועה : ניתן אישור בתאריך 03.06.24 - "לאשר את הבקשה". אישור מחלקת דרכים : ניתן אישור בתאריך 02.07.24 - "לאשר את הבקשה". אישור מחלקת המאור : ניתן אישור בתאריך 06.05.24 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית :		

התוכנית כוללת בהוראותיה דרישה לנוהל בקרה הנדסית סעיף 6.5. מוצע בבקשה בניין חדש ע"כ סעיף זה לא רלוונטי לבקשה זו. חוות דעת תכנונית : המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר. הושלמו התנאים וההרמוניקה תוקנה כנדרש. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1 : התקבלה התנגדות מאת הדייר נאגי חגאזי, הבעלים של חלקה 87 הגובלת. "התוכנית שהוגשה פוגעת בחלקה שלי, צייר דרך הכניסה של החלקה נשוא בקשת היתר דרך החלקה שלי ואני מתנגד לכך בתוקף. מתנגד לגובה הבניין המוצע- 6 קומות יחסום אוויר אור " המלצת המחלקה לזמן מתנגדים.		
התיק ייבחן שנית בפני וועדת הבעלויות לאחר קבלת המלצה והחלטה בוועדת הבעלויות יובא התיק לדיון פנימי חוזר לקבלת החלטה סופית	29/09/2024	דיון בוועדת משנה : לדחות את ההכרעה
	22/09/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא

המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר. הושלמו התנאים וההרמוניקה תוקנה כנדרש. מובא להכרעת הוועדה באם לזמן מתנגדים : התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1 : התקבלה התנגדות מאת הדייר נאגי חגאזי, הבעלים של חלקה 87 הגובלת. "התוכנית שהוגשה פוגעת בחלקה שלי, צייר דרך הכניסה של החלקה נשוא בקשת היתר דרך החלקה שלי ואני מתנגד לכך בתוקף. מתנגד לגובה הבניין המוצע- 6 קומות יחסום אוויר אור ". המלצת המחלקה לזמן מתנגדים. תנאי לקבלת היתר : תנאי להוצאת היתר הבניה יהיה הגשת מס רכוש ירדני או מס רכוש ישראלי (לפני שנת 2000) השלמות ובדיקת מסמכי הבעלויות ע"י הדסק.		להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 762708 תחילת תוקף : 12/02/2022 ייעוד הקרקע :	19/09/2024	חוות דעת תכנונית

התיק נידון בתאריך 2024/07/21 ברשות הרישוי והחלטת הוועדה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון. המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר בכפוף להצגת השטחים כנדרש וצמצום שטחי אחסנה ל-10 מ"ר לכל יח"ד. -יש להשלים תנאים חסרים. -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. לאחר תיקון הבקשה והשלמת תנאים טרם דיון כנדרש ויובא לוועדת התנגדויות. התיק נידון בתאריך 2024/09/04 ברשות הרישוי והחלטת הוועדה : להוריד מסדר היום לצורך בדיקת נושא הבעלויות : בישיבה שהתקיימה בנושא בתאריך 6/8/2024 הוחלט כי בתיק זה נדרש להשלים מסמכי בעלויות כתנאי להוצאת היתר בניה. ע"כ יש להגיש את מסמכי הבעלויות טרם הוצאת היתר הבניה לבחינה חוזרת של הדסק. בנוסף תנאי להוצאת היתר הבניה יהיה הגשת מס רכוש ירדני או מס רכוש ישראלי (לפני שנת 2000). שאר המלצת האגף נשארת בעיניה ללא שינוי כדלקמן : להלן המלצת האגף : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * 762708-תחילת תוקף 12/02/2022, ייעוד ע"פ תוכנית מאושרת קודמת. תוכנית כפופות : * 3457 א'-תחילת תוקף 30/12/1997. * 5022 א'-תחילת תוקף 21/01/2010. * התוכנית תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : ע"פ תבע 762708 - סעיף 6.7 -		

מס' קומות מעל הקרקע המירבי. קווי הבניין והמרחק בין בניינים באותו מגרש מחייב- המוצעים חיזוקים החורגים מהבניין הקיים ע"פ תקנות בניה ברווחים ע"פ סעיף 4.03- (10)- המוצע עומד במותר. 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 2023/7170.00 שהוגש מיום 15.01.2024 ע"י המח' למידע תכנוני. המוצע בתחום קווי הבניין המאושרים. קו בניין מסומן באדום. קו בניין בכחול קו בניין תת קרקעי. מס' קומות : ע"פ הוראות התבע סעיף 4.1.2 (ב)-" מספר הקומות מעל הקרקע לא יעלה על 6 קומות, בכל חתך. מוצע בבקשה- 6 קומות מעל הקרקע ו-2 קומות תת קרקעיות - עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. מס' יח"ד : ע"פ הוראות התבע סעיף 4.1.2 (ב)-" מספר היח"ד : עד 14 יח"ד לדונם". מוצע בבקשה 12 יח"ד – עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. שטח בניה :		

ע"פ הוראות התוכנית סעיף 5 מגרשים ריקים – אחוזי בנייה כוללים - 180%. שטח החלקה - 640 מ"ר. ע"פ הוראות התב"ע סעיף 5-4) " בנוסף יותר חדר יציאה לגג וחדר טכני על הגג. שטח חדרי היציאה לגג מהווה חלק משטחי הבנייה הכוללים". אחוזי בנייה מרבי- $1,713.6 \text{ מ"ר} = 952 * 180\%$ ש. עיקרי מוצע מעל הקרקע : 1260.64 מ"ר . ש. שירות מוצע מעל הקרקע : 340.71 מ"ר. ש. שירות מוצע מתחת הקרקע : 348.30 מ"ר. סה"כ- 1,949.35 מ"ר –(פחות שטחי מרפסות ושטחי בנייה תת קרקעים שהם מעבר). השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים. מרפסות : ע"פ תב"ע 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 +3.28 : יח"ד מס' 3- מוצע מרפסות מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ' בשטח- 10.32 מ"ר. יח"ד מס' 4- מוצע מרפסות מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ' בשטח- 10.32 מ"ר. קומה ב' במפלס +6.56 : יח"ד מס' 5- מוצע מרפסות מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ'. בשטח- 12 מ"ר. יח"ד מס' 6- מוצע מרפסות מקורות בתחום קווי הבניין.		

בעומק- עד 1.50 מ'. בשטח- 12 מ"ר. קומה ג' במפלס +9.84 : יח"ד מס' 7- מוצע מרפסות מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ'. בשטח- 10.35 מ"ר מרפסת זיז לא מקורה בשטח- 4.10 מ"ר. יח"ד מס' 8- מוצע מרפסות מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ'. בשטח- 10.35 מ"ר. מרפסת זיז לא מקורה בשטח- 4.10 מ"ר. קומה ד' במפלס +13.12 : יח"ד מס' 9- מוצע מרפסות מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ'. בשטח- 10.35 מ"ר. יח"ד מס' 10- מוצע מרפסות מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ'. בשטח- 10.35 מ"ר. קומה ה' במפלס +16.40 : יח"ד מס' 11- מוצע מרפסות לא מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ'. בשטח- 10.35 מ"ר. יח"ד מס' 12- מוצע מרפסות לא מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ'. בשטח- 10.35 מ"ר. המרפסות המוצעות עומדות בהוראות התב"ע – אין מניעה לאשר.		

מחסנים : ע"פ הוראות התבע סעיף 9.1- שטח שירות תת קרקעי- "כל שטחי הבניה בתת הקרקע בהיקפים ועבור השימושים הבאים- מחסן בשיעור של עד 10 מ"ר ליח"ד." מוצע בבקשה : קומת מרתף מפלס -5.40 : מוצעת קומת אחסנה חדר מדרגות משותף . קומת מרתף מפלס -2.70 : מוצעת קומת אחסנה חדר מדרגות משותף . הוצג לכל יח"ד עד 10 מ"ר בהתאם להוראות התבע. ניהול מי נגר : ע"פ תבע 762708 – סעיף 6.4- "יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל " הוצג חישוב כנדרש. שלביות ביצוע : ע"פ תבע 762708 - לא חל סעיף שלביות ביצוע. ממ"ד : קומת קרקע במפלס +0.00 : מוצע לשתי יח"ד יח"ד מרחב מוגן בשטח 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. קומה א' במפלס +3.28 : מוצע לשתי יח"ד יח"ד מרחב מוגן בשטח 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. קומה ב' במפלס +6.56 : מוצע לשתי יח"ד יח"ד מרחב מוגן בשטח 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין.		

קומה ג' במפלס +9.84 : מוצע לשתי יח"ד יח"ד מרחב מוגן בשטח 9.00 מ"ר+ עובי קירות בתחום קוו בניין. קומה ד' במפלס +13.12 : מוצע לשתי יח"ד יח"ד מרחב מוגן בשטח 9.00 מ"ר+ עובי קירות בתחום קוו בניין. קומה ה' במפלס +16.40 : מוצע לשתי יח"ד יח"ד מרחב מוגן בשטח 9.00 מ"ר+ עובי קירות בתחום קוו בניין. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פקע"ר. תימוכין קניינים : במעמד פתיחת התיק התקבל אישור וועדת בעלויות - בתאריך 04/06/2023 כי ישנם מס' בעלים בחלקה הנדונה. הוצג חתימות של בעלי הזכויות בבניין ע"ג ההרמוניקה. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 01.08.24 - "לאשר את הבקשה". אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 23.05.24 - "לאשר את הבקשה". אישור תברואה : ניתן אישור בתאריך 17.04.24 - "לאשר את הבקשה". אישור הסדרי תנועה : ניתן אישור בתאריך 03.06.24 - "לאשר את הבקשה".		

אישור מחלקת דרכים : ניתן אישור בתאריך 02.07.24 - "לאשר את הבקשה". אישור מחלקת המאור : ניתן אישור בתאריך 06.05.24 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית : התוכנית כוללת בהוראותיה דרישה לנוהל בקרה הנדסית סעיף 6.5. מוצע בבקשה בניין חדש ע"כ סעיף זה לא רלוונטי לבקשה זו. חוות דעת תכנונית : המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר. הושלמו התנאים וההרמוניקה תוקנה כנדרש. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1 : התקבלה התנגדות מאת הדייר נאגי חגאזי, הבעלים של חלקה 87 הגובלת. "התוכנית שהוגשה פוגעת בחלקה שלי, צייר דרך הכניסה של החלקה נשוא בקשת היתר דרך החלקה שלי ואני מתנגד לכך בתוקף. מתנגד לגובה הבניין המוצע- 6 קומות יחסום אוויר אור ".		

מפאת חוסר הזמן הבקשה תובא לדיון לוועדה הבאה.	04/09/2024	דיון בועדת משנה : להוריד מסדר היום לבדיקת בעלויות
המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר ולא פורסמו הקלות. הושלמו התנאים וההרמוניקה תוקנה כנדרש. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1 : התקבלה התנגדות מאת הדייר נאגי חגאזי, הבעלים של חלקה 87 הגובלת. "התוכנית שהוגשה פוגעת בחלקה שלי, צייר דרך הכניסה של החלקה נשוא בקשת היתר דרך החלקה שלי ואני מתנגד לכך בתוקף. מתנגד לגובה הבניין המוצע- 6 קומות יחסום אוויר אור ".	07/08/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 762708 תחילת תוקף : 12/02/2022	07/08/2024	חוות דעת תכנונית

ייעוד הקרקע: התיק נידון בתאריך 2024/07/21 ברשות הרישוי והחלטת הוועדה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון. המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר בכפוף להצגת השטחים כנדרש וצמצום שטחי אחסנה ל-10 מ"ר לכל יח"ד. -יש להשלים תנאים חסרים. -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. לאחר תיקון הבקשה והשלמת תנאים טרם דיון כנדרש ויובא לוועדת התנגדויות. הרמוניקה תוקנה והושלמו התנאים כנדרש, כעת הבקשה מובאת לדיון בוועדה. להלן המלצת האגף : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * 762708-תחילת תוקף 12/02/2022, ייעוד ע"פ תוכנית מאושרת קודמת. תוכנית כפופות : * 3457 א -תחילת תוקף 30/12/1997. * 5022 א' -תחילת תוקף 21/01/2010. * התוכנית תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : ע"פ תבע 762708 - סעיף 6.7 - מס' קומות מעל הקרקע המירבי.		

קווי הבניין והמרחק בין בניינים באותו מגרש מחייב- המוצעים חיזוקים החורגים מהבניין הקיים ע"פ תקנות בניה ברווחים ע"פ סעיף 4.03- (10)- המוצע עומד במותר. 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 2023/7170.00 שהוגש מיום 15.01.2024 ע"י המח' למידע תכנוני. המוצע בתחום קווי הבניין המאושרים. קו בניין מסומן באדום. קו בניין בכחול קו בניין תת קרקעי. מס' קומות : ע"פ הוראות התבע סעיף 4.1.2 (ב)-" מספר הקומות מעל הקרקע לא יעלה על 6 קומות, בכל חתך. מוצע בבקשה- 6 קומות מעל הקרקע ו-2 קומות תת קרקעיות - עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. מס' יח"ד : ע"פ הוראות התבע סעיף 4.1.2 (ב)-" מספר היח"ד : עד 14 יח"ד לדונם". מוצע בבקשה 12 יח"ד – עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. שטח בניה : ע"פ הוראות התוכנית סעיף 5 מגרשים ריקים – אחוזי בנייה כוללים- 180%.		

שטח החלקה- 640 מ"ר. 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". אחוזי בנייה מרבי- 1,713.6 מ"ר = 952*180% ש. עיקרי מוצע מעל הקרקע : 1260.64 מ"ר . ש. שירות מוצע מעל הקרקע : 340.71 מ"ר. ש. שירות מוצע מתחת הקרקע : 348.30 מ"ר. סה"כ- 1,949.35 מ"ר –(פחות שטחי מרפסות ושטחי בנייה תת קרקעים שהם מעבר). השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים. 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 +3.28 : יח"ד מס' 3- מוצע מרפסות מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ' בשטח- 10.32 מ"ר. יח"ד מס' 4- מוצע מרפסות מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ' בשטח- 10.32 מ"ר. קומה ב' במפלס +6.56 : יח"ד מס' 5- מוצע מרפסות מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ'. בשטח- 12 מ"ר. יח"ד מס' 6- מוצע מרפסות מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ'.		

בשטח- 12 מ"ר. קומה ג' במפלס 9.84 + : יח"ד מס' 7- מוצע מרפסות מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ'. בשטח- 10.35 מ"ר מרפסת זיז לא מקורה בשטח- 4.10 מ"ר. יח"ד מס' 8- מוצע מרפסות מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ'. בשטח- 10.35 מ"ר. מרפסת זיז לא מקורה בשטח- 4.10 מ"ר. קומה ד' במפלס 13.12 + : יח"ד מס' 9- מוצע מרפסות מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ'. בשטח- 10.35 מ"ר. יח"ד מס' 10- מוצע מרפסות מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ'. בשטח- 10.35 מ"ר. קומה ה' במפלס 16.40 + : יח"ד מס' 11- מוצע מרפסות לא מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ'. בשטח- 10.35 מ"ר. יח"ד מס' 12- מוצע מרפסות לא מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ'. בשטח- 10.35 מ"ר. המרפסות המוצעות עומדות בהוראות התבע – אין מניעה לאשר. מחסנים :		

ע"פ הוראות התבע סעיף 9.1- שטח שירות תת קרקעי- "כל שטחי הבניה בתת הקרקע בהיקפים ועבור השימושים הבאים- מחסן בשיעור של עד 10 מ"ר ליח"ד." מוצע בבקשה : קומת מרתף מפלס -5.40 : מוצעת קומת אחסנה חדר מדרגות משותף . קומת מרתף מפלס -2.70 : מוצעת קומת אחסנה חדר מדרגות משותף . הוצג לכל יח"ד עד 10 מ"ר בהתאם להוראות התבע. ניהול מי נגר : ע"פ תבע 762708 – סעיף 6.4 - "יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל " הוצג חישוב כנדרש. שלביות ביצוע : ע"פ תבע 762708 - לא חל סעיף שלביות ביצוע. ממ"ד : קומת קרקע במפלס +0.00 : מוצע לשתי יח"ד יח"ד מרחב מוגן בשטח 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. קומה א' במפלס +3.28 : מוצע לשתי יח"ד יח"ד מרחב מוגן בשטח 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. קומה ב' במפלס +6.56 : מוצע לשתי יח"ד יח"ד מרחב מוגן בשטח 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. קומה ג' במפלס +9.84 : מוצע לשתי יח"ד יח"ד מרחב מוגן בשטח 9.00 מ"ר + עובי		

קירות בתחום קוו בניין. קומה ד' במפלס +13.12 : מוצע לשתי יח"ד יח"ד מרחב מוגן בשטח 9.00 מ"ר+ עובי קירות בתחום קוו בניין. קומה ה' במפלס +16.40 : מוצע לשתי יח"ד יח"ד מרחב מוגן בשטח 9.00 מ"ר+ עובי קירות בתחום קוו בניין. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פקע"ר. תימוכין קניינים : במעמד פתיחת התיק התקבל אישור וועדת בעלויות - בתאריך 04/06/2023 כי ישנם מס' בעלים בחלקה הנדונה. הוצג חתימות של בעלי הזכויות בבניין ע"ג ההרמוניקה. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 01.08.24 - "לאשר את הבקשה". אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 23.05.24 - "לאשר את הבקשה". אישור תברואה : ניתן אישור בתאריך 17.04.24 - "לאשר את הבקשה". אישור הסדרי תנועה : ניתן אישור בתאריך 03.06.24 - "לאשר את הבקשה". אישור מחלקת דרכים : ניתן אישור בתאריך 02.07.24 - "לאשר את הבקשה".		

אישור מחלקת המאור : ניתן אישור בתאריך 06.05.24 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית : התוכנית כוללת בהוראותיה דרישה לנוהל בקרה הנדסית סעיף 6.5. מוצע בבקשה בניין חדש ע"כ סעיף זה לא רלוונטי לבקשה זו. חוות דעת תכנונית : המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר ולא פורסמו הקלות. הושלמו התנאים וההרמוניקה תוקנה כנדרש. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1 : התקבלה התנגדות מאת הדייר נאגי חגאזי, הבעלים של חלקה 87 הגובלת. "התוכנית שהוגשה פוגעת בחלקה שלי, צייר דרך הכניסה של החלקה נשוא בקשת היתר דרך החלקה שלי ואני מתנגד לכך בתוקף. מתנגד לגובה הבניין המוצע- 6 קומות יחסוס אוויר אור ". המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית מבוא להכרעת הוועדה באם לזמן מתנגדים .		
המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית	21/07/2024	דיון ברשות הרישוי : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

אין מניעה לאשר בכפוף להצגת השטחים כנדרש וצמצום שטחי אחסנה ל-10 מ"ר לכל יח"ד. -יש להשלים תנאים חסרים. -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. שטח בניה : -יש להציג את התוכנית שאושרה בתיק רישוי 2018.288.00 ואותה להציג להריסה ואת הבקשה להציג כמוצע חדש. מחסנים : -יש לצמצם לכל יח"ד עד 10 מ"ר כדי לעמוד בהוראות התבע. ניהול מי נגר : — יש להציג חישוב כנדרש. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : — יש להמציא תנאי זה. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1 : התקבלה התנגדות מאת הדייר נאגי חגאזי, הבעלים של חלקה 87 הגובלת. "התוכנית שהוגשה פוגעת בחלקה שלי, צייר דרך הכניסה של החלקה נשוא בקשת היתר דרך החלקה שלי ואני מתנגד לכך בתוקף. מתנגד לגובה הבניין המוצע- 6 קומות יחסום אוויר אור ". לאחר תיקון הבקשה והשלמת תנאים טרם דיון כנדרש ויובא לוועדת התנגדויות.		

תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים- תוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר בכפוף להצגת השטחים כנדרש וצמצום שטחי אחסנה ל-10 מ"ר לכל יח"ד. -יש להשלים תנאים חסרים. -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. שטח בניה : -יש להציג את התוכנית שאושרה בתיק רישוי 2018.288.00 ואותה להציג להריסה ואת הבקשה להציג כמוצע חדש. מחסנים : -יש לצמצם לכל יח"ד עד 10 מ"ר כדי לעמוד בהוראות התבע. ניהול מי נגר : – יש להציג חישוב כנדרש. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : – יש להמציא תנאי זה. התנגדויות :	03/07/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1 : התקבלה התנגדות מאת הדייר נאגי חגאזי, הבעלים של חלקה 87 הגובלת. "התוכנית שהוגשה פוגעת בחלקה שלי, צייר דרך הכניסה של החלקה נשוא בקשת היתר דרך החלקה שלי ואני מתנגד לכך בתוקף. מתנגד לגובה הבניין המוצע- 6 קומות יחסום אוויר אור ." לאחר תיקון הבקשה והשלמת תנאים טרם דיון כנדרש ויובא לוועדת התנגדויות. תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים- תוך תקופת זמן זו , הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 762708 תחילת תוקף : 12/02/2022 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * 762708-תחילת תוקף 12/02/2022, ייעוד ע"פ תוכנית מאושרת קודמת. תוכנית כפופות : * 3457 א -תחילת תוקף 30/12/1997.	03/07/2024	חוות דעת תכנונית

* 5022א' -תחילת תוקף 21/01/2010. * התוכנית תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : ע"פ תבע 762708 - סעיף 6.7 - מס' קומות מעל הקרקע המירבי. קווי הבניין והמרחק בין בניינים באותו מגרש מחייב- המוצעים חיזוקים החורגים מהבניין הקיים ע"פ תקנות בניה ברווחים ע"פ סעיף 4.03 - (10)- המוצע עומד במותר. 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 2023/7170.00 שהוגש מיום 15.01.2024 ע"י המח' למידע תכנוני. המוצע בתחום קווי הבניין המאושרים. קו בניין מסומן באדום. קו בניין בכחול קו בניין תת קרקעי. מס' קומות : ע"פ הוראות התבע סעיף 4.1.2 (ב)-" מספר הקומות מעל הקרקע לא יעלה על 6 קומות, בכל חתך. מוצע בבקשה- 6 קומות מעל הקרקע ו-2 קומות תת קרקעיות - עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר.		

מס' יח"ד : ע"פ הוראות התבע סעיף 4.1.2 (ב)-" מספר היח"ד : עד 14 יח"ד לדונם". מוצע בבקשה 12 יח"ד – עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. שטח בניה : ע"פ הוראות התוכנית סעיף 5 מגרשים ריקים – אחוזי בנייה כוללים - 180%. שטח החלקה - 640 מ"ר. 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". אחוזי בנייה מרבי- $1,713.6 \text{ מ"ר} = 952 * 180\%$ ש. עיקרי מוצע מעל הקרקע : 1260.63 מ"ר . ש. שירות מוצע מעל הקרקע : 340.71 מ"ר. ש. שירות מוצע מתחת הקרקע : 350.30 מ"ר. סה"כ- 1,951.64 מ"ר –(פחות שטחי מרפסות ושטחי בנייה תת קרקעים שהם מעבר). השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים. -יש להציג את התוכנית שאושרה בתיק רישוי 2018.288.00 ואותה להציג להריסה ואת הבקשה להציג כמוצע חדש. 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 +3.28 : יח"ד מס' 3- מוצע מרפסות מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ' בשטח- 10.32 מ"ר.		

יח"ד מס' 4- מוצע מרפסות מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ' בשטח- 10.32 מ"ר. קומה ב' במפלס +6.56 : יח"ד מס' 5- מוצע מרפסות מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ'. בשטח- 12 מ"ר. יח"ד מס' 6- מוצע מרפסות מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ'. בשטח- 12 מ"ר. קומה ג' במפלס +9.84 : יח"ד מס' 7- מוצע מרפסות מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ'. בשטח- 10.35 מ"ר מרפסת זיז לא מקורה בשטח- 4.10 מ"ר. יח"ד מס' 8- מוצע מרפסות מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ'. בשטח- 10.35 מ"ר. מרפסת זיז לא מקורה בשטח- 4.10 מ"ר. קומה ד' במפלס +13.12 : יח"ד מס' 9- מוצע מרפסות מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ'. בשטח- 10.35 מ"ר. יח"ד מס' 10- מוצע מרפסות מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ'. בשטח- 10.35 מ"ר. קומה ה' במפלס +16.40 :		

יח"ד מס' 11- מוצע מרפסות לא מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ'. בשטח- 10.35 מ"ר. יח"ד מס' 12- מוצע מרפסות לא מקורות בתחום קווי הבניין. בעומק- עד 1.50 מ'. בשטח- 10.35 מ"ר. המרפסות המוצעות עומדות בהוראות התבע – אין מניעה לאשר. מחסנים: ע"פ הוראות התבע סעיף 9.1- שטח שירות תת קרקעי- "כל שטחי הבניה בתת הקרקע בהיקפים ועבור השימושים הבאים- מחסן בשיעור של עד 10 מ"ר ליח"ד." מוצע בבקשה: קומת מרתף מפלס -5.40: מוצעת קומת אחסנה חדר מדרגות משותף . קומת מרתף מפלס -2.70: מוצעת קומת אחסנה חדר מדרגות משותף . -יש לצמצם לכל יח"ד עד 10 מ"ר כדי לעמוד בהוראות התבע. ניהול מי נגר: ע"פ תבע 762708 – סעיף 6.4- "יותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל " – יש להציג חישוב כנדרש. שלביות ביצוע: ע"פ תבע 762708 - לא חל סעיף שלביות ביצוע. ממ"ד:		

קומת קרקע במפלס +0.00 : מוצע לשתי יח"ד יח"ד מרחב מוגן בשטח 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. קומה א' במפלס +3.28 : מוצע לשתי יח"ד יח"ד מרחב מוגן בשטח 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. קומה ב' במפלס +6.56 : מוצע לשתי יח"ד יח"ד מרחב מוגן בשטח 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. קומה ג' במפלס +9.84 : מוצע לשתי יח"ד יח"ד מרחב מוגן בשטח 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. קומה ד' במפלס +13.12 : מוצע לשתי יח"ד יח"ד מרחב מוגן בשטח 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. קומה ה' במפלס +16.40 : מוצע לשתי יח"ד יח"ד מרחב מוגן בשטח 9.00 מ"ר + עובי קירות בתחום קוו בניין. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פקע"ר. תימוכין קניינים : במעמד פתיחת התיק התקבל אישור וועדת בעלויות - בתאריך 04/06/2023 כי ישנם מס' בעלים בחלקה הנדונה. הוצג חתימות של בעלי הזכויות בבניין ע"ג ההרמוניקה. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : התקבלה דחייה אוטומטית – יש להמציא תנאי זה. אישור שפ"ע :		

ניתן אישור בתאריך 23.05.24 - "לאשר את הבקשה". אישור תברואה : ניתן אישור בתאריך 17.04.24 - "לאשר את הבקשה". אישור הסדרי תנועה : ניתן אישור בתאריך 03.06.24 - "לאשר את הבקשה". אישור מחלקת דרכים : ניתן אישור בתאריך 02.07.24 - "לאשר את הבקשה". אישור מחלקת המאור : ניתן אישור בתאריך 06.05.24 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית : התוכנית כוללת בהוראותיה דרישה לנוהל בקרה הנדסית סעיף 6.5. מוצע בבקשה בניין חדש ע"כ סעיף זה לא רלוונטי לבקשה זו. חוות דעת תכנונית : המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר בכפוף להצגת השטחים כנדרש וצמצום שטחי אחסנה ל-10 מ"ר לכל יחיד. -יש להשלים תנאים חסרים. -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1 : התקבלה התנגדות מאת הדייר נאגי חגאזי, הבעלים של חלקה		

87 הגובלת. "התוכנית שהוגשה פוגעת בחלקה שלי, צייר דרך הכניסה של החלקה נשוא בקשת היתר דרך החלקה שלי ואני מתנגד לכך בתוקף. מתנגד לגובה הבניין המוצע- 6 קומות יחסום אוויר אור " המלצת המחלקה לזמן מתנגדים.		

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
כן	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
	יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר בתוך מתקן אשפה- תברואה	12
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	13
	תנאי להוצאת היתר הבניה יהיה הגשת מס רכוש ירדני או מס רכוש ישראלי (לפני שנת 2000)	14
כן	השלמת ובדיקת מסמכי הבעלויות ע"י הדסק.	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 בניה יהיה קבלת מס רכוש	19

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

ע"פ החלטת וועדה מחוזית ניתן לקדם את הבקשה ולקבל פטור מחנייה ע"כ הבקשה מובא לדיון חוזר לאישור הבקשה ולאחר מכן יופנה לאישורי גורמים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 25/02/2026 - ח אדר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/6
מספר בקשה	<u>1994/0096.03</u>
מספר סידורי	<u>22</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה מכח שטחים עודפים בחלקה ומרפסות.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ווכטל אברהם
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות ווייס שושנה
מתכנן השלד	אליה אריאל
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	11

כתובת האתר

הרב מ.ל. רובין 34, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30734	4	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
4312	תחילת תוקף	11/05/1992	1	אזור מגורים 2	1138

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

- בתאריך 15.03.1994 בת.ב 1994/0096.00 ובו אושר "הקמת בנין חדש למגורים".

- בתאריך 31.10.1995 בת.ב 1994/0096.01 ובו אושר "שינוי בהיתר".

- בתאריך 13.09.1998 בת.ב 1994/0096.02 ובו אושר "שינויים בפיתוח ובבניין".

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת רמות ברחוב הרב מ.ל. רובין 34 בניין מדורג בן 4 קומות מעל הקרקע ו-2 קומות תת קרקעיות.

גוש : 30734 חלקה : 4.

מצב מוצע :

קומת קרקע במפלס +0.00 :

דירה מס' 5-מש' יוסף-מוצע תוספת בינוי למגורים, מרפסת זיז ושינויים בפתחים.

קומה א' במפלס +2.80 :

דירה מס' 7-מש' ווכטל- מוצעת תוספת מגורים, מרפסת זיז ושינויים בפתחים.

קומה ב' במפלס +5.60 :

דירה מס' 9- מש' בן עמרם- מוצעת תוספת מגורים, מרפסת גג ושינויים בפתחים.

קומה ג' במפלס +8.40 :

דירה מס' 11- מש' גולדברג- מוצעת תוספת מגורים, מרפסת גג ושינויים בפתחים.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות :

" תוספת בניה מכוח זכויות עודפות בחלקה"

"מרפסת חורגת מקווי בניין בעומק 2 מ" .

"בניה בשונה מנספח הבינוי".

תום מועד התנגדויות בתאריך 26.11.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות 1.

x200f#x200f: #x200f# בנכס#x200f#

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 4,

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

מידע קודם

מתאריך	
11/02/2026	בדיקת המלצה

המרפסות זיז המועצות חורגות מקווי בניין מאושרים אשר במעוגנים בסעיף סטייה ניכרת להקטנת מהרווחים ע"כ יש להסיר את המרפסות זיז המועצות מהבקשה. הבינוי המוצע אינו מוצג ומחושב כנדרש לא ניתן לבחון את השטחים המוצעים עד הצגת טבלת שטחים המציג שטחים קיימים, שטחים מוצעים ואיך הייתרת השטחים מתחלקת בין השכנים . -יש להשלים חתימות כנדרש טרם דיון חוזר. -יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a. סטייה ניכרת : תבע 4312 - חל סעיף 8- "הבינוי שע"פ התוכנית ממצה את האפשרויות למתן הקלות בגבול סטייה ניכרת וכל תוספת קומות או תוספת גובה בניה או הקטנת מרווחים שלא בהתאם לתוכנית תראה כסטייה ניכרת". המוצע בקשה מהווה סטייה ניכרת -המרפסות זיז המועצות בחזית הצפונית והמזרחית חורגות מקווי הבניין המאושרים אשר מעוגנים בסעיף סטייה ניכרת להקטנת מהרווחים ע"כ לא ניתן לאשר את המרפסות זיז המועצות. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2025/5574.00 שהוגש מיום 08.05.2025 ע"י המח' למידע תכנונית. המרפסות זיז המועצות בחזית הצפונית והמזרחית חורגות מקווי הבניין המאושרים אשר מעוגנים בסעיף סטייה ניכרת להקטנת מהמרווחים ע"כ לא ניתן לאשר את המרפסות זיז המועצות. -יש לסמן קווי בניין כנדרש בהתאם לתיק מידע. שטח בניה : אזור מגורים 2 : - יש להציג טבלה כנדרש עם השטחים הקיים שאושרו בהיתרים ולא רק חלק מהשטחים. - יש להציג את הייתרת השטחים שנותרו לקיזוז איך היא מתחלקת בין שאר הדיירים שאינם קיבלו תוספות בבקשה זו.	תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

לאחר תיקון טבלת השטחים כנדרש השטחים יבחנו בשנית. מרפסות : מוצע בבקשה : קומת קרקע במפלס +0.00 : דירה מס' 5-מש' יוסף -מוצעת מרפסת זיז חורגת מקווי בניין מאושרים אשר מעוגנים בסעיף סטייה ניכרת ע"כ לא ניתן לאשרה. קומה א' במפלס +2.80 : דירה מס' 7-מש' ווכטל- מוצעת מרפסת זיז חורגת מקווי מאושרים אשר מעוגנים בסעיף סטייה ניכרת ע"כ לא ניתן לאשרה. תימוכין קניינים : לא התקבלו חתימות במעמד פתיחת התיק- יש להשלים כנדרש. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת התקבלה התנגדות לבקשה הנ"ל : התקבלה התנגדות מאת הדייר רפאלוב גיא כתובת המתנגד , בבניין המבוקש דירה 9. הדירה היא בבעלות המתנגדת. "בתאום עם מגישי הבקשה המקורית, אנו דיירי העמודה השנייה רוצים להצטרף לבניה ולבקשת ההיתר". המלצה האגף לזמן מתנגדים. תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים- תוך תקופת זמן זו , הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
	08/02/2026	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4312 תחילת תוקף : 11/05/1992 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : * 4312 - תחילת תוקף 11/05/1992, אזור מגורים 2. תוכניות כפופות : *תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : תבע 4312 - חל סעיף 8- "הבינוי שע"פ התוכנית ממצה את האפשרויות למתן הקלות בגבול סטייה ניכרת וכל תוספת קומות או תוספת גובה בניה או הקטנת מרווחים שלא בהתאם לתוכנית תראה כסטייה ניכרת". המוצע בקשה מהווה סטייה ניכרת -המרפסות זיז המוצעות בחזית הצפונית והמזרחית חורגות מקווי הבניין המאושרים אשר מעוגנים בסעיף סטייה ניכרת להקטנת מהרווחים ע"כ לא ניתן לאשר את המרפסות זיז המוצעות. נספח בינוי : בת ו כנית - 4312 לא קיים נספח בינוי. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2025/5574.00 שהוגש מיום 08.05.2025 ע"י המח' למידע תכנונית. המרפסות זיז המוצעות בחזית הצפונית והמזרחית חורגות		

מקווי הבניין המאושרים אשר מעוגנים בסעיף סטייה ניכרת להקטנת מהמרווחים ע"כ לא ניתן לאשר את המרפסות וזו המוצעות. -יש לסמן קווי בניין כנדרש בהתאם לתיק מידע. מס' קומות : בבקשה זו מוצע תוספת לקומות קיימות ע"כ לא רלוונטי. מס' יח"ד : לא מוצעת תוספת יח"ד- ע"כ לא רלוונטי . שטח בניה : אזור מגורים 2 : ע"פ תבע 4312 סעיף 10.- " סה"כ אחוזי הבנייה הם 84%. תותר הגדלת אחוזי הבנייה במגרש ע"י קיזוז בין מגרשים ובלבד שסה"כ אחוזי הבניה בכל מגרשי המגורים לא יעלה על 84% ולא תהיה חריגה בגובה המרבי ובקווי הבניין שנקבעו בתוכנית." שטח המגרש מס' 1 – 1138 מ"ר. $1138 * 84\% = 955.92$ מ"ר . השטחים שאושרו : היתר מס' 1994/96.00- אושרו שטחים עיקרים- 887.29 מ"ר. שטחים שירות- 166.91 מ"ר. היתר מס' 1994/96.01- היתר שינויים לא מוצעים שטחים. היתר מס' 1994/96.02- היתר שינויים לא מוצעים שטחים. מוצע בבקשה : קומת קרקע במפלס +0.00 : דירה מס' 5-מש' יוסף -מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 20.94 מ"ר. קומה א' במפלס +2.80 :		

דירה מס' 7- משי ווכטל- מוצעת תוספת מגורים בשטח- 38.28 מ"ר. קומה ב' במפלס +5.60 : דירה מס' 9- משי בן עמרם- מוצעת תוספת מגורים בשטח- 25.68 מ"ר. קומה ג' במפלס +8.40 : דירה מס' 11- משי גולדברג- מוצעת תוספת מגורים בשטח- 23.34 מ"ר. - יש להציג טבלה כנדרש עם השטחים הקיים שאושרו בהיתרים ולא רק חלק מהשטחים. - יש להציג את הייתרת השטחים שנותרו לקיזוז איך היא מתחלקת בין שאר הדיירים שאינם קיבלו תוספות בבקשה זו. לאחר תיקון טבלת השטחים כנדרש השטחים יבחנו בשנית. ממ"ד : קיים מרחב מוגן דירתי לדירה המבוקשת. - יש להגיש תצהיר ע"ב על המיגון הקיים בדירה. שלביות ביצוע : תכנית 4312 – לא חל סעיף סטייה ניכרת. מרפסות : מוצע בבקשה : קומת קרקע במפלס +0.00 : דירה מס' 5- משי יוסף- מוצעת מרפסת זיז חורגת מקווי בניין מאושרים אשר מעוגנים בסעיף סטייה ניכרת ע"כ לא ניתן לאשרה. קומה א' במפלס +2.80 : דירה מס' 7- משי ווכטל- מוצעת מרפסת זיז חורגת מקווי מאושרים אשר מעוגנים בסעיף סטייה ניכרת ע"כ לא ניתן לאשרה. קומה ב' במפלס +5.60 :		

דירה מס' 9- מש' בן עמרם- מוצעת מרפסת גג בשטח- 9.36 מ"ר- אין מניעה לאשר. קומה ג' במפלס +8.40 : דירה מס' 11- מש' גולדברג- מוצעת מרפסת גג בשטח- 11.94 מ"ר- אין מניעה לאשר. תימוכין קניינים : מוצעת בנייה על שטח משותף - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה מבעלי הכניסה נשוא הבקשה ע"ג ההרמוניקה. לא התקבלו חתימות במעמד פתיחת התיק- יש להשלים כנדרש. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : התקבלה דחייה אוטומטית- לא נדרש הבינוי המוצע פחות מ-80 מ"ר. אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 23.11.2025 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית : בתב"ע 4312- לא חל סעיף בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית : המרפסות זיז המועצות חורגות מקווי בניין מאושרים אשר במעוגנים בסעיף סטייה ניכרת להקטנת מהרווחים ע"כ יש להסיר את המרפסות זיז המועצות מהבקשה. הבינוי המוצע אינו מוצג ומחושב כנדרש לא ניתן לבחון את השטחים המוצעים עד הצגת טבלת שטחים המציג שטחים קיימים, שטחים מוצעים ואיך הייתרת השטחים מתחלקת בין השכנים . -יש להשלים חתימות כנדרש טרם דיון חוזר. -יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a.		

התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת התקבלה התנגדות לבקשה הנ"ל : התקבלה התנגדות מאת הדייר רפאלוב גיא כתובת המתנגד , בבניין המבוקש דירה 9. הדירה היא בבעלות המתנגדת. "במאום עם מגישי הבקשה המקורית, אנו דיירי העמודה השנייה רוצים להצטרף לבניה ולבקשת ההיתר". המלצה האגף לזמן מתנגדים.		
תוספת בניה מכח זכויות עודפות בחלקה מרפסת חורגת מקווי בניין בעומק 2 מ בניה בושנה מנספח הבינוי	25/11/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת

המרפסות זיז המוצעות חורגות מקווי בניין מאושרים אשר במעוגנים בסעיף סטייה ניכרת להקטנת מהרווחים ע"כ יש להסיר את המרפסות זיז המוצעות מהבקשה.

הבינוי המוצע אינו מוצג ומחושב כנדרש לא ניתן לבחון את השטחים המוצעים עד הצגת טבלת שטחים המציג שטחים קיימים, שטחים מוצעים ואיך הייתרת השטחים מתחלקת בין השכנים.

-יש להשלים חתימות כנדרש טרם דיון חוזר.

-יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a.

סטייה ניכרת:

תבע 4312 - חל סעיף 8- "הבינוי שע"פ התוכנית ממצה את האפשרויות למתן הקלות בגבול סטייה ניכרת וכל תוספת קומות או תוספת גובה בניה או הקטנת מרווחים שלא בהתאם לתוכנית תראה כסטייה ניכרת".

המוצע בקשה מהווה סטייה ניכרת -המרפסות זיז המוצעות בחזית הצפונית והמזרחית חורגות מקווי הבניין המאושרים אשר מעוגנים בסעיף סטייה ניכרת להקטנת מהרווחים ע"כ לא ניתן לאשר את המרפסות זיז המוצעות.

קווי בניין:

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2025/5574.00 שהוגש מיום 08.05.2025 ע"י המח' למידע תכנונית.

המרפסות זיז המוצעות בחזית הצפונית והמזרחית חורגות מקווי הבניין המאושרים אשר מעוגנים בסעיף סטייה ניכרת להקטנת מהרווחים ע"כ לא ניתן לאשר את המרפסות זיז המוצעות.

-יש לסמן קווי בניין כנדרש בהתאם לתיק מידע.

שטח בניה:

אזור מגורים 2:

- יש להציג טבלה כנדרש עם השטחים הקיים שאושרו בהיתרים ולא רק חלק מהשטחים.

- יש להציג את הייתרת השטחים שנותרו לקיזוז איך היא מתחלקת בין שאר הדיירים שאינם קיבלו תוספות בבקשה זו.

לאחר תיקון טבלת השטחים כנדרש השטחים יבחנו בשנית.

מרפסות :

מוצע בבקשה :

קומת קרקע במפלס +0.00 :

דירה מס' 5-משי' יוסף-מוצעת מרפסת זיז חורגת מקווי בניין מאושרים אשר מעוגנים בסעיף סטייה ניכרת ע"כ לא ניתן לאשרה.

קומה א' במפלס +2.80 :

דירה מס' 7-משי' ווכטל- מוצעת מרפסת זיז חורגת מקווי מאושרים אשר מעוגנים בסעיף סטייה ניכרת ע"כ לא ניתן לאשרה.

תימוכין קניינים :

לא התקבלו חתימות במעמד פתיחת התיק- יש להשלים כנדרש.

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת התקבלה התנגדות לבקשה הנ"ל :

התקבלה התנגדות מאת הדייר רפאלוב גיא כתובת המתנגד , בבניין המבוקש דירה 9.

הדירה היא בבעלות המתנגדת.

"בתאום עם מגישי הבקשה המקורית, אנו דיירי העמודה השנייה רוצים להצטרף לבניה ולבקשת ההיתר".

המלצה האגף לזמן מתנגדים.

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

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

סדר יום לועדה מתאריך - 25/02/2026 - ח אדר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/6
מספר בקשה	<u>2016/0078.03</u>
מספר סידורי	<u>23</u>

נתונים כלליים

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

כתובת האתר

ויקטור ויוליוס 9 , נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30644	3	לא

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

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

קיימים היתרים בחלקה אשר לא נוגעים לכניסה המבוקשת.

מהות הבקשה המוצעת :

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

גוש : 30644 חלקה : 3.

מצב מוצע :

קומה 2- במפלס : 5.60

דירה 25 - מוצע מעטפת בחזית דרומית והחזית צפונית.

קומה 1- במפלס -2.80 :

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

חזית דרומית – מוצע תוספת בינוי למגורים, מרפסת גג.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות :

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

בעלי עניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 3.

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

מידע קודם

מתאריך	
11/02/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
	התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 05/11/2025 והחלטת הוועדה היתה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.
	כעת התיק נמצא בשלב של גורמים והשלמת תנאים לקראת היתר.
	עקב פניה של המבקש על תשלום היטל השבחה גבוה בגין מרפסת הגג המוצעת,
	הוא החליט להסירה ולהציע "גג ללא שימוש" על מנת להימנע מתשלום גבוה,
	לפיכך התיק עולה לדיון נוסף בוועדה לצורך עיניין זה בלבד- הסרת מרפסת הגג מהבקשה.

יתר החלטות הוועדה מתאריך 05/11/2025 נותרות בעינן.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 968099 תחילת תוקף : 02/04/2022 ייעוד הקרקע : רקע לבקשה : התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 05/11/2025 והחלטת הוועדה היתה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. כעת התיק נמצא בשלב של גורמים והשלמת תנאים לקראת היתר. עקב פניה של המבקש על תשלום היטל השבחה גבוה בגין מרפסת הגג המוצעת, הוא החליט להסירה ולהציע "גג ללא שימוש" על מנת להימנע מתשלום גבוה, לפיכך התיק עולה לדיון נוסף בוועדה לצורך עיניין זה בלבד- הסרת מרפסת הגג מהבקשה. יתר החלטות הוועדה מתאריך 05/11/2025 נותרות בעינן.	11/02/2026	חוות דעת תכנונית
הבקשה היא לתוספת בניה ממ"ד מרפסת ומחסן	05/11/2025	דיון בוועדת משנה : לאשר את

לאחר שהוועדה בחנה את הבקשה ואת ההתנגדויות מחליטה לדון בבקשה על סמך ההתנגדות הכתובה מבלי לזמן את הצדדים ההתנגדויות הוקראו בפני הוועדה . המתנגד טוען שחתם עקב איומים והפחדות ואינו מעוניין במטעפת, המתנגדת טוענת שהמעטפת תחסום אור ואויר לאחר שהמתנגדים חתמו על הבקשה אינם יכולים בשלב מתקדם זה להתנגד לבקשה יצויין כי הבקשה תואמת נספח בינוי מובהר כי כתימה של מבקשי המעטפת תדרש כתנאי להוצאת היתר_0 או הגשת בקשה משלימה על ידם . המוצע בבקשה תואם תבע ומקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר בכפוף לחתימת הדייר של דירה 25, הדיירים של דירה 25 הגישו התנגדות למבוקש ובנוסף למרפסת תקינה של הדייר במפלס +0.00. -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. שלביות ביצוע : תכנית 968099 סעיף 7.1 - "תוספות הבניה תבוצענה לכל עמודה בנפרד, וללא תלות בבניה בחזיתות השונות של אותה עמודה עמודות אלו יבנו בשלבים מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהי, ובמקרים של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד או קומה ראשונה ושניה בלבד) יהווה גמר הגג של התוספות מרפסת תקינה עם מעקה ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדייר שמעליה. יש להציג מרפסת תקינה מעקה, ריצוף לרווחת הדייר. ניהול מי נגר : במתחמים הבנויים לפחות 20% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך הקרקע. ההתנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה זו התקבלו 2 התנגדויות.	הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

התנגדויות של הזוג נתנאל ומאירה קליימן גרים מתחת למבקש בעלי המעטפת – מתנגד לכל הבניה "הוחתמתי ללא רצוני באיומים והפחדות ואני מסיר את חתימתי על המעטפת". חוסס את האור והאוור, ומתנגדת לבניית המעטפת סביב הדירה שלהם, מעולם לא אישרה את הבניה מעליהם.		
המוצע בבקשה תואם תבע ומקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר בכפוף לחתימת הדייר של דירה 25, הדיירים של דירה 25 הגישו התנגדות למבוקש ובנוסף למרפסת תקינה של הדייר במפלס +0.00. -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. שלביות ביצוע: תכנית 968099 סעיף 7.1 - "תוספות הבניה תבוצענה לכל עמודה בנפרד, וללא תלות בבניה בחזיתות השונות של אותה עמודה עמודות אלו יבנו בשלבים מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהי, ובמקרים של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד או קומה ראשונה ושניה בלבד) יהווה גמר הגג של התוספות מרפסת תקינה עם מעקה ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדייר שמעליה. יש להציג מרפסת תקינה מעקה, ריצוף לרווחת הדייר. ניהול מי נגר: במתחמים הבנויים לפחות 20% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך הקרקע. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה זו התקבלו 2 התנגדויות. התנגדויות של הזוג נתנאל ומאירה קליימן גרים מתחת למבקש בעלי המעטפת – מתנגד לכל הבניה "הוחתמתי ללא רצוני באיומים והפחדות ואני מסיר את חתימתי על המעטפת".	29/10/2025	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

חוסס את האור והאוויר, ומתנגדת לבניית המעטפת סביב הדירה שלהם, מעולם לא אישרה את הבניה מעליהם.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 968099 תחילת תוקף: 02/04/2022 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: 968099- תחילת תוקף 02/04/2022, יעוד עפ"י תכנית מאושרת קודמת. כפיפות: *5166- תחילת תוקף 15/01/2004. *5166א- תחילת תוקף 21/01/2010. סטייה ניכרת: בתוכנית 968099 סעיף 4.1.2 ג – גובה הבנייה המירבי ומספר הקומות המירבי כמצוין בנספח מס' 1 הינו מחייב. נספח בינוי: התו כנית 968099 קיים נספח בינוי מס' 1- מחייב לעניין מס' הקומות.	23/10/2025	חוות דעת תכנונית

מוצע בבקשה : קומה 2- במפלס 5.60- : דירה 25 - מוצע מעטפת בחזית דרומית והחזית צפונית. קומה 1- במפלס 2.80- : דירה 27 – חזית צפונית - מוצע תוספת בינוי למגורים, ממ"ד, מחסן. חזית דרומית – מוצע תוספת בינוי למגורים, מרפסת גג. המוצע בבקשה תואם נספח אין מניעה לאשר. שטח בניה : מוצע בבקשה : קומה 1- במפלס 2.80- : דירה 27 – חזית צפונית - מוצע תוספת בינוי למגורים בתום קווי הבניין בשטח של 52.77 מ"ר. חזית דרומית – מוצע תוספת בינוי למגורים בתוך קווי הבניין בשטח של 48.68 מ"ר. המוצע בבקשה תואם תבע אין מניעה לאשר. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2025/5631.00 שהוגש מיום 22.04.2025 ע"י המח' למידע תכנוני. המוצע בבקשה בתוך קווי הבניין המאושרים. מס' קומות : ע"פ תבע 968099 טבלה 5 - מס' קומות מעל קומת הקרקע- 7 קומות. מוצע בבקשה זו תוספת לקומה קיימת ע"כ לא רלוונטי. מס' יח"ד :		

בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת יח"ד ע"כ לא רלוונטי. שלביות ביצוע: תכנית 968099 סעיף 7.1 - "תוספות הבניה תבוצענה לכל עמודה בנפרד, וללא תלות בבניה בחזיתות השונות של אותה עמודה עמודות אלו יבנו בשלבים מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהי, ובמקרים של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד או קומה ראשונה ושניה בלבד) יהווה גמר הגג של התוספות מרפסת תקינה עם מעקה ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדייר שמעליה. יש להציג מרפסת תקינה מעקה, ריצוף לרווחת הדייר. ממ"ד : מוצע בבקשה : קומה 2- במפלס -5.60 : דירה 25 - מוצע מעטפת לממ"ד בחזית צפונית. קומה 1- במפלס -2.80 : דירה 27 – חזית צפונית - מוצע ממ"ד בתוך קווי הבניין בשטח של 9 מ"ר מ"טו + עובי קירות. המוצע בבקשה תואם נספח אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. מרפסות : מוצע בבקשה : קומה 1- במפלס -2.80 : חזית דרומית – מוצע מרפסת גג בתוך קווי הבניין בשטח של 23.31 מ"ר. המוצע בבקשה תואם נספח אין מניעה לאשר. ניהול מי נגר : במתחמים הבנויים לפחות 20% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים		

המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך הקרקע. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 25.08.05 - "לאשר את הבקשה" . אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 25.09.16 - "לאשר את הבקשה" . נוהל בקרה הנדסית : תבע 968099 סעיף 4.1 (4) קיימת סעיף בקרה הנדסית- "חיזוק מבנים תמ"א 38 היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413." התקבל חוות דעת הנדסית ובנוסף התקבל אישור של המנהל האגף המאפשר להשתמש באישור שהיה קיים על תיק קודם לתיק הנ"ל. תימוכין קניינים : לא נדרש תימוכין קניינים הבקשה תואמת תב"ע. חוות דעת תכנונית : המוצע בבקשה תואם תבע ומקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה זו התקבלו 2 התנגדויות. התנגדויות של הזוג נתנאל ומאירה קליימן גרים מתחת למבקש בעלי המעטפת – מתנגד לכל הבניה "הוחתמתי ללא רצוני באיומים והפחדות ואני מסיר את חתימתי על המעטפת".		

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

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	9
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	10
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	11
	מובהר כי כתימה של מבקשי המעטפת תדרש כתנאי להוצאת היתר 0_ או הגשת בקשה משלימה על ידם	12

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 05/11/2025 והחלטת הוועדה היתה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

כעת התיק נמצא בשלב של גורמים והשלמת תנאים לקראת היתר.

עקב פניה של המבקש על תשלום היטל השבחה גבוה בגין מרפסת הגג המוצעת,

הוא החליט להסירה ולהציע "גג ללא שימוש" על מנת להימנע מתשלום גבוה,

לפיכך התיק עולה לדיון נוסף בוועדה לצורך עיניין זה בלבד- הסרת מרפסת הגג מהבקשה.

יתר החלטות הוועדה מתאריך 05/11/2025 נותרות בעינן.

סדר יום לוועדה מתאריך - 25/02/2026 - ח אדר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/6
מספר בקשה	<u>2007/0123.07</u>
מספר סידורי	<u>24</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בנייה לדירה קיימת בקומת הגג.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מרק תמר
עורך הבקשה	אדריכל פלינק נפתלי
מתכנן השלד	תמייב אילי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	22

כתובת האתר

לואי ליפסקי 43, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30718	10	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2264	תחילת תוקף	07/07/1977			
3299	תחילת תוקף	05/08/1984			
5/27/01	תחילת תוקף	20/03/1985			
5803	תחילת תוקף	27/06/2001			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

היתרים רלוונטים לבניין זה :

2007/123.2 תוספת בניה קיימת על הגג.

2007/123.3 תוספת בניה קיימת על הגג.

מהות הבקשה :

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

מצב מוצע :

תוכנית קומה ד , מפלס +11.20 :

בתיק זה 07/123.2 אושרה בניה על הגג

עפ"י תוכנית 5806 : 30 מ"ר, חדר מחוזק : 12 מ"ר

5% השלמת דירת גג : 25.75 מ"ר.

כעת מוצע שטח נוסף לדירה עפ"י ויתור זכויות מדירה 32

עפ"י 30 מ"ר עפ"י תב"ע מס' 5803

5% השלמת דירת גג 25.75 מ"ר.

ברחוב לואי ליפסקי 43, רמות גוש 30718 חלקה 10.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

הקלה מנספח בינוי מס' 9 בתב"ע מס' 5803 בדבר תוספת בנייה בשונה מהמאושר בנספח ובשטח גדול יותר, בגין ניווד זכויות בין שכנים בקומת הגג

הקלה מנספח בינוי בגין שינוי בקונטור התוספת בתוך קווי בנין.

תוספת שטח בגין השלמת דירת גג 5%

הקלה מנספח בינוי בגין שינויים בפתחים

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

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת חלקית ע"ג חלקה 10 , בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
16/02/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : הבינוי המוצע בבקשה אינו מקובל תכנונית כפי שהוצג , אין

מניעה לאשר בכפוף להצגת תכנון נכון ע"ג התוכנית עפ"י הערות המופיעות ע"ג ההרמוניקה ובהתאם לתנאים המיוחדים כפי שאושרו בתיק 17/534.2 נספח בינוי : קיים נספח בינוי מנחה : מבוקשת תוספת בניה נוספת לדירה זו מכוח ויתור זכויות מדירה 32. עפ"י נספח בינוי סה"כ : 30 מ"ר, הבינוי המבוקש הינו שונה מנספח פורסמו ההקלות הבאות : הקלה מנספח בינוי מס' 9 בתב"ע מס' 5803 בדבר תוספת בנייה בשונה מהמאושר בנספח ובשטח גדול יותר, בגין ניווד זכויות בין שכנים בקומת הגג הקלה מנספח בינוי בגין שינוי בקונטור התוספת בתוך קווי בנין. הקלה מנספח בינוי בגין שינויים בפתחים. הבינוי המוצע יוצר מרפסת גג בין 3 קירות ושטח ריק בין התוספות שאינו מחושב, יש להציג תכנון נכון מחדש לתוספת ולחשב את כלל השטחים כנדרש. הערת אזהרה : היות ומבוקש ויתור זכויות עפ"י נספח בינוי, יש להגיש הערת אזהרה עפ"י נוסח שניתן בתיק 2017/534.2 חוות דעת תכנונית : יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5803 תחילת תוקף :	16/02/2026	חוות דעת תכנונית

27/06/2001 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: *5803 תחילת תוקף 27.06.2001 אזור מגורים מיוחד. *תקנות התכנון והבניה. רקע לבקשה: בתאריך 19.11.2025 התיק נידון בועדת משנה וההחלטה היתה: לדחות את הבקשה מאחר ובקשו ניודי זכויות ע"פ נספח וויתורי זכויות של השלמת דירת גג. לאחר הדיון, התקיימה פגישה עם ר"צ ועלה כי התקבל אישור מקדמי כתוב של ר"צ קודמת לבקשה הנוכחית המאשרת את ניוד הזכויות ע"פ הנספח ומבטלת את וויתורי הזכויות של השלמת דירת הגג. מתוויק סיכום פגישה בא"א וכן התקבל אישור ממונה. יש לציין כי אישור זה רלוונטי לבקשה הנוכחית בלבד ולא מהווה תקדים לתיקים עתידיים. לפיכך, לאור האישור שהתקבל ולאור הסרת שטחי 5% השלמת דירת מהבקשה התיק עולה לדין חוזר בוועדה. להלן מה שמבוקש: סטייה ניכרת: בתכנית אינה כוללת סעיף של סטיה ניכרת פרסום הקלות: במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:		

הקלה מנספח בינוי מס' 9 בתב"ע מס' 5803 בדבר תוספת בנייה בשונה מהמאושר בנספח ובשטח גדול יותר, בגין ניווד זכויות בין שכנים בקומת הגג הקלה מנספח בינוי בגין שינוי בקונטור התוספת בתוך קווי בנין. תוספת שטח בגין השלמת דירת גג 5% הקלה מנספח בינוי בגין שינויים בפתחים תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 5.8.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות. קווי בנין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בנין מס' 2024/6142 שהוגש מיום 12/8/2024 ע"י המח' למידע תכנוני והבקשה המוצעת אינה חורגת מקוי הבנין. נספח בינוי : קיים נספח בינוי מנחה : הנספח מציע תוספת בניה על הגג לדירות בקומת הגג תוספת לדירה עם מדרגות מקשרות. מוצע בבקשה : עבור דירה מס' 31 קיימת בניה על הגג בהיתר בתיק 2007/123.2 התוספת הכוללת בינוי עפ"י נספח 5803 30 מ"ר + 5% השלמת דירת גג, סה"כ: 25.75 + חדר מחוזק. כעת מבוקשת תוספת בניה נוספת לדירה זו מכוח ויתור זכויות מדירה 32. עפ"י נספח בינוי סה"כ: 30 מ"ר, הבינוי המבוקש הינו שונה מנספח פורסמו ההקלות הבאות : הקלה מנספח בינוי מס' 9 בתב"ע מס' 5803 בדבר תוספת בנייה בשונה מהמאושר בנספח ובשטח גדול יותר, בגין ניווד זכויות בין שכנים בקומת הגג הקלה מנספח בינוי בגין שינוי בקונטור התוספת בתוך קווי בנין. הקלה מנספח בינוי בגין שינויים בפתחים. הבינוי המוצע יוצר מרפסת גג בין 3 קירות ושטח ריק בין התוספות שאינו מחושב, יש להציג תכנון נכון מחדש לתוספת		

ולחשב את כלל השטחים כנדרש. ניוד הזכויות : ניתן לאפשר ניוד זכויות של השכנים מכוח נספח בהסתמך על החלטת וועדה בתיק 17/534.2 ובהתאם לתנאים שניתנו בתיק זה. ומוותר הזכויות יהיה כמבקש נוסף בתיק זה. הערת אזהרה : היות ומבוקש ויתור זכויות עפ"י נספח בינוי, יש להגיש הערת אזהרה עפ"י נוסח שניתן בתיק 2017/534.2 שטחי בניה : עפ"י תב"ע : 30 מ"ר - שטח עיקרי מוצע בבקשה : 30.47 מ"ר , עומד במותר.. ממ"ד : לא הוצע ממ"ד לדירה, ישנו חדר מחוזק קיים בהיתר קודם לדירה זו תנאי לקבלת היתר יהיה אישור פקע"ר בגין התוספת המוצעת. מחסן, חניה, מס' יח"ד, תכסית, פריסת גדרות, ניהול מי נגר, מרווח קדמי חדרים מחוזקים לא רלוונטי קומות : עפ"י סעיף ד : מס' הקומות המירבי בכלל בניין... בבניין 43 , סה"כ 5 קומות. מוצעת קומה חמישית בהתאם לנספח , עומד במותר ואין מניעה לאשר.		

חיזוק מבנים : התב"ע לא כוללת סעיף לעניין זה . תימוכין קנייניים : בינוי עפ"י נספח- בהתאם לויתור זכויות , המוותר הינו מוצע כמבקש, עומד במותר. חוות דעת תכנונית : הבינוי המוצע בבקשה אינו מקובל תכנונית כפי שהוצג , אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תכנון נכון ע"ג התוכנית עפ"י הערות המופיעות ע"ג ההרמוניקה ובהתאם לתנאים המיוחדים כפי שאושרו בתיק 17/534.2 -יש לתקן את הערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון : אישור מחלקת איכות הסביבה- לא נדרש, בניה על הגג אישור מחלקת אגף שפ"ע- התקבל אישור		
לדחות את הבקשה : הבקשה המוצעת אינה מקובלת תכנונית ואינה עומדת עפ"י המדיניות המותרת וע"כ מובאת לדחיה תוכנית קומה ד , מפלס +11.20 : בתיק זה 07/123.2 אושרה בניה על הגג- לדירה 31 עפ"י תוכנית 5806 : 30 מ"ר, חדר מחוץ : 12 מ"ר 5% השלמת דירת גג : 25.75 מ"ר.	19/11/2025	דיון בועדת משנה : לדחות את הבקשה

כעת מוצע שטח נוסף לדירה עפ"י ויתור זכויות מדירה 32 עפ"י 30 מ"ר מנספח עפ"י תב"ע מס' 5803 5% השלמת דירת גג 25.75 מ"ר. בקשה זו אינה ניתנת לבחינה היות ולא ניתן לבקש שטחים של ויתור זכויות עפ"י השטחים המבוקשים. 30 מ"ר - שטחים עפ"י נספח 5803 : לא ניתן לבקש ויתור זכויות מנספח, היות והנספח נותן פתרון תכנוני לכל הדירות, וויתור הזכויות לא יתאפשר בניה תכנונית, ולא ניתן להבטיח ששטח זה אינו ימומש בעתיד. 5% השלמת דירת גג- לא ניתן לבקש ויתור זכויות של 5% השלמת דירת גג היות ודבר יהווה פגיעה בשיפור האדריכלי של הבניין. ע"כ לא ניתן לאשר את השטחים המוצעים בבקשה זו. חוות דעת תכנונית : יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
לדחות את הבקשה : הבקשה המוצעת אינה מקובלת תכנונית ואינה עומדת עפ"י המדיניות המותרת וע"כ מובאת לדחיה תוכנית קומה ד, מפלס +11.20 : בתיק זה 07/123.2 אושרה בניה על הגג- לדירה 31 עפ"י תוכנית 5806 : 30 מ"ר, חדר מחוץ : 12 מ"ר 5% השלמת דירת גג : 25.75 מ"ר. כעת מוצע שטח נוסף לדירה עפ"י ויתור זכויות מדירה 32 עפ"י 30 מ"ר מנספח עפ"י תב"ע מס' 5803 5% השלמת דירת גג 25.75 מ"ר.	10/11/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות את הבקשה

בקשה זו אינה ניתנת לבחינה היות ולא ניתן לבקש שטחים של ויתור זכויות עפ"י השטחים המבוקשים. 30 מ"ר - שטחים עפ"י נספח 5803 : לא ניתן לבקש ויתור זכויות מנספח, היות והנספח נותן פתרון תיכנוני לכל הדירות, וויתור הזכויות לא יתאפשר בניה תיכנונית, ולא ניתן להבטיח ששטח זה אינו ימומש בעתיד. 5% השלמת דירת גג- לא ניתן לבקש ויתור זכויות של 5% השלמת דירת גג היות ודבר יהווה פגיעה בשיפור האדריכלי של הבניין. ע"כ לא ניתן לאשר את השטחים המוצעים בבקשה זו. חוות דעת תכנונית : יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5803 תחילת תוקף : 27/06/2001 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : *5803 תחילת תוקף 27.06.2001 אזור מגורים מיוחד. *תקנות התכנון והבניה. מוצע בבקשה : תוכנית קומה ד, מפלס +11.20 : בתיק זה 07/123.2 אושרה בניה על הגג- לדירה 31	23/10/2025	חוות דעת תכנונית

עפ"י תוכנית 5806 : 30 מ"ר, חדר מחוץ : 12 מ"ר 5% השלמת דירת גג : 25.75 מ"ר. כעת מוצע שטח נוסף לדירה עפ"י ויתור זכויות מדירה 32 עפ"י 30 מ"ר מנספח עפ"י תב"ע מס' 5803 5% השלמת דירת גג 25.75 מ"ר. בקשה זו אינה ניתנת לבחינה היות ולא ניתן לבקש שטחים של ויתור זכויות עפ"י השטחים המבוקשים. 30 מ"ר - שטחים עפ"י נספח 5803 : לא ניתן לבקש ויתור זכויות מנספח, היות והנספח נותן פתרון תכנוני לכל הדירות, וויתור הזכויות לא יתאפשר בניה תכנונית, ולא ניתן להבטיח ששטח זה אינו ימומש בעתיד. 5% השלמת דירת גג- לא ניתן לבקש ויתור זכויות של 5% השלמת דירת גג היות ודבר יהווה פגיעה בשיפור האדריכלי של הבניין. ע"כ לא ניתן לאשר את השטחים המוצעים בבקשה זו. חוות דעת תכנונית : הבקשה המוצעת אינה מקובלת תכנונית ואינה עומדת עפ"י המדיניות המותרת וע"כ מובאת לדחיה. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
הקלה מנספח בינוי מס' 9 בתב"ע מס' 5803 בדבר תוספת בנייה בשונה מהמאושר בנספח ובשטח גדול יותר, בגין ניוד זכויות בין שכנים בקומת הגג	15/07/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

הקלה מנספח בינוי בגין שינוי בקונטור התוספת בתוך קווי בנין.		
תוספת שטח בגין השלמת דירת גג 5%		
הקלה מנספח בינוי בגין שינויים בפתחים		

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
	תירשם הערת אזהרה על וויתור הזכויות, עפ"י הנוסח בתיק 2017/534.2	12

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

הבינוי המוצע בבקשה אינו מקובל תיכנונית כפי שהוצג , אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תכנון נכון ע"י התוכנית עפ"י הערות המופיעות ע"י ההרמוניקה ובהתאם לתנאים המיוחדים כפי שאושרו בתיק 17/534.2

נספח בינוי :

קיים נספח בינוי מנחה :

מבוקשת תוספת בניה נוספת לדירה זו מכוח ויתור זכויות מדירה 32.

עפ"י נספח בינוי סה"כ : 30 מ"ר, הבינוי המבוקש הינו שונה מנספח

פורסמו ההקלות הבאות : הקלה מנספח בינוי מס' 9 בתב"ע מס' 5803 בדבר תוספת בנייה בשונה מהמאוסר בנספח ובשטח גדול יותר, בגין ניווד זכויות בין שכנים בקומת הגג

הקלה מנספח בינוי בגין שינוי בקונטור התוספת בתוך קווי בנין. הקלה מנספח בינוי בגין שינויים בפתחים.

הבינוי המוצע יוצר מרפסת גג בין 3 קירות ושטח ריק בין התוספות שאינו מחושב, יש להציג תכנון נכון מחדש לתוספת ולחשב את כלל השטחים כנדרש.

הערת אזהרה :

היות ומבוקש ויתור זכויות עפ"י נספח בינוי, יש להגיש הערת אזהרה עפ"י נוסח שניתן בתיק
2017/534.2

חוות דעת תכנונית :

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 25/02/2026 - ח אדר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/6
מספר בקשה	<u>1999/0878.03</u>
מספר סידורי	<u>25</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, עבודות הריסה, התקנת מעלית חיצונית, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה מכח תב"ע והשלמת דירת גג 5% + חדר מחוזק + מעלית חיצונית עם גשרונים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מימון קאד סימון בריק
עורך הבקשה	מר נטף יואן
מתכנן השלד	מהנדס בריס יעקב
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	5

כתובת האתר

דרך חברון 90, גאולים - בקעה

גוש	חלקה	בשלמות
30001	67	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3770	תחילת תוקף	30/06/1999			
7844	תחילת תוקף	14/03/2003			

תאור הבקשה

הגשה:

674930

היתרים קודמים:

לא נמצא היתר מקורי.

מצב קיים: קיים בניין בן 3 קומות, בעל גג שטוח בניין אופייני.

בשכונת בקעה, דרך חברון 90.

גוש 30001 חלקה 67.

מצב מוצע :

מוצעת מעלית + גשרון המתחבר לח. מדרגות משותף.

קומה ב' מפלס +7.94 :

מוצע תוספת בינוי כהרחבה ליח"ד קיימת מכח נספח בינוי ו5% השלמת דירת גג וחדר מחוץ.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות :

חריגה בקו בניין לצורך בניית מעלית חיצונית

השלמת דירת גג חלק יחסי 5%

בניה שונה מנספח

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך : 12/08/2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 2 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 67.

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

מידע קודם

מתאריך	
12/02/2026	הכנת המלצה תכנונית : משלוח הודעות לפי תקנה 36
	המוצע בבקשה הינו מכח תב"ע נקודתית וכפופה לתכנית 3770 ותכנית המתאר.
	במסגרת הבקשה מוצע שטח עיקרי מכח התב"ע ושטח נוסף מכח השלמת דירת גג.
	לעניין שטחים עיקריים אין התנגדות לתכנית בכפוף לאישור מנהל האגף.
	לגבי המעלית- נראה כי שטח המעלית אינו תקני וכן לא ברור מדוע נדרש גשרון למעלית, יש להבהיר לבוחנת הרישוי.

כמו"כ לא הוצגה תכנית צל עתידית עבור פתרון מייגוני ולבצע משלוח הודעות לתכנית צל זו. וכן יש להמציא מס' היתר למרפסת גג קיימת בבקשה, במידה ואין היתר יש להציג כמוצע. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 04/09/2024 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים, החריגה הינה מקו בניין קדמי עבור הבינוי המוצע, כאשר הבינוי הינו ע"ג בינוי קיים. מבדיקה במערכת GIS יישנו רוב של בניינים שבנויים עד לאותו קו בין שני צמתים (הוטמעו תמונות ע"ג ההרמוניקה). לכן מובא להכרעת הוועדה האם להכיר בהקלות שפורסמו ככוללות הקלה לבניה בחריגה מקו בניין קדמי לאותה חריגה מצומת לצומת. ישנה חריגה נוספת לעניין המעלית המוצעת- ראה סעיף מעליות. מעלית : חזית צפונית מזרחית- מוצעת מעלית החורגת מקווי הבניין בעומק 2.30 מ' וברוחב 2.65 מ', לא התקבלה התייחסות מחלקת השימור. עורך הבקשה מציע גשרון למעלית אך לא ברור מדוע יש צורך בגשרון הנ"ל מכיוון שיש גישה בין המעלית לח. מדרגות המשותף, המעלית המוצעת נראית בשטח לא תקני, כרגע מוצע גשרון לפתרון עבור הגישה בין חדר מדרגות למעלית- על עורך הבקשה להציע תכנון התואם את דרישת מחלקת השימור ולהמציא הבהרה למידות המעלית המוצעת שנראה ששטחה קטן מידי. פורסמה הקלה לחריגה מקו בניין עבור בניית מעלית. חדר מחווק : מוצע חדר מחווק בשטח של 9.00 מ"ר +עובי קירות היות ומוצע חדר מחווק חדש ניתן לחשבו כשטח שירות בהתאם לתקנות. תכנית צל- לא הוצגה תכנית צל עתידית. היות והמוצע הינו בקומת שלישית ושאר הדיירים לא תלויים		

במבקש הבקשה הנידונה ניתן לאשר חדר מחוץ זה בכפוף להצגת תכנית צל, ייתכן ודווקא פתרון זה יהווה פתרון סימטרי עתידי לשאר הדירות היות וישנן שתי קומות כאשר בכל קומה שתי יחיד וקומה שלישית זו הינה יחיד אחת בגג מה שיהווה חוסר סימטריה לתכנית העתידית. תנאים טרם דיון : איכות הסביבה : התקבל אישור, יש לקבל הבהרה ממחלקת איכות הסביבה לגבי האזבסט שנראה שקיים בבנין, במידה והינו של המבקשים. אישור שימור : לא התקבל אישור שימור כלל יש להמציא אישור שימור טרם דיון נוסף. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות. * עיקר טענות המתנגדים הם כמופרט : לא ברור האם הבינוי המוצע יפגע במערכות קיימות, ויש נזילות קיימות שלא תוקנו וייתכן והבניה תגרום להפרעות נוספות, יש לוודא שהבניה תבוצע בפיקוח. - המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a. יודגש כי תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו,		

הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 7844 תחילת תוקף : 14/03/2003 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 7844 תחילת תוקף : 14/03/2003 אזור מגורים 2 תכנית המתאר לירושלים, תכנית מס' 62. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיפים לעניין סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתכנית החלה ישנו נספח בינוי שותק- מחייב. המוצע לא תואם נספח בינוי בקונטור הבניה אבל פורסמה הקלה לנידון, התקבלו התנגדויות לבקשה אך הם לא מתנגדים לעניין זה. כמו"כ הבינוי המוצע משלים את מראה הבניין וחזותו. בדיקת התאמת המבוקש לתב"ע ולתקנות התכנון והבניה כדלהלן : שלביות ביצוע :	12/02/2026	חוות דעת תכנונית

התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיפים לעניין שלביות ביצוע. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 04/09/2024 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים, החריגה הינה מקו בניין קדמי עבור הבינוי המוצע, כאשר הבינוי הינו ע"ג בינוי קיים. מבדיקה במערכת GIS יושנו רוב של בניינים שבנויים עד לאותו קו בין שני צמתים (הוטמעו תמונות ע"ג ההרמוניקה). לכן מובא להכרעת הוועדה האם להכיר בהקלות שפורסמו ככוללות הקלה לבניה בחריגה מקו בניין קדמי לאותה חריגה מצומת לצומת. ישנה חריגה נוספת לעניין המעלית המוצעת- ראה סעיף מעליות. מס' קומות : ללא תוספת קומות. מס' יח"ד : ללא תוספת יח"ד. גובה בניה : ללא שינוי בגובה הבניין. שטחי בניה : ש. עיקרי : יצוין : * שטחי הבניה הינם פועל יוצר של נספח הבינוי ומוגדרים בטבלת שטחים לתב"ע. מותר עפ"י הנספח וטבלת השטחים : 40 מ"ר.		

ש. עיקרי מוצע: 72.20 מ"ר, המוצע כולל 5% השלמת דירת גג יורחב בהמשך הסעיף. % השלמת דירת גג: מותרת השלמת דירה גג בעמידה בתנאים הבאים: *התב"ע החלה בחלקה כפופה לתכנית המתאר. *מוצע פתרון גישה לגג המשותף. *פורסמה הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי במידה והנספח מחייב. *הבניה המבוקשת משלימה את מראה הבניין ומשפרת את חזותו. - המוצע בבקשה עומד בתנאים אלה. חישוב: $5\% \times 648$ (שטח החלקה) = 32.40 מ"ר. ישנה דירת גג אחת, לא חורג מהמותר להשלמת דירת גג. סה"כ שטח מותר לניצול לכל הבקשה דן: 72 מ"ר. התקבל אישור מנהל האגף להשלמת דירת גג מכח 5%. ש. שירות: מוצע שטח שירות עבר חדר מחוזק ומעלית -ראה סעיפים רלוונטיים. מעלית: חזית צפונית מזרחית- מוצעת מעלית החורגת מקווי הבניין בעומק 2.30 מ' וברוחב 2.65 מ', לא התקבלה התייחסות מחלקת השימור. עורך הבקשה מציע גשרון למעלית אך לא ברור מדוע יש צורך בגשרון הנ"ל מכיוון שיש גישה בין המעלית לח. מדרגות המשותף, המעלית המוצעת נראית בשטח לא תקני, כרגע מוצע גשרון לפתרון עבור הגישה בין חדר מדרגות למעלית- על עורך		

הבקשה להציע תכנון התואם את דרישת מחלקת השימור ולהמציא הבהרה למידות המעלית המוצעת שנראה ששטחה קטן מידי. פורסמה הקלה לחריגה מקו בניין עבור בניית מעלית. חדר מחוזק : מוצע חדר מחוזק בשטח של 9.00 מ"ר + עובי קירות היות ומוצע חדר מחוזק חדש ניתן לחשבו כשטח שירות בהתאם לתקנות. תכנית צל- לא הוצגה תכנית צל עתידית. היות והמוצע הינו בקומת שלישית ושאר הדיירים לא תלויים במבקש הבקשה הנידונה ניתן לאשר חדר מחוזק זה בכפוף להצגת תכנית צל, ייתכן ודווקא פתרון זה יהווה פתרון סימטרי עתידי לשאר הדירות היות וישנן שתי קומות כאשר בכל קומה שתי יח"ד וקומה שלישית זו הינה יח"ד אחת בגג מה שיהווה חוסר סימטריה לתכנית העתידית. תימוכין קניינים : נבדק באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות. אישור הסדרי תנועה : לא נדרש בבקשה הנידונה. תנאים טרם דיון : שפ"ע : התקבל אישור. איכות הסביבה : התקבל אישור, יש לקבל הבהרה ממחלקת איכות הסביבה לגבי האזבסט שנראה שקיים בבניין, במידה והינו של המבקשים. אישור חיזוק מבנים : עפ"י הצהרת המהנדס לא נדרש בחיזוקים, לא נדרש עפ"י התכנית.		

אישור שימור : לא התקבל אישור שימור כלל יש להמציא אישור שימור טרם דיון נוסף. חוות דעת אדריכלית : המוצע בבקשה הינו מכח תב"ע נקודתית וכפופה לתכנית 3770 ותכנית המתאר. במסגרת הבקשה מוצע שטח עיקרי מכח התב"ע ושטח נוסף מכח השלמת דירת גג. לעניין שטחים עיקריים אין התנגדות לתכנית בכפוף לאישור מנהל האגף. לגבי המעלית- נראה כי שטח המעלית אינו תקני וכן לא ברור מדוע נדרש גשרון למעלית, יש להבהיר לבוחנת הרישוי. כמו"כ לא הוצגה תכנית צל עתידית עבור פתרון מיגוני. וכן יש להמציא מס' היתר למרפסת גג קיימת בבקשה, במידה ואין היתר יש להציג כמוצע. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות. * עיקר טענות המתנגדים הם כמופרט : לא ברור האם הבינוי המוצע יפגע במערכות קיימות, ויש נזילות קיימות שלא תוקנו וייתכן והבניה תגרום להפרעות נוספות, יש לוודא שהבניה תבוצע בפיקוח. - המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת.		
חריגה בקו בניין לצורך בניית מעלית חיצונית השלמת דירת גג חלק יחסי 5% בניה שונה מנספח	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

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

המלצת האגף **משלוח הודעות לפי תקנה 36**

המוצע בבקשה הינו מכח תב"ע נקודתית וכפופה לתכנית 3770 ותכנית המתאר.
במסגרת הבקשה מוצע שטח עיקרי מכח התב"ע ושטח נוסף מכח השלמת דירת גג.
לעניין שטחים עיקריים אין התנגדות לתכנית בכפוף לאישור מנהל האגף.
לגבי המעלית- נראה כי שטח המעלית אינו תקני וכן לא ברור מדוע נדרש גשרון למעלית, יש להבהיר לבוחנת הרישוי.
כמו"כ לא הוצגה תכנית צל עתידית עבור פתרון מיוגני ולבצע משלוח הודעות לתכנית צל זו.
וכן יש להמציא מס' היתר למרפסת גג קיימת בבקשה, במידה ואין היתר יש להציג כמוצע.

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 04/09/2024 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים, החריגה הינה מקו בניין קדמי עבור הבינוי המוצע, כאשר הבינוי הינו ע"ג בינוי קיים.

מבדיקה במערכת GIS ישנו רוב של בניינים שבנויים עד לאותו קו בין שני צמתים (הוטמעו תמונות ע"ג ההרמוניקה).

לכן מובא להכרעת הוועדה האם להכיר בהקלות שפורסמו ככוללות הקלה לבניה בחריגה מקו בניין קדמי לאותה חריגה מצומת לצומת.

ישנה חריגה נוספת לעניין המעלית המוצעת- ראה סעיף מעליות.

מעלית :

חזית צפונית מזרחית- מוצעת מעלית החורגת מקווי הבניין בעומק 2.30 מ' וברוחב 2.65 מ', לא התקבלה התייחסות מחלקת השימור.

עורך הבקשה מציע גשרון למעלית אך לא ברור מדוע יש צורך בגשרון הנ"ל מכיוון שיש גישה בין המעלית לח. מדרגות המשותף, המעלית המוצעת נראית בשטח לא תקני, כרגע מוצע גשרון לפתרון עבור הגישה בין חדר מדרגות למעלית- על עורך הבקשה להציע תכנון התואם את דרישת מחלקת השימור ולהמציא הבהרה למידות המעלית המוצעת שנראה ששטחה קטן מידי.

פורסמה הקלה לחריגה מקו בניין עבור בניית מעלית.

חדר מחוזק:

מוצע חדר מחוזק בשטח של 9.00 מ"ר + עובי קירות היות ומוצע חדר מחוזק חדש ניתן לחשבו כשטח שירות בהתאם לתקנות.

תכנית צל-

לא הוצגה תכנית צל עתידית.

היות והמוצע הינו בקומת שלישית ושאר הדיירים לא תלויים במבקש הבקשה הנידונה ניתן לאשר חדר מחוזק זה בכפוף להצגת תכנית צל, ייתכן ודווקא פתרון זה יהווה פתרון סימטרי עתידי לשאר הדירות היות וישנן שתי קומות כאשר בכל קומה שתי יח"ד וקומה שלישית זו הינה יח"ד אחת בגג מה שיהווה חוסר סימטריה לתכנית העתידית.

תנאים טרם דיון:

איכות הסביבה: התקבל אישור, יש לקבל הבהרה ממחלקת איכות הסביבה לגבי האזבסט שנראה שקיים בבניין, במידה והינו של המבקשים.

אישור שימור:

לא התקבל אישור שימור כלל יש להמציא אישור שימור טרם דיון נוסף.

התנגדויות:

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות.

* עיקר טענות המתנגדים הם כמופרט:

לא ברור האם הבינוי המוצע יפגע במערכות קיימות, ויש נזילות קיימות שלא תוקנו וייתכן והבניה תגרום להפרעות נוספות, יש לוודא שהבניה תבוצע בפיקוח.

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

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 25/02/2026 - ח אדר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/6
מספר בקשה	<u>2025/0348.00</u>
מספר סידורי	<u>26</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הרחבה לבניין קיים ותוספת ח. מחוזק
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גברת בילנקו מרינה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות שופק חסדיאל
מתכנן השלד	מהנדס קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	24

כתובת האתר

יפה רום 49 , גילה

גוש	חלקה	בשלמות
28051	50	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3048	תחילת תוקף	28/07/1983	49א	אזור מגורים 2	5340

תאור הבקשה

הגשה :

237735

מצב קיים : קיים בניין בן 4 קומות מעל קומה עבור מגורים ומקלטים, בעל גג שטוח בניין מרובה כניסות.

בשכונת גילה, הגומא 18

גוש 28051 חלקה 50.

מצב מוצע :

מוצע תוספת חדר מחוזק והשלמת דירת גג.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות :

1. הקלה בגין חריגה מקו בניין אחורי ללא פתחים בשיעור של 30%.
2. הקלה בדבר בניה מעבר לקווי בניין בהתאם לקו בו בנויים רוב הבניינים באותו קטע רחוב בין 2 צמתים תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך : 21/10/2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 50.

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

מידע קודם

מתאריך	
12/02/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	המוצע הינו עבור חדר מחוזק והשלמת דירת גג. המוצע הינו בחריגה מקו בניין אחורי , עומד במותר ולא מהווה סטיה ניכרת. התקהל תכנית צל ישימה. שטחי הבניה עומדים במותר והתקבל אישור מנהל האגף להשלמת דירת גג. קווי בניין : הקלה מצומת לצומת מתייתרת ויש להסירה מהבקשה הנידונה. שטחי בניה :

ש. עיקרי: מוצע שטחים מכח 5% השלמת דירת גג: יש להציג תכנית המציגה את כל דירות הגג, בקני"מ של 1:250 רק ע"מ לוודא את מס' יחיד על הגג. הוצגה תכנית צל ישימה עבור כלל בעלי הדירות בגג. התקבל אישור מנהל האגף עבור 5% השלמת דירת גג. התקבלו חיתוכים מתוך היתרים להוכחה כי ישנו היתר לבינוי מהקומה מטה. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3048 תחילת תוקף: 28/07/1983 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2 התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 3048 תחילת תוקף: 28/07/1983 אזור מגורים 2. תכנית המתאר לירושלים, תכנית מס' 62. תקנות התכנון והבניה.	12/02/2026	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת : התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיפים לעניין סטייה ניכרת. נספח בינוי : לא קיים נספח בינוי. בדיקת התאמת המבוקש לתב"ע ולתקנות התכנון והבנייה כדלהלן : שלביות ביצוע : התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיפים לעניין שלביות ביצוע. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 06/04/2025 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים כמפורט להלן : חריגה מקו בניין אחורי : (חזית הפונה לשטח חניה ולא לדרך וע"כ הינו אחורי). עפ"י תקנות סטייה ניכרת מותרת חריגה מקו בניין אחורי לקיר ללא פתחים בשיעור של 30% מהמרווח. עומק המרווח הינו : $13.35 \text{ מ' } \times 30\% = 4.00 \text{ מ'}$ מותר לחריגה מקו בניין אחורי לקיר ללא פתחים, המוצע לא חורג מעומק זה , עומד במותר. פורסמה הקלה לחריגה מקו בניין אחורי. הקלה מצומת לצומת מתייתרת ויש להסירה מהבקשה הנידונה. מס' קומות : ללא תוספת קומות. מס' יח"ד :		

ללא תוספת יח"ד. גובה בניה : ללא שינוי בגובה הבניין. שטחי בניה : ש. עיקרי : מוצע שטחים מכח 5% השלמת דירת גג : מותרת השלמת דירה גג בעמידה בתנאים הבאים : *התב"ע החלה בחלקה כפופה לתכנית המתאר. *מוצע פתרון גישה לגג המשותף. *פורסמה הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי במידה והנספח מחייב. *הבניה המבוקשת משלימה את מראה הבניין ומשפרת את חזותו. - המוצע בבקשה עומד בתנאים אלה. חישוב : $5\% \times 4354$ (שטח החלקה) $= 217.70$ מ"ר. ע"ב מציג חלק מהבניין הקיים ולא את כל חלקה 49 , וע"כ לא ניתן לאמת כמה דירות יש בגג וע"מ לבצע חישוב יבוצע עפ"י הנאמר ע"י ע"ב בדברי הסבר ויידרש תיקון להגשה והוכחת מס' יח"ד בגג הבניין. עפ"י נתונים מאת ע"ב : ישנם 20 דירות גג. $217.70/20 = 10.88$ מ"ר, מוצע בבקשה 8.37 מ"ר , לא חורג. יש להציג תכנית המציגה את כל דירות הגג, בקני"מ של 1:250 רק ע"מ לוודא את מס' יח"ד על הגג. הוצגה תכנית צל ישימה עבור כלל בעלי הדירות בגג. התקבל אישור מנהל האגף לעניין 5% השלמת דירת גג. ש. שירות :		

מוצע שטח שירות עבר חדר מחוזק -ראה סעיף רלוונטי. חדר מחוזק : מוצע חדר מחוזק בשטח של 9.00 מ"ר +עובי קירות היות ומוצע חדר מחוזק חדש ניתן לחשבו כשטח שירות בהתאם לתקנות. תכנית צל- הוצגה תכנית צל עתידית ישימה. הערות נוספות : התקבלו חיתוכים של ההיתר לבינוי מהקומה מטה, מתוּיֵק לארכיב אופטי. תימוכין קניינים : לא נדרש בבקשה הנידונה. אישור הסדרי תנועה : לא נדרש בבקשה הנידונה. תנאים טרם דיון : שפ"ע : התקבל אישור. איכות הסביבה : פחות מ-80 מ"ר. אישור חיזוק מבנים : עפ"י הצהרת המהנדס לא נדרש בחיזוקים, לא נדרש עפ"י התכנית. אישור שימור : לא ברחובות הכלולים לשימור.		

חוות דעת אדריכלית : המוצע הינו עבור חדר מחוזק והשלמת דירת גג. המוצע הינו בחריגה מקו בניין אחורי , עומד במותר ולא מהווה סטיה ניכרת. התקלה תכנית צל ישימה. שטחי הבניה עומדים במותר והתקבל אישור מנהל האגף להשלמת דירת גג. (ממתין לאישור). התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה בגין חריגה מקו בניין אחורי ללא פתחים בשיעור של 30% הקלה בדבר בניה מעבר לקווי בניין בהתאם לקו בו בנויים רוב הבניינים באותו קטע רחוב בין 2 צמתים	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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המוצע הינו עבור חדר מחוזק והשלמת דירת גג.

המוצע הינו בחריגה מקו בניין אחורי , עומד במותר ולא מהווה סטיה ניכרת.

התקלה תכנית צל ישימה.

שטחי הבניה עומדים במותר והתקבל אישור מנהל האגף להשלמת דירת גג.

קווי בניין :

הקלה מצומת לצומת מתייתרת ויש להסירה מהבקשה הנידונה.

שטחי בניה :

ש. עיקרי :

מוצע שטחים מכח 5% השלמת דירת גג :

יש להציג תכנית המציגה את כל דירות הגג, בקנ"מ של 1:250 רק ע"מ לוודא את מס' יח"ד על הגג.

הוצגה תכנית צל ישימה עבור כלל בעלי הדירות בגג.

התקבל אישור מנהל האגף עבור 5% השלמת דירת גג.

התקבלו חיתוכים מתוך היתרים להוכחה כי ישנו היתר לבינוי מהקומה מטה.

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 25/02/2026 - ח אדר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/6
מספר בקשה	<u>1991/0449.12</u>
מספר סידורי	<u>27</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת בניה על גג בניין מגורים, סגירת מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בנייה לדירה קיימת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	בהדורי יהודה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אביטבול מתנאל
מתכנן השלד	חדש אהרן
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	21

כתובת האתר

אנטיגנוס 30, המושבה היוונית

גוש	חלקה	בשלמות
30143	23	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2389	תחילת תוקף	10/11/1977	23	אזור מגורים 5 מיוחד	900

תאור הבקשה

תאור / מהות הבקשה :

מדובר על מבנה מגורים ברחוב אנטיגנוס, 30 גוננים .

המבנה בן 2 קומות בעל 8 יח"ד

מבוקש תוספת בניה בקומת א' + תוספת קומה חדשה בקומה ב'

בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק :

הקלה בגין תוספת קומה אחת מעבר ל 2 קומות המותרות

הקלה בגין ניווד זכויות מקומה א לקומה ב

הקלה בגין תוספת החלק היחסי ב 6% לזכויות הבניה בתכנית שהופקדה לפני 1.8.89

הקלה בגין חריגה בגובה בשיעור של 10 ס"מ מעבר ל-9 מ' המותרים

הקלה בגין תוספת החלק היחסי ב 2.5% לזכויות הבניה בתוספת קומה

הקלה בגין חיפוי הבנין באבן מסותתת במקום אבן פראית

ע"פ נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
05/01/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים הריסות הריסת עבירות הבניה של המבקש שיסומנו ע"ג ההרמוניקה יהווה תנאי לתחילת עבודות. פתחים הפתחים לא מותאמים למיקום הפתחים הקיימים בבניין ו/או לפרפורציות, כך שאין התייחסות לחזית הכללית הסופית. יש לסדר את הפתחים בהתאם להערות ע"ג הרמוניקה כתנאי לגורמים. יש לתקן הערות הרמוניקה c
01/01/2026	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2734 תחילת תוקף : ייעוד הקרקע :

דברי הסבר : התיק נידון בועדת משנה מתאריך 20/11/2024 וקוד ההחלטה היה "לדחות במתכונת המוצעת". התיק הובא לדחיה עקב אי הצגה של ככל שטחי הבניה בצורה הנדרשת בתכנית זו. להלן התיחסות לתיקונים שנדרשו : קווי בניין : התקבל קו בניין ממחלקת מידע בהתאם לתכנית 2389 אשר ע"פ תיק מידע מדובר בקו בניין עבור התוספת הדרומי בלבד של החלקה. הבקשה הנ"ל נבחנת ע"פ תכנית מס' 2389 א' אשר עדכנית מתכנית 2389 ומפנה לבחון את החלקה בהתאם לתכנית 2734. הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2023/6542 שהופק בתאריך 05/11/2023 ע"י המחלקה למידע תכנוני. ע"פ הוראות התכנית בסעיף ו (1) : המרווח המזערי של הבניה מבוקשת עד לבניין הסמוך לא יפחתו מ – 6 מ'. קו הבניין לעבר חזית דרך לא יפחת מ – 6 מ' קו בניין לעבר רח' יוחנן בן זכאי יהיה ל א פחות מ - 8 מ' מקום שהבניה המבוקשת גובל עם שצ"פ או מבנה ציבורי קו הבניין יקבע ע"פ מדניות מהנדס עיר. על אף האמור בפסקאות ו(1-4) בבניין שקיימת בו באחת הקומות תוספת בניה החורגת מהמרווחים בקווי הבניין שצוינו לעיל רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספות דומות בקומות האחרות של הבניין ע"פ מדניות מהנדס העיר מרווח לכיוון שצ"פ או שטח חום, מבנה ציבורי- יש לשמור מרחק של 2 מ' מגבול מגרש. חזית מזרחית ומערבית פונות לחלקות שצ"פ ומבנה ציבור. ע"פ מסך המדיניות "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".		

חזית צפונית ודרומית פונות לחלקות מגורים ע"כ נדרש לשמור 3 מ' מגבול חלקה ולא יפחת מ 6 מ' בין מרווח בין הבניין הצמוד. לפי תיק קודם בחלקה מס' 13/184.2 ניתן לראות שבחזית צפונית קו הבניין הינו יותר פנימי וזאת כיוון שנשמר 6 מ' מהבניין הסמוך, יש לעדכן קו בניין בהתאם בחזית זו. ע"ב תיקן קו בניין זה בהתאם לבנייני המגורים הסמוכים. בחזית דרומית מוצע קו בניין במרחק של 3 מ' מגבול מגרש השומר על 6 מ' מבינוי צמוד בחלקה . לא נמצאו חריגות מקווי הבניין. מספר קומות : ע"פ אזור מגורים 5 בתכנית המתאר מותרות 2 קומות בבניין. קיים בניין בן 2 קומות. ע"פ תקנות סטיה ניכרת מותרת תוספת קומה אחת מעל 2 הקומות הקיימות בכפוף לפרסום הקלה. ע"פ מדניות מהנדס עיר ניתנת אפשרות של תכנון שוויוני עבור קומה נוספת המאפשר לחלק את תוספת הקומה חציה לדירה בקומה א' וחציה לדירה בקומת הקרקע כל זאת שלא תחרוג תוספת הקומה מהקו האמצעי ובחנתך יתקבלו 3 קומות בלבד. מוצעת תוספת קומה במפלס +5.60 אשר פורסמה אודותיה הקלה בפתיחת הבקשה. הוצג קו חלוקה שוויוני ע"ג ההרמוניקה. יש להזיז מעט את קו השווין (ראה שרטוט ע"ג ההרמוניקה). נראה כי מוצע כנדרש. יש לציין שקיים תיק מקביל בבניין מס' 2013/184.3 והינו טרם דיון. שטחי בניה ע"פ הוראות תכנית סעיף 8 : "זכויות הבניה יהיו פועל יוצא של אפשרויות הבניה ובכפוף להוראות והתנאים..." אחוזי הבניה המתאפשרים בחלקה יהיו פועל יוצא של השטח המתקבל בתחום קווי הבניין שנקבעו בתכנית / חלקה זו 2x קומות המותרות לפי אזור מגורים 5 בתכנית מתאר 62.		

כאמור סומנו קווי הבניין ע"י ע"ב. יש לסדר את קו הבניין בחזית צפונית כאמור לעיל בסעיף קווי הבניין. - תוקן כנדרש. עבור מיצוי בחינת נושא השטחים על ע"ב : נדרש להגיש תשריט בית משותף מלא לבניין ותצא מלפני 67 - התקבל תשריט. יש לחשב את כלל הבניין המקורי במניין השטחים הקיימים + השטחים הקיימים בהיתר. - חושב הבניין במלואו. יש לציין על התוספות הקיימות באיזה תיק מס' אושרו. להוסיף טבלה המציינת את מספרי ההיתרים שיצאו וכמה מ"ר אושר לכל דירה וסה"כ. כמו"כ להתייחס באם אחד הדיירים כבר ניצל יותר מהחלק שמגיע לו בהתאם לחלק היחסי. - התקבלה התייחסות כנדרש. תיקונים נדרשים בקומה א' מוצע בינוי זיזי, כנוהל אגפי לא ניתן לאשר בינוי זיזי ויש לצמצם, הדבר נדרש גם בקומה ב' שהינה מוצעת ע"ג קומה א'. ע"ב תיקן כנדרש והציע מרפסות זיז. ע"פ החלטת וועדה מוצע מרפסת גג קטנה בקומה החדשה אשר לא ברור מהותה. ניתן להציע מרפסת על חלק גדול יותר משטח הגג ולקבל על כך חתימות מחודשות של השכנים ולחילופין להסיר את המרפסת הבקשה. בבחינה חוזרת נראה כי לא קיים בינוי ביתר הגג והמרפסצ מוצעת על יתרת הגג הקיים בקומה מטה. הריסות הריסת עבירות הבניה של המבקש שיסומנו ע"ג ההרמוניקה יהווה תנאי לתחילת עבודות. תכנית צל לתב"ע נפחית : ע"פ מדניות מהנדס עיר : "מאחר ומבוקשת תוספת קומה שלישית בהקלה, בבניינים של 4 או 8 יח"ד קיימת חשיבות רבה בתכנון כולל אשר יתחשב בסביבה ובאפשרויות הבניה. על כן יש להגיש תכנית צל לקומה שלישית עליונה ותחתונה המציגה שיווניות באפשרות הקומה השלישית בין הדירה בקומת קרקע לדירה בקומה א'.		

מוצגת תכנית צל כללית לשאר הדירות בתוספת הקומה העליונה ובתת הקרקע. כאמור יש להזיז את קו השוויון כפי שנדרש לעיל וזאת ע"מ שניתן יהיה לדיירים בשאר דירות הגג לנצל את זכויות הבניה. ניראה כי תוקן כנדרש. פתחים הפתחים לא מותאמים למיקום הפתחים הקיימים בבנין ו/או לפרופורציות, כך שאין התייחסות לחזית הכללית הסופית. יש לסדר את הפתחים בהתאם להערות ע"ג הרמוניקה כתנאי לגורמים תימוכין קניינים בשטח משותף ע"פ נסח הטאבו ישנן 8 תתי חלקות, לבניה בשטח משותף נדרש 2/3 הסכמות שכנים. כיוון שמדובר בבניין בעל 2 כניסות ניתן לקבל 2/3 מכניסת המבקש. התקבל חתימה של הדייר תחת המבקש המגיש תיק מקביל וכן חתימה תת חלקה 6 + המבקש. יש לוודא שתת חלקה 6 הינו בכניסת המבקש. ע"פ המוצג בהרמוניקה ע"י ע"ב ניראה כי אכן תת חלקה 6 הינה בכניסה נשואת הבקשה. 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" פורסמה הקלה והיא "חיפוי באבן מסותת במקום אבן פראית" על ע"ב להציג לאחר דיון תמונות מלאות של חזיתות הבניין , ולפי זה ייבחן באילו חזיתות ניתן להכיר בהקלה זו ואם בכלל. הוגשו צילומי חזיתות בהן ניתן לראות כי התוספות הקיימות לבניין הינן באבן מסותתת. ע"כ ניתן לאשר את ההקלה.		

התיק מובא לדחיה עקב אי הצגה של ככל שטחי הבניה בצורה הנדרשת בתכנית זו. פירוט תיקונים כדלהלן : קווי בניין התקבל קו בניין ממחלקת מידע בהתאם לתכנית 2389 אשר ע"פ תיק מידע מדובר בקו בניין עבור התוספת הדרומי בלבד של החלקה. הבקשה הנ"ל נבחנת ע"פ תכנית מס' 2389א' אשר עדכנית מתכנית 2389 ומפנה לבחון את החלקה בהתאם לתכנית 2734.2734 הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2023/6542 שהופק בתאריך 05/11/2023 ע"י המחלקה למידע תכנוני. ע"פ הוראות התכנית בסעיף ו (1) : המרווח המזערי של הבניה מבוקשת עד לבניין הסמוך לא יפחתו מ – 6 מ'. קו הבניין לעבר חזית דרך לא יפחת מ – 6 מ' קו בניין לעבר רח' יוחנן בן זכאי יהיה ל א פחות מ - 8 מ' מקום שהבניה המבוקשת גובל עם שצ"פ או מבנה ציבורי קו הבניין יקב ע ע"פ מדניות מהנדס עיר. על אף האמור בפסקאות ו(1-4) בבניין שקיימת בו באחת הקומות תוספת בניה החורגת מהמרווחים בקווי הבניין שצוינו לעיל רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספות דומות בקומות האחרות של הבניין ע"פ מדיניות מהנדס העיר מרווח לכיוון שצ"פ או שטח חום, מבנה ציבורי- יש לשמור מרחק של 2 מ' מגבול מגרש. חזית מזרחית ומערבית פונות לחלקות שצ"פ ומבנה ציבור. ע"פ מסך המדיניות "במקרים בהם קיימת בהיתר בניה באחת הקומות אשר חורגת מהמרווחים שצוינו, ניתן יהיה לאשר	20/11/2024	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

תוספות דומות בקומות האחרות בכפוף לאישור מה"ע או מי מטעמו". חזית צפונית ודרומית פונות לחלקות מגורים ע"כ נדרש לשמור 3 מ' מגבול חלקה ולא יפחת מ 6 מ' בין מרווח בין הבניין הצמוד. לפי תיק קודם בחלקה מס' 13/184.2 ניתן לראות שבחזית צפונית קו הבניין הינו יותר פנימי וזאת כיוון שנשמר 6 מ' מהבניין הסמוך, יש לעדכן קו בניין בהתאם בחזית זו. בחזית דרומית מוצע קו בניין במרחק של 3 מ' מגבול מגרש השומר על 6 מ' מבינוי צמוד בחלקה . לא נמצאו חריגות מקווי הבניין. מספר קומות ע"פ אזור מגורים 5 בתכנית המתאר מותרות 2 קומות בבניין. קיים בניין בן 2 קומות. ע"פ תקנות סטיה ניכרת מותרת תוספת קומה אחת מעל 2 הקומות הקיימות בכפוף לפרסום הקלה. ע"פ מדניות מהנדס עיר 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 במפלס +5.60 אשר פורסמה אודותיה הקלה בפתיחת הבקשה. הוצג קו חלוקה שוויוני ע"ג ההרמוניקה. יש להזיז מעט את קו השווין (ראה שרטוט ע"ג ההרמוניקה). יש לציין שקיים תיק מקביל בבניין מס' 2013/184.3 והינו טרם דיון. שטחי בניה ע"פ הוראות תכנית סעיף 8 : "זכויות הבניה יהיו פועל יוצא של אפשרויות הבניה ובכפוף להוראות והתנאים..." אחוזי הבניה המתאפשרים בחלקה יהיו פועל יוצא של השטח המתקבל בתחום קווי הבניין שנקבעו בתכנית / חלקה זו 2x קומות המותרות לפי אזור מגורים 5		

בתכנית מתאר 62. כאמור סומנו קווי הבניין ע"י ע"ב. יש לסדר את קו הבניין בחזית צפונית כאמור לעיל בסעיף קווי הבניין. עבור מיצוי בחינת נושא השטחים על ע"ב : נדרש להגיש תשריט בית משותף מלא לבניין ותצא מלפני 67 יש לחשב את כלל הבניין המקורי במניין השטחים הקיימים + השטחים הקיימים בהיתר. יש לציין על התוספות הקיימות באיזה תיק מס' אושרו. להוסיף טבלה המציינת את מספרי ההיתרים שיצאו וכמה מ"ר אושר לכל דירה וסה"כ. כמו"כ להתייחס באם אחד הדיירים כבר ניצל יותר מהחלק שמגיע לו בהתאם לחלק היחסי. תיקונים נדרשים - בקומה א' מוצע בינוי זיזי, כנוהל אגפי לא ניתן לאשר בינוי זיזי ויש לצמצם, הדבר נדרש גם בקומה ב' שהינה מוצעת ע"ג קומה א'. מוצע מרפסת גג קטנה בקומה החדשה אשר לא ברור מהותה. ניתן להציע מרפסת על חלק גדול יותר משטח הגג ולקבל על כך חתימות מחודשות של השכנים ולחילופין להסיר את המרפסת הבקשה. הריסות הריסת עבירות הבניה של המבקש שיסומנו ע"ג ההרמוניקה יהווה תנאי לתחילת עבודות. תכנית צל לתב"ע נפחית : ע"פ מדניות מהנדס עיר : "מאחר ומבוקשת תוספת קומה שלישית בהקלה, בבניינים של 4 או 8 יח"ד קיימת חשיבות רבה בתכנון כולל אשר יתחשב בסביבה ובאפשרויות הבניה. על כן יש להגיש תכנית צל לקומה שלישית עליונה ותחתונה המציגה שיוויון באפשרות הקומה השלישית בין הדירה בקומת קרקע		

לדירה בקומה א'. מוצגת תכנית צל כללית לשאר הדירות בתוספת הקומה העליונה ובתת הקרקע. כאמור יש להזיז את קו השוויון כפי שנדרש לעיל וזאת ע"מ שניתן יהיה לדיירים בשאר דירות הגג לנצל את זכויות הבניה. פתחים הפתחים לא מותאמים למיקום הפתחים הקיימים בבנין ו/או לפרופורציות, כך שאין התייחסות לחזית הכללית הסופית. יש לסדר את הפתחים ולקבל על כך את אישור בוחן הרישוי ר"צ. תימוכין קניינים בשטח משותף ע"פ נסח הטאבו ישנן 8 תתי חלקות, לבניה בשטח משותף נדרש 2/3 הסכמות שכנים. כיוון שמדובר בבניין בעל 2 כניסות ניתן לקבל 2/3 מכניסת המבקש. התקבל חתימה של הדייר תחת המבקש המגיש תיק מקביל וכן חתימה תת חלקה 6 + המבקש. יש לוודא שתת חלקה 6 הינו בכניסת המבקש. 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" פורסמה הקלה והיא "חיפוי באבן מסותת במקום אבן פראית" על ע"ב להציג לאחר דיון תמונות מלאות של חזיתות הבניין , ולפי זה ייבחן באילו חזיתות ניתן להכיר בהקלה זו ואם בכלל. בכפוף לתיקון הערות שע"ג הרמוניקה a		

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים . יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש .		
התיק מובא לדחיה עקב אי הצגה של ככל שטחי הבניה בצורה הנדרשת בתכנית זו. פירוט תיקונים כדלהלן : קווי בניין התקבל קו בניין ממחלקת מידע בהתאם לתכנית 2389 אשר ע"פ תיק מידע מדובר בקו בניין עבור התוספת הדרומי בלבד של החלקה. הבקשה הנ"ל נבחנת ע"פ תכנית מס' 2389 א' אשר עדכנית מתכנית 2389 ומפנה לבחון את החלקה בהתאם לתכנית 2734. הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2023/6542 שהופק בתאריך 05/11/2023 ע"י המחלקה למידע תכנוני. ע"פ הוראות התכנית בסעיף ו (1) : המרווח המזערי של הבניה מבוקשת עד לבניין הסמוך לא יפחתו מ - 6 מ' . קו הבניין לעבר חזית דרך לא יפחת מ - 6 מ' . קו בניין לעבר רח' יוחנן בן זכאי יהיה ל א פחות מ - 8 מ' . מקום שהבניה המבוקשת גובל עם שצ"פ או מבנה ציבורי קו הבניין יקבע ע"פ מדניות מהנדס עיר. על אף האמור בפסקאות ו(1-4) בבניין שקיימת בו באחת הקומות תוספת בניה החורגת מהמרווחים בקווי הבניין שצוינו לעיל רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספות דומות בקומות האחרות של הבניין ע"פ מדניות מהנדס העיר מרווח לכיוון שצ"פ או שטח חוס, מבנה ציבורי- יש לשמור מרחק של 2 מ' מגבול מגרש. חזית מזרחית ומערבית פונות לחלקות שצ"פ ומבנה ציבור. ע"פ מסך המדיניות "במקרים בהם קיימת בהיתר בניה באחת	06/11/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

הקומות אשר חורגת מהמרווחים שצוינו, ניתן יהיה לאשר תוספות דומות בקומות האחרות בכפוף לאישור מה"ע או מי מטעמו". חזית צפונית ודרומית פונות לחלקות מגורים ע"כ נדרש לשמור 3 מ' מגבול חלקה ולא יפחת מ'6 בין מרווח בין הבניין הצמוד. לפי תיק קודם בחלקה מס' 13/184.2 ניתן לראות שבחזית צפונית קו הבניין הינו יותר פנימי וזאת כיוון שנשמר 6 מ' מהבניין הסמוך, יש לעדכן קו בניין בהתאם בחזית זו. בחזית דרומית מוצע קו בניין במרחק של 3 מ' מגבול מגרש השומר על 6 מ' מבינוי צמוד בחלקה . לא נמצאו חריגות מקווי הבניין. מספר קומות ע"פ אזור מגורים 5 בתכנית המתאר מותרות 2 קומות בבניין. קיים בניין בן 2 קומות. ע"פ תקנות סטיה ניכרת מותרת תוספת קומה אחת מעל 2 הקומות הקיימות בכפוף לפרסום הקלה. ע"פ מדניות מהנדס עיר 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 במפלס +5.60 אשר פורסמה אודותיה הקלה בפתיחת הבקשה. הוצג קו חלוקה שוויוני ע"ג ההרמוניקה. יש להזיז מעט את קו השווין (ראה שרטוט ע"ג ההרמוניקה). יש לציין שקיים תיק מקביל בבניין מס' 2013/184.3 והינו טרם דיון. שטחי בניה ע"פ הוראות תכנית סעיף 8 : "זכויות הבניה יהיו פועל יוצא של אפשרויות הבניה ובכפוף להוראות והתנאים..." אחוזי הבניה המתאפשרים בחלקה יהיו פועל יוצא של השטח המתקבל בתחום קווי הבניין שנקבעו		

בתכנית / חלקה זו 2x קומות המותרות לפי אזור מגורים 5 בתכנית מתאר 62. כאמור סומנו קווי הבניין ע"י ע"ב. יש לסדר את קו הבניין בחזית צפונית כאמור לעיל בסעיף קווי הבניין. עבור מיצוי בחינת נושא השטחים על ע"ב : נדרש להגיש תשריט בית משותף מלא לבניין ותצא מלפני 67 יש לחשב את כלל הבניין המקורי במניין השטחים הקיימים + השטחים הקיימים בהיתר. יש לציין על התוספות הקיימות באיזה תיק מס' אושרו. להוסיף טבלה המציינת את מספרי ההיתרים שיצאו וכמה מ"ר אושר לכל דירה וסה"כ. כמו"כ להתייחס באם אחד הדיירים כבר ניצל יותר מהחלק שמגיע לו בהתאם לחלק היחסי. תיקונים נדרשים - בקומה א' מוצע בינוי זיזי, כנוהל אגפי לא ניתן לאשר בינוי זיזי ויש לצמצם, הדבר נדרש גם בקומה ב' שהינה מוצעת ע"ג קומה א'. מוצע מרפסת גג קטנה בקומה החדשה אשר לא ברור מהותה. ניתן להציע מרפסת על חלק גדול יותר משטח הגג ולקבל על כך חתימות מחודשות של השכנים ולחילופין להסיר את המרפסת הבקשה. הריסות הריסת עבירות הבניה של המבקש שיסומנו ע"ג ההרמוניקה יהווה תנאי לתחילת עבודות. תכנית צל לתב"ע נפחית : ע"פ מדניות מהנדס עיר : "מאחר ומבוקשת תוספת קומה שלישית בהקלה, בבניינים של 4 או 8 יח"ד קיימת חשיבות רבה בתכנון כולל אשר יתחשב בסביבה ובאפשרויות הבניה. על כן יש להגיש תכנית צל לקומה שלישית עליונה ותחתונה המציגה		

שיוויון באפשרות הקומה השלישית בין הדירה בקומת קרקע לדירה בקומה א'. מוצגת תכנית צל כללית לשאר הדירות בתוספת הקומה העליונה ובתת הקרקע. כאמור יש להזיז את קו השוויון כפי שנדרש לעיל וזאת ע"מ שניתן יהיה לדיירים בשאר דירות הגג לנצל את זכויות הבניה. פתחים הפתחים לא מותאמים למיקום הפתחים הקיימים בבנין ו/או לפרופורציות, כך שאין התייחסות לחזית הכללית הסופית. יש לסדר את הפתחים ולקבל על כך את אישור בוחן הרישוי ר"צ. תימוכין קניינים בשטח משותף ע"פ נסח הטאבו ישנן 8 תתי חלקות, לבניה בשטח משותף נדרש 2/3 הסכמות שכנים. כיוון שמדובר בבנין בעל 2 כניסות ניתן לקבל 2/3 מכניסת המבקש. התקבל חתימה של הדייר תחת המבקש המגיש תיק מקביל וכן חתימה תת חלקה 6 + המבקש. יש לוודא שתת חלקה 6 הינו בכניסת המבקש. 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" פורסמה הקלה והיא "חיפוי באבן מסותת במקום אבן פראית" על ע"ב להציג לאחר דיון תמונות מלאות של חזיתות הבנין , ולפי זה ייבחן באילו חזיתות ניתן להכיר בהקלה זו ואם בכלל. בכפוף לתיקון הערות שע"ג הרמוניקה a		

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים . יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש .		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2389 א'' תחילת תוקף : 08/10/1988 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 5 מיוחד תכניות כפופות : תכנית 2389 א' מפנה לבחינת החלקה בהתאם לתכנית 2734 התכנית כפופה לתכנית המתאר : סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה תוכנית 2734 אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי לא קיים נספח בינוי בתוכנית. קווי בניין התקבל קו בניין ממחלקת מידע בהתאם לתכנית 2389 אשר ע"פ תיק מידע מדובר בקו בניין עבור התוספת הדרומי בלבד של החלקה. הבקשה הנ"ל נבחנת ע"פ תכנית מס' 2389 א' אשר עדכנית מתכנית 2389 ומפנה לבחון את החלקה בהתאם לתכנית 2734. הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2023/6542 שהופק בתאריך	04/11/2024	חוות דעת תכנונית

05/11/2023 ע"י המחלקה למידע תכנוני. ע"פ הוראות התכנית בסעיף ו (1) : המרווח המזערי של הבניה מבוקשת עד לבניין הסמוך לא יפחתו מ – 6 מ' . קו הבניין לעבר חזית דרך לא יפחת מ – 6 מ' . קו בניין לעבר רח' יוחנן בן זכאי יהיה ל א פחות מ - 8 מ' . מקום שהבניה המבוקשת גובל עם שצ"פ או מבנה ציבורי קו הבניין יקב ע ע"פ מדניות מהנדס עיר. על אף האמור בפסקאות ו(1-4) בבניין שקיימת בו באחת הקומות תוספת בניה החורגת מהמרווחים בקווי הבניין שצוינו לעיל רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספות דומות בקומות האחרות של הבניין ע"פ מדניות מהנדס העיר מרווח לכיוון שצ"פ או שטח חוס, מבנה ציבור- יש לשמור מרחק של 2 מ' מגבול מגרש. חזית מזרחית ומערבית פונות לחלקות שצ"פ ומבנה ציבור. ע"פ מסך המדיניות "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". חזית צפונית ודרומית פונות לחלקות מגורים ע"כ נדרש לשמור 3 מ' מגבול חלקה ולא יפחת מ 6 מ' בין מרווח בין הבניין הצמוד. לפי תיק קודם בחלקה מס' 13/184.2 ניתן לראות שבחזית צפונית קו הבניין הינו יותר פנימי וזאת כיוון שנשמר 6 מ' מהבניין הסמוך, יש לעדכן קו בניין בהתאם בחזית זו. בחזית דרומית מוצע קו בניין במרחק של 3 מ' מגבול מגרש השומר על 6 מ' מבינוי צמוד בחלקה . לא נמצאו חריגות מקווי הבניין. מספר קומות ע"פ אזור מגורים 5 בתכנית המתאר מותרות 2 קומות בבניין. קיים בניין בן 2 קומות. ע"פ תקנות סטיה ניכרת מותרת תוספת קומה אחת מעל 2 הקומות הקיימות בכפוף לפרסום הקלה. ע"פ מדניות מהנדס עיר ניתנת אפשרות של תכנון שווינוי 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 במפלס +5.60 אשר פורסמה אודותיה הקלה בפתיחת הבקשה. הוצג קו חלוקה שוויוני ע"ג ההרמוניקה. יש להזיז מעט את קו השווין (ראה שרטוט ע"ג ההרמוניקה). יש לציין שקיים תיק מקביל בבניין מס' 2013/184.3 והינו טרם דיון. גבהים גובה מותר לבניה ע"פ תכנית מתאר לאזור מגורים 5 : 9 מ' מוצע תוספת קומה גובה פנ.ב. +8.7, עומד במותר. מספר יחידות דיור ע"פ הוראו תכנית סעיף 8 בן "לא תותר בניה שיש בה תוספת יח"ד בגין תוספת בניה". בבקשה מבוקש תוספות בניה ללא הגדלה של יח"ד. שטחי בניה ע"פ הוראות תכנית סעיף 8 : "זכויות הבניה יהיו פועל יוצא של אפשרויות הבניה ובכפוף להוראות והתנאים..." אחוזי הבניה המתאפשרים בחלקה יהיו פועל יוצא של השטח המתקבל בתחום קווי הבניין שנקבעו בתכנית / חלקה זו 2x קומות המותרות לפי אזור מגורים 5 בתכנית מתאר 62. כאמור סומנו קווי הבניין ע"י ע"ב. יש לסדר את קו הבניין בחזית צפונית כאמור לעיל בסעיף קווי הבניין. עבור מיצוי בחינת נושא השטחים על ע"ב : נדרש להגיש תשריט בית משותף מלא לבניין ותצא מלפני 67 יש לחשב את כלל הבניין המקורי במניין השטחים הקיימים + השטחים הקיימים בהיתר.		

יש לציין על התוספות הקיימות באיזה תיק מס' אושרו. להוסיף טבלה המציינת את מספרי ההיתרים שיצאו וכמה מ"ר אושר לכל דירה וסה"כ. כמו"כ להתייחס באם אחד הדיירים כבר ניצל יותר מהחלק שמגיע לו בהתאם לחלק היחסי. תיקונים נדרשים - בקומה א' מוצע בינוי זיזי, כנוהל אגפי לא ניתן לאשר בינוי זיזי ויש לצמצם, הדבר נדרש גם בקומה ב' שהינה מוצעת ע"ג קומה א'. מוצע מרפסת גג קטנה בקומה החדשה אשר לא ברור מהותה. ניתן להציע מרפסת על חלק גדול יותר משטח הגג ולקבל על כך חתימות מחודשות של השכנים ולחילופין להסיר את המרפסת הבקשה. הריסות הריסת עבירות הבניה של המבקש שיסומנו ע"ג ההרמוניקה יהווה תנאי לתחילת עבודות. תכנית צל לתב"ע נפחית : ע"פ מדניות מהנדס עיר : "מאחר ומבוקשת תוספת קומה שלישית בהקלה, בבניינים של 4 או 8 יח"ד קיימת חשיבות רבה בתכנון כולל אשר יתחשב בסביבה ובאפשרויות הבניה. על כן יש להגיש תכנית צל לקומה שלישית עליונה ותחתונה המציגה שיוניות באפשרות הקומה השלישית בין הדירה בקומת קרקע לדירה בקומה א'. מוצגת תכנית צל כללית לשאר הדירות בתוספת הקומה העליונה ובתת הקרקע. כאמור יש להזיז את קו השוויון כפי שנדרש לעיל וזאת ע"מ שניתן יהיה לדיירים בשאר דירות הגג לנצל את זכויות הבניה. פתחים הפתחים לא מותאמים למיקום הפתחים הקיימים בבנין ו/או לפרופורציות, כך שאין התייחסות לחזית הכללית הסופית. יש לסדר את הפתחים ולקבל על כך את אישור בוחן הרישוי		

ר"צ. ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה מבוקש ניוד שטחים מקוה א' לקומה ב' פורסמה הקלה והיא "הקלה בגין ניוד הזכויות מקומת קרקע לקומת מרתף." אין מניעה לאשר הקלה זו. תימוכין קניינים בשטח משותף ע"פ נסח הטאבו ישנן 8 תתי חלקות, לבניה בשטח משותף נדרש 2/3 הסכמות שכנים. כיוון שמדובר בבניין בעל 2 כניסות ניתן לקבל 2/3 מכניסת המבקש. התקבל חתימה של הדייר תחת המבקש המגיש תיק מקביל וכן חתימה תת חלקה 6 + המבקש. סה"כ 3/4 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" פורסמה הקלה והיא "חיפוי אבן במקום טיח", ישנה טעות בניסוח ההקלה אך ניתן להבין שמדובר על ההקלה לחיפוי אבן מסותתת במקום אבן פראית. על ע"ב להציג לאחר דיון תמונות מלאות של חזיתות הבניין , ולפי זה ייבחן באילו חזיתות ניתן להכיר בהקלה זו ואם בכלל. התנגדויות לא התקבלו התנגדויות. בכפוף לתיקון הערות שע"ג הרמוניקה a		

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
הקלה בגין תוספת קומה אחת מעבר ל 2 קומות המותרות הקלה בגין ניווד זכויות מקומה א לקומה ב הקלה בגין תוספת החלק היחסי ב 6% לזכויות הבניה בתכנית שהופקדה לפני 1.8.89 הקלה בגין חריגה בגובה בשיעור של 10 ס"מ מעבר ל 9 מ' המותרים. הקלה בגין תוספת החלק היחסי ב 2.5% לזכויות הבניה בתוספת קומה הקלה בגין חיפוי הבנין באבן מסותתת במקום אבן פראית	30/07/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	10
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	11
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	12

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הריסות

הריסת עבירות הבניה של המבקש שיסומנו ע"ג ההרמוניקה יהווה תנאי לתחילת עבודות.

פתחים

הפתחים לא מותאמים למיקום הפתחים הקיימים בבניין ו/או לפרופורציות, כך שאין התייחסות לחזית הכללית הסופית.

יש לסדר את הפתחים בהתאם להערות ע"ג הרמוניקה כתנאי לגורמים.

יש לתקן הערות הרמוניקה c

סדר יום לוועדה מתאריך - 25/02/2026 - ח אדר תשפ"ו

סוג דיון	דיון נוסף בוועדה לבקשת הצוות המקצועי
מספר ועדה	2026/6
מספר בקשה	<u>2005/0367.04</u>
מספר סידורי	<u>28</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	התקנת מעלית פנימית
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	התקנת מעלית פנימית
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	לשניק דורית
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אזולאי רבקה
מתכנן השלד	מהנדס בן יעקב אברהם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	8

כתובת האתר

בועז 5 , גאולים - בקעה

גוש	חלקה	בשלמות
30015	28	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30015ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
3770	תחילת תוקף	30/06/1999			
9183	תחילת תוקף	18/03/2005			

תאור הבקשה

מדובר בבנין לשימור למגורים ברח' בועז 5 גאולים – בקעה.

פרסום הקלות

הקלה מנספח בינוי

תאריך תום מועד הגשת התנגדויות : 10/09/2024

לפי נתוני המערכת אין מתנגדים.

היתר קודם :

אין היתר מקורי לבנין. ישנם היתרים להרחבות בכפוף לתב"ע 9183

מהות הבקשה :

במסגרת הבקשה מוצע הריסת חלקית של מהלך המדרגות הקיים לטובת התקנת המעלית.

מידע קודם

מתאריך	
15/02/2026	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	הבקשה נדונה בוועדת משנה מתאריך 02/07/2025 והוחלט לדחות לצורך השלמת תנאים, שפ"ע ושימור כאשר מוצעת תוספת מעלית בשטח 1.54 מ"ר הממוקם בחלל המדרגות הקיים.. התקבלה חוות דעת מחלקת שימור לפיה המחלקה דוחה את הבקשה : המבנה הנידון ממוקם ברחוב בועז 5 בשכונת בקעה ההיסטורית. מסומן לשימור ברשימת השימור המאושרת – אתר מס' 2304. מסומן בכנית אב בקעה לשימור דרגה א'- שימור מחמיר. מבנה בן 3 קומות עם גג רעפים וחצר, נבנה כבית חלל מרכזי עם ריוואק מאופיין בפתחים מקושטים. פרטי אבן ייחודיים ומעמודים מעוטרים. חדר המדרגות נשמר לפי מקורו על כל פרטיו מעקות ריצופים. לאחר בחינת הבקשה וסיור בשטח ולפי הרמוניקה מתוקנת שהוגשה עם חלוקת הדירות הנוכחית, נראה כי מעלית חיצונית לא תתן מענה לכל הדירות. חדר המדרגות במבנה ייחודי, עם חלונות מקושטים גדולים, נשמר לפי מקורו על כל פרטיו. המדרגות, ריצוף, מעקות וכו'. המעלית המוצעת חותכת את גרמי המדרגות שמני הצדדים ופוגעת בחדר המדרגות ההיסטורי, במעקות, ריצוף וכן בנצפות אל חלל חדר המדרגות שהינו בעל פתחים מקושטים גדולים. על כל האמור לעיל ולאור חשיבותו וייחודו של המבנה, מחלקת

השימור ממליצה לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת" לפיכך הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת כאשר ע"ב מתבקשת לתאם מיקום חלופי מול מחלקת השימור שיהיה מקובל עליהם ולא יפגע בערכים השימוריים הקיימים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 9183 תחילת תוקף : 18/03/2005 ייעוד הקרקע: הבקשה נדונה בוועדת משנה מתאריך 02/07/2025 והוחלט לדחות לצורך השלמת תנאים, שפ"ע ושימור כאשר מוצעת תוספת מעלית בשטח 1.54 מ"ר הממוקם בחלל המדרגות הקיים.. התקבלה חוות דעת מחלקת שימור לפיה המחלקה דוחה את הבקשה : המבנה הנידון ממוקם ברחוב בועז 5 בשכונת בקעה ההיסטורית. מסומן לשימור ברשימת השימור המאושרת – אתר מס' 2304. מסומן בכנית אב בקעה לשימור דרגה א'- שימור מחמיר. מבנה בן 3 קומות עם גג רעפים וחצר, נבנה כבית חלל מרכזי עם ריוואק מאופיין בפתחים מקושטים. פרטי אבן ייחודיים ומעמודים מעוטרים. חדר המדרגות נשמר לפי מקורו על כל פרטיו מעקות ריצופים. לאחר בחינת הבקשה וסיור בשטח ולפי הרמוניקה מתוקנת שהוגשה עם חלוקת הדירות הנוכחית,	15/02/2026	חוות דעת תכנונית

נראה כי מעלית חיצונית לא תתן מענה לכל הדירות. חדר המדרגות במבנה ייחודי, עם חלונות מקושטים גדולים, נשמר לפי מקורו על כל פרטיו. המדרגות, ריצוף, מעקות וכו'. המעלית המוצעת חותכת את גרמי המדרגות שמני הצדדים ופוגעת בחדר המדרגות ההיסטורי, במעקות, ריצוף וכן בנצפות אל חלל חדר המדרגות שהינו בעל פתחים מקושטים גדולים. על כל האמור לעיל ולאור חשיבותו וייחודו של המבנה, מחלקת השימור ממליצה לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת" לפיכך הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת כאשר ע"ב מתבקשת לתאם מיקום חלופי מול מחלקת השימור שיהיה מקובל עליהם ולא יפגע בערכים השימוריים הקיימים.		
הבקשה מובאת לצורך השלמת תנאים לדיון : שפ"ע ושימור. מעבר לכך נדרש תיקון קל בהרמוניקה. שטחי שרות : לא הוצג היתר מקורי למבנה. מוצע תוספת מעלית בשטח 1.54 מ"ר הממוקם בחלל המדרגות הקיים. לא הוצגו זכויות בניה לחישובי השטחים. עם זאת ניתן לחשב עפ"י הוראות סטייה ניכרת, תיקון מס' 71 המאפשר תוספת שטחי שירות של עד 5% משטח המגרש או 5% מהשטח הכולל המותר לבניה במגרש, הנמוך מבניהם הנדרשים בשל ביצוע התאמות נגישות, לרבות בניית מעלית.	02/07/2025	דיון בועדת משנה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
הבקשה מובאת לצורך השלמת תנאים לדיון : שפ"ע ושימור.	19/06/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

מעבר לכך נדרש תיקון קל בהרמוניקה. שטחי שרות: לא הוצג היתר מקורי למבנה. מוצע תוספת מעלית בשטח 1.54 מ"ר הממוקם בחלל המדרגות הקיים. לא הוצגו זכויות בניה לחישובי השטחים. עם זאת ניתן לחשב עפ"י הוראות סטייה ניכרת, תיקון מס' 71 המאפשר תוספת שטחי שירות של עד 5% משטח המגרש או 5% מהשטח הכולל המותר לבניה במגרש, הנמוך מבניהם הנדרשים בשל ביצוע התאמות נגישות, לרבות בניית מעלית.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 9183 תחילת תוקף: 18/03/2005 ייעוד הקרקע: מס' תכנית שחלה בחלקה: 9183 ו-3770 תחילת תוקף: 17/03/1997 אזור מגורים 2 התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלקה בחלקה הנדונה אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין החינה נערכה עפ"י תיק מידע 2023/6113 מתאריך 28/06/2023. במסגרת הבקשה מוצע התקנת מעלית פנימית בתול חלל המדרגות הקיים.	08/06/2025	חוות דעת תכנונית

אין חריגה מקווי בנין. מספר קומות המוצע אינו לתוספת קומות, לכן אינו רלוונטי לבקשה. גבהים עפ"י תב"ע 9183 סעיף 9(ג) הגובה המירבי בהתאם לנספח מס' 1 – רצפת גג במפלס +11.95. במסגרת הבקשה המוצע עומד במותר. שטחי שרות: לא הוצג היתר מקורי למבנה. מוצע תוספת מעלית בשטח 1.54 מ"ר הממוקם בחלל המגרדות הקיים. לא הוצגו זכויות בניה לחישובי השטחים. עם זאת ניתן לחשב עפ"י הוראות סטייה ניכרת, תיקון מס' 71 המאפשר תוספת שטחי שירות של עד 5% משטח המגרש או 5% מהשטח הכולל המותר לבניה במגרש, הנמוך מבניהם הנדרשים בשל ביצוע התאמות נגישות, לרבות בניית מעלית. תימוכין קניינים בשטח משותף בדיקת בעלויות באחריות הדסק. ישנם 7 חתימות פוזיטיביות מתוך 10 תתי חלקות, המהווים תימוכין קניינים. שלבי ביצוע עפ"י סעיף 9(ו) הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים. המוצע אינו מופיע בנספח ולכן לא חלה חובת פרסום. תנאים טרם דיון אגף שפ"ע – נדחה בתאריך 30/04/2025 בגין העדר מסמכים.		

שימור – נדחה בתאריך 30/04/2025 בגין העדר מסמכים.		
הקלה מנספח בינוי	20/08/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

**המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת**

הבקשה נדונה בוועדת משנה מתאריך 02/07/2025 והוחלט לדחות לצורך השלמת תנאים, שפי"ע ושימור כאשר מוצעת תוספת מעלית בשטח 1.54 מ"ר הממוקם בחלל המדרגות הקיים..

התקבלה חוות דעת מחלקת שימור לפיה המחלקה דוחה את הבקשה :

המבנה הנידון ממוקם ברחוב בועז 5 בשכונת בקעה ההיסטורית.

מסומן לשימור ברשימת השימור המאושרת – אתר מס' 2304.

מסומן בכנית אב בקעה לשימור דרגה א'- שימור מחמיר.

מבנה בן 3 קומות עם גג רעפים וחצר, נבנה כבית חלל מרכזי עם ריוואק מאופיין בפתחים מקושטים. פרטי אבן ייחודיים ומעמודים מעוטרים. חדר המדרגות נשמר לפי מקורו על כל פרטיו מעקות ריצופים.

לאחר בחינת הבקשה וסיור בשטח ולפי הרמוניקה מתוקנת שהוגשה עם חלוקת הדירות הנוכחית,

נראה כי מעלית חיצונית לא תתן מענה לכל הדירות.

חדר המדרגות במבנה ייחודי, עם חלונות מקושטים גדולים, נשמר לפי מקורו על כל פרטיו. המדרגות, ריצוף, מעקות וכו'.

המעלית המוצעת חותכת את גרמי המדרגות שמני הצדדים ופוגעת בחדר המדרגות ההיסטורי, במעקות, ריצוף וכן בנצפות אל חלל חדר המדרגות שהינו בעל פתחים מקושטים גדולים.

על כל האמור לעיל ולאור חשיבותו וייחודו של המבנה, מחלקת השימור ממליצה לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת"

לפיכך הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת כאשר ע"ב מתבקשת לתאם מיקום חלופי מול מחלקת השימור שיהיה מקובל עליהם ולא יפגע בערכים השימוריים הקיימים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 25/02/2026 - ח אדר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/6
מספר בקשה	<u>1961/0613.06</u>
מספר סידורי	<u>29</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה/ הרחבה לבניין קיים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	הריס יונתן
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אביטבול מתנאל
מתכנן השלד	סירוקה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	16

כתובת האתר

שמס' 19, מושבה גרמנית

גוש	חלקה	בשלמות
30015	2	לא

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

תאור הבקשה

מדובר בבקשה בשכונת בקעה, ברחוב שמס' 19.

הבקשה הינה הנמכת רצפה קיימת במבנה 2 עבור משי' הריס, תת חלקה 11.

הבקשה מציעה הנמכת הרצפה הקיימת במפלס ה-0.00 בגובה של כ- 1.6 מ' וביצוע תקרה חדשה במפלס +1.10 לתוספת חדר וחדר מחוץ- תוספת 2 חדרים למבנה הקיים.

קיים היתר בניה קודם בחלקה זו- מס' בקשה 1961/613.05 שבו בוקש היתר למבנה הפינתי בחלקה- לא רלוונטי לדירה הנוכחית.

בעלויות

המבקשים הינם רשומים כבעלים בתת חלקה 11.

הבדיקה בוצעה באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה.

פרסום הקלות עפ"י תקנה 149

במסגרת הבקשה פורסמה ההקלה הבאה :

- הקלה בגין תוספת קומה אחת מעבר ל- 3 קומות המותרות.

בוצע משלוח הודעות תקין, תום מועד הגשת ההתנגדויות ב- 06/08/2024, לא התקבלו התנגדויות מצד שכנים גובלים.

מידע קודם

מתאריך	
16/02/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים המוצע תוקן כנדרש עפ"י החלטת וועדה, שטחי הבניה עומדים במותר. תנאי להעברה לגורמים הינו קבלת התחייבות מהמבקש לכך שבמידה והדיירים הנוספים בעמודה ירצו לממש את זכותם לממ"ד בעתיד הוא יהפוך את שטח החדר המחוזק לשטח עיקרי וזאת גם ע"י ניצול של 6% הקלה כמותית (במידה ויידרש) וזאת ע"מ לא למנוע את זכותם לממ"ד.
09/02/2026	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3770 תחילת תוקף : 30/06/1999 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : - בתאריך 15/01/2025 נידונה הבקשה בוועדת משנה ובה הוחלט " לדחות במתכונת המוצעת". כיוון שלא הושלמו תנאים טרם דיון : אישור שימור, אישור שפ"ע ואישור איכות הסביבה.

גובה החללים המוצע נוגד את הוראות התקנות למינימום שטח חללים עיקריים, הבקשה מציגה פתרון מיגוני חלקי שעלול לפגוע מפתרון כולל לשתי הקומות העליונות במבנה הרלוונטי. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית המתאר באזור מגורים 1 81.57% ל- 3 הקומות וגג רעפים, שטח החלקה $1,735 \times$ $81.57\% = 1,415.24$ מ"ר". כעת התקבלו אישורים טרם דיון וההרמוניקה תוקנה כמפורט להלן : תיקונים מתוך ההחלטה : גובה החללים החדשים המוצעים בבקשה אינו עומד במינימום גובה נדרש לחדר מגורים בהתאם לתקנות- 2.50 מ'- נדרש לתקן. תוקן כנדרש. במפלס התחתון של הדירה מוצגים 2 חדרים קיימים- בפועל מיקומם מוצע נמוך יותר מהקיים- יש לדייק את הצגתם ע"ג ההרמוניקה. תוקן כנדרש. במפלס העליון של הדירה מוצע חדר, חדר שירותים וחדר מחוזה- החדר המחוזק מבוקש כשטח עיקרי, נדרש לתקן את החישוב. החישוב תוקן בהוראת האגף לשטחי שירות עבור החדר המחוזק. כאשר מוצע "חדר מחוזק" הצורך בבניית ממ"דים לדירות העליונות נפגע. יש להציג, באם קיים, פתרון מיגוני תקין לשתי הקומות העליונות, במידה ולא, יש לקבל את אישור ר"צ לתכנון זה- במידה וקיים פתרון עתידי אופטימלי וישים ניתן יהיה לאשר את התכנון המבוקש. משיחה מול ע"ב התברר שלא רק שהמבקש מעוניין בממ"ד ולא בפתרון מאולץ של חדר מחוזק אף הוצע בפני הדיירים האופציה לבניית ממ"ד והם אינם מעוניינים, לכן בשלב זה אין צורך בהצגת תכנית צל לממ"ד היות ובמידה ותוצע הצעה כזו בהמשך המבקש מעוניין להצטרף לבקשה עבור ממ"ד ואף יש לו את השטחים הנדרשים להפיכת החדר המחוזק לשטחים עיקריים, יש להמציא כתנאי להעברה לגורמים התחייבות מהמבקש לאי מניעת אפשרות עבור יתר הדיירים בעמודה לבניית ממ"ד בעתיד ככל ותוצע אפשרות כזו.		

ההרמוניקה מציגה את כלל השטח הבנוי בחלקה זו- 1,042.64 מ"ר, עפ"י היתר בניה קיים בנקודה 5 מצוין כי השטח המאושר הינו 996.66 מ"ר- יש להתאים את השטח או להבהיר לבוחנת הרישוי מדוע מוצג שינוי בשטחים. משיחה מול ע"ב התברר כי בהיתר הקודם שטחי הבניה חושבו באופן לקוי היות ולא חושבו כלל הפונקציות הנדרשות עבור שטחים עיקריים, לכן ע"ב ביצע חישוב עם הרובוט לכל הפונקציות בבניין ועפ"י חישוב מדויק של הרובוט עולה כי אלו השטחים הקיימים בחלקה, יצוין כי החישוב הנ"ל הינו מחמיר יותר ולא מקל וע"כ ניתן להסתמך עליו . עפ"י נסח טאבו החלקה היחסי של המבקש- תת חלקה 11 הינו $32/490 = 6.53\%$, שהם 24.16 מ"ר. בדברי הסבר ישנו פרוט לגבי השטח היחסי שניתן לממש מכוח הקלה כמותית של 6% אולם בפועל ע"ב לא פרסם הקלה רלוונטית לעניין זה, ובנוסף, אין צורך בתוספת שטח זה כיוון שההרמוניקה מציגה חישוב של חדר מחוזק כ "שטח עיקרי" ובפועל ההוראות לגבי אופן חישוב "חדר מחוזק" השתנו וניתן להציע שטח זה כ"שירות"- סה"כ הבקשה מציגה תוספת של 18 מ"ר. כעת לא נדרש שימוש בשטחים מכח הקלה כמותית 6% אך כפי שנאמר סבסעיף ממ"ד יש להמציא תצהיר מאת המבקש לכך שבמידה ויידרש לנצל שטחים אלו בבקשה נוספת עבור הפיכת השטח של החדר המחוזק לשטח עיקרי עבור מימוש ממ"ד לעמודה יציע את השטחים הנדרשים גם מכח הקלה כמותית- תנאי להעברה לגורמים, התווסף תנאי ידני בתהליך הטיפול של התיק. וכן, נדרש לתקן את אופן חישוב מהלך המדרגות כיוון שהשטח קיים כ"עיקרי" ולא נדרש לחשבו פעמיים. בוצע ותוקן כנדרש. לסיכום : הבקשה עומדת בזכויות הבניה מכוח יתרת זכויות בניה שניתן לממש ולאחר תיקון חישוב השטחים- הצגת השטח הקיים בהיתר אחרון, חלוקה יחסית לפי הגודל המוצג בנסח טאבו, תיקון חישוב חדר מחוזק ומהלך המדרגות. כל הנדרש בוצע ותוקן ואין חריגה משטחי הבניה המותרים. מספר קומות מס' הקומות המירבי 3 קומות- מבוקשת קומה נוספת בהקלה, ע"י הנמכת רצפת קרקע ובניית תקרה למפלס נוסף, גובה חללי הקומות שנוצרו קטן מ- 2.5 מ'- עפ"י תקנות הבניה הגובה המינימלי לקומת מגורים הינו 2.5 מ'- לא ניתן לאשר את הגובה		

המוצע, נדרש לתקן. בוצע תיקון לחתך, כעת הבקשה עומדת בגובה העומד בתקן עבור דירת מגורים. תוכנית בינוי עפ"י מדיניות העירייה בחלקות מעל 1.5 דונם היא הכנת תוכנית בינוי מפורטת לחלקה בשלמותה- גודל החלקה 1,735 מ"ר, נדרש לשקול את הצורך בהכנת תוכנית בינוי בבקשה זו, השינוי המבוקש אינו זניח ומוצע בתוך מבנה קיים ללא השפעה למרחב התכנוני הנראה לעין, במידה ואושרה בעבר תוכנית בינוי בחלקה זו יש להציגה. התקבלה הבהרה ממחלקת המידע לכך שדרישה לתוכנית בינוי מתיירת בהתאם לחישוב עפ"י התקנון לבית המשותף, בוצע כנדרש. תנאים טרם דיון: התקבלו כלל התנאים הנדרשים טרם דיון נוסף. תוקנו הליקויים שנדרשו ע"ג הרמוניקה a. כל ההערות הנדרשות תוקנו.		
כיוון שלא הושלמו תנאים טרם דיון: אישור שימור, אישור שפ"ע ואישור איכות הסביבה. גובה החללים המוצע נוגד את הוראות התקנות למינימום שטח חללים עיקריים, הבקשה מציגה פתרון מיגוני חלקי שעלול לפגוע מפתרון כולל לשתי הקומות העליונות במבנה הרלוונטי. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית המתאר באזור מגורים 1 81.57% ל- 3 הקומות וגג רעפים, שטח החלקה 1,735 x 81.57% = 1,415.24 מ"ר. פרוט תוספות הבניה המבוקשות: הבקשה הינה הנמכת רצפה קיימת במבנה 2 עבור מש' הריס, תת חלקה 11. הבקשה מציעה הנמכת הרצפה הקיימת במפלס ה-0.00 בגובה של כ- 1.6 מ' וביצוע תקרה חדשה במפלס +1.10 לתוספת חדר	15/01/2025	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

וחדר מחוזק- תוספת 2 חדרים למבנה הקיים. גובה החללים החדשים המוצעים בבקשה אינו עומד במינימום גובה נדרש לחדר מגורים בהתאם לתקנות- 2.50 מ'- נדרש לתקן. במפלס התחתון של הדירה מוצגים 2 חדרים קיימים- בפועל מיקומם מוצע נמוך יותר מהקיים- יש לדייק את הצגתם ע"ג ההרמוניקה. במפלס העליון של הדירה מוצע חדר, חדר שירותים וחדר מחוזק- החדר המחוזק מבוקש כשטח עיקרי, נדרש לתקן את החישוב. כאשר מוצע "חדר מחוזק" הצורך בבניית ממ"דים לדירות העליונות נפגע. יש להציג, באם קיים, פתרון מיגוני תקין לשתי הקומות העליונות, במידה ולא, יש לקבל את אישור ר"צ לתכנון זה- במידה וקיים פתרון עתידי אופטימלי וישים ניתן יהיה לאשר את התכנון המבוקש. התייחסות מבחינת שטחים לתוספת המוצעת : ההרמוניקה מציגה את כלל השטח הבנוי בחלקה זו- 1,042.64 מ"ר, עפ"י היתר בניה קיים בנקודה 5 מצוין כי השטח המאושר הינו 996.66 מ"ר- יש להתאים את השטח או להבהיר לבוחנת הרישוי מדוע מוצג שינוי בשטחים. עפ"י נסח טאבו החלקה היחסי של המבקש- תת חלקה 11 הינו $32/490 = 6.53\%$, שהם 24.16 מ"ר. בדברי הסבר ישנו פרוט לגבי השטח היחסי שניתן לממש מכוח הקלה כמותית של 6% אולם בפועל ע"ב לא פרסם הקלה רלוונטית לעניין זה, ובנוסף, אין צורך בתוספת שטח זה כיוון שההרמוניקה מציגה חישוב של חדר מחוזק כ "שטח עיקרי" ובפועל ההוראות לגבי אופן חישוב "חדר מחוזק" השתנו וניתן להציע שטח זה כ"שירות"- סה"כ הבקשה מציגה תוספת של 18 מ"ר. וכן, נדרש לתקן את אופן חישוב מהלך המדרגות כיוון שהשטח קיים כ"עיקרי" ולא נדרש לחשבו פעמיים. לסיכום : הבקשה עומדת בזכויות הבניה מכוח יתרת זכויות בניה שניתן לממש ולאחר תיקון חישוב השטחים- הצגת השטח הקיים בהיתר אחרון, חלוקה יחסית לפי הגודל המוצג בנסח טאבו, תיקון חישוב חדר מחוזק ומהלך המדרגות. יש להציג באופן ברור יותר מהו תחום האזור של הבקשה, כפי המוצג בהרמוניקה- יש אזורים שנדרש לדייק בהם כי אינם שייכים לבקשה זו. מספר קומות מס' הקומות המירבי 3 קומות- מבוקשת קומה נוספת בהקלה,		

ע"י הנמכת רצפת קרקע ובניית תקרה למפלס נוסף, גובה חללי הקומות שנוצרו קטן מ- 2.5 מ' - עפ"י תקנות הבניה הגובה המינימלי לקומת מגורים הינו 2.5 מ' - לא ניתן לאשר את הגובה המוצע, נדרש לתקן. קומה זו בחלקה בנויה, הבקשה מציגה תוספת קומה כהשלמת קומת גג. תוכנית בינוי עפ"י מדיניות העירייה בחלקות מעל 1.5 דונם היא הכנת תוכנית בינוי מפורטת לחלקה בשלמותה - גודל החלקה 1,735 מ"ר, נדרש לשקול את הצורך בהכנת תוכנית בינוי בבקשה זו, השינוי המבוקש אינו זניח ומוצע בתוך מבנה קיים ללא השפעה למרחב התכנוני הנראה לעין, במידה ואושרה בעבר תוכנית בינוי בחלקה זו יש להציגה. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
כיוון שלא הושלמו תנאים טרם דיון : אישור שימור, אישור שפ"ע ואישור איכות הסביבה. גובה החללים המוצע נוגד את הוראות התקנות למינימום שטח חללים עיקריים, הבקשה מציגה פתרון מיגוני חלקי שעלול לפגוע מפתרון כולל לשתי הקומות העליונות במבנה הרלוונטי. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית המתאר באזור מגורים 1 81.57% ל- 3 הקומות וגג רעפים, שטח החלקה 1,735 x 81.57% = 1,415.24 מ"ר. פרוט תוספות הבניה המבוקשות : הבקשה הינה הנמכת רצפה קיימת במבנה 2 עבור מש' הריס, תת חלקה 11. הבקשה מציגה הנמכת הרצפה הקיימת במפלס ה-0.00 בגובה של כ- 1.6 מ' וביצוע תקרה חדשה במפלס +1.10 לתוספת חדר וחדר מחוזק- תוספת 2 חדרים למבנה הקיים. גובה החללים החדשים המוצעים בבקשה אינו עומד במינימום גובה נדרש לחדר מגורים בהתאם לתקנות- 2.50 מ' - נדרש לתקן.	06/01/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

במפלס התחתון של הדירה מוצגים 2 חדרים קיימים- בפועל מיקומם מוצע נמוך יותר מהקיים- יש לדייק את הצגתם ע"ג ההרמוניקה. במפלס העליון של הדירה מוצע חדר, חדר שירותים וחדר מחוץ- החדר המחוזק מבוקש כשטח עיקרי, נדרש לתקן את החישוב. כאשר מוצע "חדר מחוזק" הצורך בבניית ממ"דים לדירות העליונות נפגע. יש להציג, באם קיים, פתרון מיגוני תקין לשתי הקומות העליונות, במידה ולא, יש לקבל את אישור ר"צ לתכנון זה- במידה וקיים פתרון עתידי אופטימלי וישים ניתן יהיה לאשר את התכנון המבוקש. התייחסות מבחינת שטחים לתוספת המוצעת : ההרמוניקה מציגה את כלל השטח הבנוי בחלקה זו- 1,042.64 מ"ר, עפ"י היתר בניה קיים בנקודה 5 מצוין כי השטח המאושר הינו 996.66 מ"ר- יש להתאים את השטח או להבהיר לבוחנת הרישוי מדוע מוצג שינוי בשטחים. עפ"י נסח טאבו החלקה היחסי של המבקש- תת חלקה 11 הינו $32/490 = 6.53\%$ שהם 24.16 מ"ר. בדברי הסבר ישנו פרוט לגבי השטח היחסי שניתן לממש מכוח הקלה כמותית של 6% אולם בפועל ע"ב לא פרסם הקלה רלוונטית לעניין זה, ובנוסף, אין צורך בתוספת שטח זה כיוון שההרמוניקה מציגה חישוב של חדר מחוזק כ "שטח עיקרי" ובפועל ההוראות לגבי אופן חישוב "חדר מחוזק" השתנו וניתן להציע שטח זה כ"שירות"- סה"כ הבקשה מציגה תוספת של 18 מ"ר. וכן, נדרש לתקן את אופן חישוב מהלך המדרגות כיוון שהשטח קיים כ"עיקרי" ולא נדרש לחשבו פעמיים. לסיכום : הבקשה עומדת בזכויות הבניה מכוח יתרת זכויות בניה שניתן לממש ולאחר תיקון חישוב השטחים- הצגת השטח הקיים בהיתר אחרון, חלוקה יחסית לפי הגודל המוצג בנסח טאבו, תיקון חישוב חדר מחוזק ומהלך המדרגות. יש להציג באופן ברור יותר מהו תחום האזור של הבקשה, כפי המוצג בהרמוניקה- יש אזורים שנדרש לדייק בהם כי אינם שייכים לבקשה זו. מספר קומות מס' הקומות המירבי 3 קומות- מבוקשת קומה נוספת בהקלה, ע"י הנמכת רצפת קרקע ובניית תקרה למפלס נוסף, גובה חללי הקומות שנוצרו קטן מ- 2.5 מ'- עפ"י תקנות הבניה הגובה המינימלי לקומת מגורים הינו 2.5 מ'- לא ניתן לאשר את הגובה המוצע, נדרש לתקן.	

קומה זו בחלקה בנויה, הבקשה מציגה תוספת קומה כהשלמת קומת גג. תוכנית בינוי עפ"י מדיניות העירייה בחלקות מעל 1.5 דונם היא הכנת תוכנית בינוי מפורטת לחלקה בשלמותה - גודל החלקה 1,735 מ"ר, נדרש לשקול את הצורך בהכנת תוכנית בינוי בבקשה זו, השינוי המבוקש אינו זניח ומוצע בתוך מבנה קיים ללא השפעה למרחב התכנוני הנראה לעין, במידה ואושרה בעבר תוכנית בינוי בחלקה זו יש להציגה. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3770 תחילת תוקף : 30/06/1999 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1 מיוחד התוכנית כפופה לתוכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התוכנית החלה בחלקה הנדונה תוכנית המתאר אינה כוללת הוראות לעניין סטייה ניכרת. נספח בינוי התוכנית אינה כוללת נספח בינוי. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2024/5498 שהוגש מיום : 19/03/2024 ע"י המח' למידע תכנוני.	16/12/2024	חוות דעת תכנונית

המבנה/ ים שבחלקה חורג/ ים מקווי הבניין- התוספת המבוקשת הינה בתוך המבנה השני אשר ממוקם בתוך גבולות קווי הבניין- לא רלוונטי החריגות בבקשה זו. מספר קומות מס' הקומות המירבי 3 קומות- מבוקשת קומה נוספת בהקלה, ע"י הנמכת רצפת קרקע ובניית תקרה למפלס נוסף, גובה חללי הקומות שנוצרו קטן מ- 2.5 מ'- עפ"י תקנות הבניה הגובה המינימלי לקומת מגורים הינו 2.5 מ'- לא ניתן לאשר את הגובה המוצע, נדרש לתקן. קומה זו בחלקה בנויה, הבקשה מציגה תוספת קומה כהשלמת קומת גג. מספר יח"ד מס' יח"ד מירבי לא מצוין בתוכנית המתאר- הבקשה לא כוללת תוספת יח"ד, לא רלוונטי לבקשה זו. גובה גובה מירבי לא יעלה על 11.0 מ', אין שינוי בגובה מירבי קיים, לא רלוונטי. שלביות ביצוע התוכנית החלה אינה כוללת סעיף הקובע לעניין שלביות הביצוע. תוכנית בינוי עפ"י מדיניות העירייה בחלקות מעל 1.5 דונם היא הכנת תוכנית בינוי מפורטת לחלקה בשלמותה- גודל החלקה 1,735 מ"ר, נדרש לשקול את הצורך בהכנת תוכנית בינוי בבקשה זו, השינוי המבוקש אינו זניח ומוצע בתוך מבנה קיים ללא השפעה למרחב התכנוני הנראה לעין, במידה ואושרה בעבר תוכנית בינוי בחלקה זו יש להציגה. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית המתאר באזור מגורים 1 81.57% ל- 3 הקומות וגג רעפים, שטח החלקה 1,735 x $81.57\% = 1,415.24$ מ"ר. פרוט תוספות הבניה המבוקשות : הבקשה הינה הנמכת רצפה קיימת במבנה 2 עבור מש' הריס, תת חלקה 11. הבקשה מציעה הנמכת הרצפה הקיימת במפלס ה-0.00 בגובה של כ- 1.6 מ' וביצוע תקרה חדשה במפלס +1.10 לתוספת חדר וחדר מחוץ- תוספת 2 חדרים למבנה הקיים. גובה החללים החדשים המוצעים בבקשה אינו עומד במינימום		

גובה נדרש לחדר מגורים בהתאם לתקנות- 2.50 מ' נדרש לתקן. במפלס התחתון של הדירה מוצגים 2 חדרים קיימים- בפועל מיקומם מוצע נמוך יותר מהקיים- יש לדייק את הצגתם ע"ג ההרמוניקה. במפלס העליון של הדירה מוצע חדר, חדר שירותים וחדר מחוזה- החדר המחוזק מבוקש כשטח עיקרי, נדרש לתקן את החישוב. כאשר מוצע "חדר מחוזק" הצורך בבניית ממ"דים לדירות העליונות נפגע. יש להציג, באם קיים, פתרון מיגוני תקין לשתי הקומות העליונות, במידה ולא, יש לקבל את אישור ר"צ לתכנון זה- במידה וקיים פתרון עתידי אופטימלי וישים ניתן יהיה לאשר את התכנון המבוקש. התייחסות מבחינת שטחים לתוספת המוצעת : ההרמוניקה מציגה את כלל השטח הבנוי בחלקה זו- 1,042.64 מ"ר, עפ"י היתר בניה קיים בנקודה 5 מצוין כי השטח המאושר הינו 996.66 מ"ר- יש להתאים את השטח או להבהיר לבוחנת הרישוי מדוע מוצג שינוי בשטחים. עפ"י נסח טאבו החלקה היחסי של המבקש- תת חלקה 11 הינו $32/490 = 6.53\%$ שהם 24.16 מ"ר. בדברי הסבר ישנו פרוט לגבי השטח היחסי שניתן לממש מכוח הקלה כמותית של 6% אולם בפועל ע"ב לא פרסם הקלה רלוונטית לעניין זה, ובנוסף, אין צורך בתוספת שטח זה כיוון שההרמוניקה מציגה חישוב של חדר מחוזק כ "שטח עיקרי" ובפועל ההוראות לגבי אופן חישוב "חדר מחוזק" השתנו וניתן להציע שטח זה כ"שירות"- סה"כ הבקשה מציגה תוספת של 18 מ"ר. וכן, נדרש לתקן את אופן חישוב מהלך המדרגות כיוון שהשטח קיים כ"עיקרי" ולא נדרש לחשבו פעמיים. לסיכום : הבקשה עומדת בזכויות הבניה מכוח יתרת זכויות בניה שניתן לממש ולאחר תיקון חישוב השטחים- הצגת השטח הקיים בהיתר אחרון, חלוקה יחסית לפי הגודל המוצג בנסח טאבו, תיקון חישוב חדר מחוזק ומהלך המדרגות. יש להציג באופן ברור יותר מהו תחום האזור של הבקשה, כפי המוצג בהרמוניקה- יש אזורים שנדרש לדייק בהם כי אינם שייכים לבקשה זו. תנאים טרם דיון חוו"ד מחלקת שימור- הבקשה טרם אושרה ע"י.		

חוו"ד איכות הסביבה- הבקשה טרם אושרה ע"י.		
חוו"ד אגף שפ"ע- הבקשה טרם אושרה ע"י.		
הקלה בגין תוספת קומה אחת מעבר ל-3 קומות המותרות.	16/07/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	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
	קבלת התחייבות מהמבקש לכך שבמידה והדיירים הנוספים בעמודה ירצו לממש את זכותם לממ"ד בעתיד הוא יהפוך את שטח החדר המחוזק לשטח עיקרי גם אם יידרש מימוש הקלה כמותי מכח 6%	9

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המוצע תוקן כנדרש עפ"י החלטת וועדה, שטחי הבניה עומדים במותר.

תנאי להעברה לגורמים הינו קבלת התחייבות מהמבקש לכך שבמידה והדיירים הנוספים בעמודה ירצו לממש את זכותם לממ"ד בעתיד הוא יהפוך את שטח החדר המחוזק לשטח עיקרי וזאת גם ע"י ניצול של 6% הקלה כמותית (במידה ויידרש) וזאת ע"מ לא למנוע את זכותם לממ"ד.

סדר יום לוועדה מתאריך - 25/02/2026 - ח אדר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/6
מספר בקשה	<u>1989/0750.09</u>
מספר סידורי	<u>30</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, השלמת דירת גג.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	חוג"ח חביבה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות נטף יואן
מתכנן השלד	ביאזי יצחק
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אלכסנדריון 12, גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30172	65	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30172ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
4565א	תחילת תוקף	29/11/1996			
4565ב	תחילת תוקף	12/10/1998			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

היתר מס 89/750.1 להגדלת רוחב המרפסת

היתר מס 1989/750.2 תוספת בניה לדירה א'

אני רואה כי קיימת קומת מרתף יש להציג תכנית קומה זו ע"ג ההרמוניקה.

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין מגורים בן 3 קומות, 4 יח"ד, לבניין קיימות כניסות מרובות וגג רעפים.

הבניין נמצא ברחוב אלכסנדריון 12, גוננים. גוש : 30172 חלקה : 65

מצב מוצע :

מוצע לדירה 3, במפלס +3.00 הריסת המדרגות הפנימיות אשר אושרו בתיק 89/750 והוספת תוספת בניה בחזית הצפונית לטובה תכנון מדרגות חדשות לקומה ב'.

מוצע לדירה 3, במפלס +6.00 הריסת המדרגות הפנימיות ושינויים פנימיים בנוסף מוצעת תוספת של 5% השלמת דירת גג.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות :

חריגה בקווי בניין - סגירת נישה בקיר צפוני בקו בניין בהתיישרות עם החזית הקיימת .

בניה בשונה מנספח - השלמת דירת גג , בניה בשונה מנספח

חריגה בקווי בניין - חריגה בקו בניין 30% קיר ללא פתחים

חריגה בקווי בניין- חריגה בקו בניין 10% קיר עם פתחים

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך : 25/11/2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות.

להלן פירוט ההתנגדות :

רוחמה פרנקל תז 58296526 בעלת דירה בבניין (מס 10) השכן המצוד למבקשים מתנגדת לעניין התוספת בחזית הצפונית בכך שהבינוי צמוד מידיי לדירת המתנגדת בטענה כי בקשה לבניית מדרגות באותה החזית נדחתה פעמיים ואף נידונה בוועדת ערר.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 65.

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

מידע קודם

מתאריך	
16/02/2026	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
להלן הליקויים הנדרשים לתיקון כתנאי לוועדה נוספת.	

היתרים קודמים : היתר מס 89/750.1 להגדלת רוחב המרפסת היתר מס 1989/750.2 תוספת בניה לדירה א' אני רואה כי קיימת קומת מרתף יש להציג תכנית קומה זו ע"ג ההרמוניקה. פרסום הקלות : במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות : חריגה בקווי בניין - סגירת נישה בקיר צפוני בקו בניין בהתיישרות עם החזית הקיימת . בניה בשונה מנספח - השלמת דירת גג , בניה בשונה מנספח חריגה בקווי בניין - חריגה בקו בניין 30% קיר ללא פתחים חריגה בקווי בניין- חריגה בקו בניין 10% קיר עם פתחים תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך : 25/11/2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות. להלן פירוט ההתנגדות : רוחמה פרנקל תז 58296526 בעלת דירה בבניין (מס 10) השכן המצוד למבקשים מתנגדת לעניין התוספת בחזית הצפונית בכך שהבינוי צמוד מידיי לדירת המתנגדת בטענה כי בקשה לבניית מדרגות באותה החזית נדחתה פעמיים ואף נידונה בוועדת ערר. נספח בינוי : קיים נספח בינוי מס' 1 בקנ"מ 1:1250 עבור קווי בניין הנספח שותק = מחייב. קיים נספח בינוי מס' 2 בקנ"מ 1:1250 עבור חתכים סכמתיים הנספח שותק = מחייב. מוצע גג רעפים בשונה מנספח הבינוי פורסמה הקלה " בניה בשונה מנספח - השלמת דירת גג , בניה בשונה מנספח" השינוי המוצג בשונה נספח בינוי כאשר הנספח מחייב וגורם לאי סימטריה -אין לאשר. שלביות ביצוע : ע"פ סעיף 10 יב (5) :		

תותר הוצאת היתר לתוספות הבניה בקומת המסד בקומת הקרקע ובקומה א' בתנאי שהבניה תבוצע בשלבים כלומר מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהי ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומת מסד למגורים בלבד) יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף ויוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה". עורך הבקשה אינו עומד בשלביות ביצוע כלומר מוצע בבקשה תוספת במפלס +3.00 אשר תוספת זו הינה זיזית ראה המשך הסבר בקווי הבניין. קווי בניין : היות ובתוכנית אין סעיף סטייה ניכרת החריגות נבחנות בהתאם לחוק התכנון והבניה / תקנות. הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2025/5384 שהוגש מיום 05/03/2025 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לעניינים הבאים : קו בניין צידי - מוצע בבקשה תוספת במפלס +3.00 אשר חורגת מקו הבניין עורך הבקשה מציג בתכנית פתח לכל עורך התוספת אך בחתך מציג בינוי קיר ללא פתחים לכן אין דרך לבחון את התוספת המוצעת בבקשה בנוסף לא ניתן לבחון את התוספת כיוון שלא הוצג קו בניין יש לחזור למחלקת המידע לקבלת קו בניין רלוונטי. התבקש תיק מידע מעודכן להשלמת קו הבנין אך עד לכתיבת חוות דעת זו, מה שהתקל לא כלל קו בנין לקומות התחתונות בחזית מזרחית- יש להשלים מול מח' מידע. פורסמו ההקלות הבאות : חריגה בקווי בניין - סגירת נישא בקיר צפוני בקו בניין בהתיישרות עם החזית הקיימת- הקלה זו אינה ברורה. חריגה בקווי בניין - חריגה בקו בניין 30% קיר ללא פתחים חריגה בקווי בניין- חריגה בקו בניין 10% קיר עם פתחים התוספת בקומה +3.00 לא ניתנת לבחינה כיוון שלא הוצג קו בניין יש לחזור למחלקת המידע לקבלת קו בניין רלוונטי אף באם מדובר בהמשך קו הבניין שסומן אז לא עומדים בתקנות ומהווה סטייה ניכרת לקיר בלי פתחים שלא עומד בחריגה עד 2.7 מ' מהמרווח. כאשר אותה תוספת צידית של מדרגות פנימיות חורגת בקומה +6.00 מקווי הבניין כאשר משאירה כ- 1.66 מ' מהמרווח כך שמהווה סטייה ניכרת, יש לבטל, ראה התייחסות נוספת לעניין ועדת ערר לנושא המדרגות בתיק 1989/750.04.		

תוספת בחזית דרומית אחורית בקומה +6.00 המרווח הינו כ- 15.00 מ' x 10% = 1.50 מ'. מוצעת חריגה מקו הבניין בכ- 3.00 מ' בקיר עם פתחים לכן לא ניתן לאשר חריגה זו. יש לשים לב שכלל המצע בקומה השנייה מהווה קיר עם פתחים. וכן שהמוצע בהרמוניקה אינו תואם את הקיים בשטח ע"פ התבוננות ב- gis וכן ע"פ הצילומים שהוצגו בפ. תיק ע"י עורך הבקשה. בנוסף לכל האמור לעיל עפ"י סעיף 10 י" לא תותרנה מרפסות או קומות זיזיות בשטח התכנית"- זה סעיף המתייחס לתוספת במפלס +3.00 לא ניתן לאשר תוספת זו. מס' קומות : ע"פ סעיף 10 (ה) : "מס' הקומות המירבי יהא 3 קומות בכל חתך" לפי היתרים קודמים רואים שישנה בניה קיימת בקומת מרתף, בבדיקה גסה נראה שהמוצע כיום בקומה אחרונה מהווה קומה רביעית כאשר לא פורסמו הקלות מתאימות, ע"מ שיהיה ניתן לבדוק במדויק על ע"ב להציג במדויק את הקיים במרתף פתחים : פתחים אין התאמה בין הפתחים להיתרים שאושרו יש להתאים למאוסר בהיתר ראה היתר מס 89/750.2. וכן ע"פ התמונות שהוגשו בפ. תיק וה- gis אין התאמה לקיים בשטח כולל למיקום החדר המחוזק שכנראה נבנה בשונה מהיתרים קיימים. כל שינוי מהיתר קיים יש לסמן כנהוג בצהוב וכחול כנדרש. גובה בניה : ע"פ סעיף 10 (ז) גובה קומת המסד למגורים קומת קרקע וקומה א' לא יעלה על 3 מ' כל אחת. גובה הקומה המובלעת בחלל גג הרעפים לא יעלה על 2.20 מ' מפני הרצפה העליונה ועד למדלפות הגג- מוצע בבקשה גובה של כ- 2.50 מ' לא עפ"י סעיף זה, יש לצמצם למותר עפ"י סעיף זה		

ונספח הבינוי. גג רעפים : מוצע שינוי בגג רעפים קיים אשר בסופו של דבר לא רק ישנה את הגובה עד למדלפות הגג בשונה מהוראות התכנית אלה שייצר גג רעפים בשיפוע שאינו עומד בהוראות התכנית של שיפוע 30 מעלות מקו האופק וכן הגובה של שיא גג הרעפים לא יעלה על 3.50 מ' מפני הרצפה העליונה- לא עומדים בנדרש כאשר לא ניתן לבקש הקלה מהוראה זו היות ומדובר בהוראה אדריכלית אשר חריגה ממנה במקרה זה מהווה פגיעה אדריכלית. שטחי בניה : שטח עיקרי ושירות : ע"פ סעיף 10 (ו) 1. שטחי הבניה המירביים בכל החלקות שבתחום התכנית יהיו 145 מ"ר לכל דירה. סעיף 10(ו)3 שטחי הבניה המפורטים לעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניין למעט שטחי חדרי מדרגות המשותפים לכל הדיירים. סה"כ שטחים: (מוצע) 28.99 מ"ר + (קיים) 129.03 מ"ר = 158.02 מ"ר סך השטחים המותרים : 145 מ"ר לכל יח"ד. תוספת מכוח 5% השלמת דירת גג : 621 מ"ר (גודל המגרש) x 5% = 31.05 : 2 (דירות הגג) = 15.53 מ"ר כל דירת גג היות וזכויות הבניה לא מסתדרות וכן יש לסדר את עניין גג הרעפים שיש לפתור, בשלב זה לא נתבקשה חו"ד מנהל האגף לעניין השיפור האדריכלי, רק לאחר שתוגש הרמוניקה מתוקנת לפי כלל ההערות הנושא ייבחן על ידיו כאשר חשוב לחדד שזה לא מבטיח שהוא יאשר את עניין השיפור האדריכלי והכל תלוי בהרמוניקה המתוקנת שתוגש. חישוב : אושר בהיתר מס 1989/750.2 סך של 152.20 מ"ר שירות ועיקרי אך מוצג בהיתר 140.09 מ"ר שטח קיים מדוע לא תואם את המאושר בהיתר זה. הערות בהמשך לסעיף השטחים : ישנם חלקים שמוצגים כקיימים בדירה אשר לא ברור ע"פ איזה היתר בניה, ראה הערות בהרמוניקה. קונטור הדירה בקומה א' אינו תואם היתר אחרון.		

מדרגות משותפות ע"פ היתר מקורי הוצגו כמחסן קיים המשוייך לדירת המבקשים בהיתר 02 וכיום כשטח עיקרי קיים, יש להציג היתרים רלוונטיים. חדר מחוזה קיים שאושר ע"פ היתר קודם וחושב כשטח עיקרי, לא ניתן כיום לקזז את שטחו ולחשבו כשטח שירות. בחישוב גס – קיים בקומה א' כ- 95 מ"ר + כ- 31 מ"ר בקומה ב' + 14 מ"ר ח. מחוזה שחושב כעיקרי + 2.50 מ' בקומה א' לפי היתר 02 = בסה"כ כ- 142.05 דהיינו נותרו לניצול 2.50 מ"ר מוצע מדרגות צידיות 4.50 מ"ר בקומה א' כך שאנחנו כבר בחריגה של 2.0 מ"ר שלא ברור המקור שלהם. בקומה ב' מציעים 5.40 מ"ר במקום פתח המדרגות הפנימיות שמבטלים ועוד 19.00 מ"ר בחזית דרומית, סה"כ כ- 24.40 מ"ר שזה לבד עולה על 5% המותרים (ככל ויאושרו כשיפור אדריכלי) כך שבסה"כ ישנה חריגה של כ- 26 מ"ר (בחישוב גס) יש להציג הרמוניקה מתוקנת בהתאם לכלל ההערות לרבות מקור השטחים בכל קומה בנפרד כאשר יש לשים לב שלא ניתן להשתמש ב-5% השלמת דירת גג בקומה א'. מדרגות פנימיות צידיות : המדרגות המוצעות נידונו בוועדת ערר בתיק קודם 1989/750.04 קיים צילום מסך + החלטה בתוך ההרמוניקה לכן על ע"ב לתת התייחסות להתנגדות של השכנים שעדיין קיימת לפיכך יובא לוועדה לדחיית המדרגות ולבטלן. הנחיות עיצוביות : ע"פ סעיף 10 (יד) : שבילים וריצופים יהיו באבן סורגים ושערים יהיו מברזל יותר שימוש בלבני ורעפי זכוכית טיח יהיה טיח מותז בטקסטורה דקה ע"ב פולימרי בניה בטלטיש מחייבת : מעקות מרפסות מינימום 80 ס"מ, תכנון סורגים אחיד לכל דירה, העתקת מסתורי כביסה וצינורות, שילוב אדניות. יש לציין ולתת התייחסות ע"ג ההרמוניקה באלמנטים הרלוונטי		

כאשר מבקשים חיפוי אלומיניום למדרגות הצד המוצעות בשונה מהוראות התכנית, יש להציג פרט מתאים לחומר המוצע ובמידה ויאושר עיצובית אזי יהיה צורך בהקלה מתאימה. תנאים להיתר סעיף 10(יב) לא יינתן היתר בניה להרחבת דירה קיימת אלה לאחר הריסת כל תוספות הבניה השייכות לאותה דירה שאינן תואמות להוראות התכנית- יהווה תנאי להיתר כאשר על ע"ב להציג את הבניה הקיימת בשטח ולסמן בצהוב כל חלק שאינו מוכשר במסגרת הבקשה. עורך בקשה סעיף 10(יב)(7) כל בקשה להיתר תוגש ע"י אדריכל רשום בלבד, יש לעמוד בהוראה זו. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים\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 : 4565ב תחילת תוקף : 12/10/1998 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות :	16/02/2026	חוות דעת תכנונית

4565א' תחילת תוקף 29/11/1996 התב"ע בסמכות מחוזית. 4565ב' תחילת תוקף 12/10/1998 כפיפות לתכנית המתאר 62 תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: ע"פ תכנית 4565א סעיף 8 : "כל הוראות תכנית 4565א זו ממצות את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת וכל שינוי בהוראות התכנית תראה כסטייה ניכרת כמשמעותה ע"פ סעיף 1 לתקנות התכנון והבניה". סעיף זה הינו סעיף גורף המבטל את סעיף ההקלה ומנחה כי התכנית אינה כוללת סעיפים לעניין סטייה ניכרת. יש לציין כי כל שינוי מהוראות התכנית העומד בתקנות מחייב פרסום הקלה. נספח בינוי: קיים נספח בינוי מס' 1 בקנ"מ 1:1250 עבור קווי בניין הנספח שותק = מחייב. קיים נספח בינוי מס' 2 בקנ"מ 1:1250 עבור חתכים סכמתיים הנספח שותק = מחייב. מוצע גג רעפים בשונה מנספח הבינוי פורסמה הקלה " בניה בשונה מנספח - השלמת דירת גג , בניה בשונה מנספח" השינוי המוצג בשונה נספח בינוי כאשר הנספח מחייב וגורם לאי סימטריה -אין לאשר. שלביות ביצוע: ע"פ סעיף 10 יב (5) : תותר הוצאת היתר לתוספות הבניה בקומת המסד בקומת הקרקע ובקומה א' בתנאי שהבניה תבוצע בשלבים כלומר מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהי ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומת מסד למגורים בלבד) יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף ויוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה".		

עורך הבקשה אינו עומד בשלכיות ביצוע כלומר מוצע בבקשה תוספת במפלס 3.00+ אשר תוספת זו הינה זיזית ראה המשך הסבר בקווי הבניין. קווי בניין : היות ובתוכנית אין סעיף סטייה ניכרת החריגות נבחנות בהתאם לחוק התכנון והבניה / תקנות. הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2025/5384 שהוגש מיום 05/03/2025 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לעניינים הבאים : קו בניין צידי - מוצע בבקשה תוספת במפלס 3.00+ אשר חורגת מקו הבניין עורך הבקשה מציג בתכנית פתח לכל עורך התוספת אך בחדר מציג בינוי קיר ללא פתחים לכן אין דרך לבחון את התוספת המוצעת בבקשה בנוסף לא ניתן לבחון את התוספת כיוון שלא הוצג קו בניין יש לחזור למחלקת המידע לקבלת קו בניין רלוונטי. התבקש תיק מידע מעודכן להשלמת קווי הבניין אך עד לכתיבת חוות דעת זו, מה שהתקל לא כלל קווי בניין לקומות התחתונות בחזית מזרחית- יש להשלים מול מח' מידע. פורסמו ההקלות הבאות : חריגה בקווי בניין - סגירת נישא בקיר צפוני בקו בניין בהתיישרות עם החזית הקיימת- הקלה זו אינה ברורה. חריגה בקווי בניין - חריגה בקו בניין 30% קיר ללא פתחים חריגה בקווי בניין- חריגה בקו בניין 10% קיר עם פתחים התוספת בקומה 3.00+ לא ניתנת לבחינה כיוון שלא הוצג קו בניין יש לחזור למחלקת המידע לקבלת קו בניין רלוונטי אף באם מדובר בהמשך קווי הבניין שסומן אז לא עומדים בתקנות ומהווה סטייה ניכרת לקיר בלי פתחים שלא עומד בחריגה עד 2.7 מ' מהמרווח. כאשר אותה תוספת צידית של מדרגות פנימיות חורגת בקומה 6.00+ מקווי הבניין כאשר משאירה כ- 1.66 מ' מהמרווח כך שמהווה סטייה ניכרת, יש לבטל, ראה התייחסות נוספת לעניין ועדת ערר לנושא המדרגות בתיק 1989/750.04. תוספת בחזית דרומית אחורית בקומה 6.00+ המרווח הינו כ- 15.00 מ' $\times 10\% = 1.50$ מ'. מוצעת חריגה מקווי הבניין בכ- 3.00 מ' בקיר עם פתחים לכן לא ניתן לאשר חריגה זו. יש לשים לב שכלל המצע בקומה השנייה מהווה קיר עם פתחים. וכן שהמוצע בהרמוניקה אינו תואם את הקיים בשטח ע"פ התבוננות ב- gis וכן ע"פ הצילומים שהוצגו בפ. תיק ע"י עורך	

הבקשה. בנוסף לכל האמור לעיל עפ"י סעיף 10 י"ל תותרנה מרפסות או קומות זיזיות בשטח התכנית"- זה סעיף המתייחס לתוספת במפלס + 3.00 לא ניתן לאשר תוספת זו. מס' קומות : ע"פ סעיף 10 (ה) : "מס' הקומות המירבי יהא 3 קומות בכל חתך" לפי היתרים קודמים רואים שישנה בניה קיימת בקומת מרתף, בבדיקה גסה נראה שהמוצע כיום בקומה אחרונה מהווה קומה רביעית כאשר לא פורסמו הקלות מתאימות, ע"מ שיהיה ניתן לבדוק במדויק על ע"ב להציג במדויק את הקיים במרתף מס' יח"ד : ע"פ סעיף 10 (1) 5 "לא תותר כל תוספת יח"ד מעבר לאמור" לא מבוקשת בבקשה תוספת יח"ד. ממ"ד\ח. מחוזק : לא מוצע בבקשה תוספת ממ"ד\ח. מחוזק. פתחים : פתחים אין התאמה בין הפתחים להיתרים שאושרו יש להתאים למאושר בהיתר ראה היתר מס 89/750.2. וכן ע"פ התמונות שהוגשו בפ. תיק וה-gis אין התאמה לקיים בשטח כולל למיקום החדר המחוזק שכנראה נבנה בשונה מהיתרים קיימים. כל שינוי מהיתר קיים יש לסמן כנהוג בצהוב וכחול כנדרש. גובה בניה : ע"פ סעיף 10 (ז) גובה קומת המסד למגורים קומת קרקע וקומה א' לא יעלה על 3		

מ' כל אחת. גובה הקומה המובלעת בחלל גג הרעפים לא יעלה על 2.20 מ' מפני הרצפה העליונה ועד למדלפות הגג- מוצע בבקשה גובה של כ- 2.50 מ' לא עפ"י סעיף זה, יש לצמצם למותר עפ"י סעיף זה ונספח הבינוי. גג רעפים : מוצע שינוי בגג רעפים קיים אשר בסופו של דבר לא רק ישנה את הגובה עד למדלפות הגג בשונה מהוראות התכנית אלה שייצר גג רעפים בשיפוע שאינו עומד בהוראות התכנית של שיפוע 30 מעלות מקו האופק וכן הגובה של שיא גג הרעפים לא יעלה על 3.50 מ' מפני הרצפה העליונה- לא עומדים בנדרש כאשר לא ניתן לבקש הקלה מהוראה זו היות ומדובר בהוראה אדריכלית אשר חריגה ממנה במקרה זה מהווה פגיעה אדריכלית. שטחי בניה : שטח עיקרי ושירות : ע"פ סעיף 10 (ו) 1. שטחי הבניה המירביים בכל החלקות שבתחום התכנית יהיו 145 מ"ר לכל דירה. סעיף 10(ו)3 שטחי הבניה המפורטים לעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניין למעט שטחי חדרי מדרגות המשותפים לכל הדיירים. סה"כ שטחים: (מוצע) 28.99 מ"ר + (קיים) 129.03 מ"ר = 158.02 מ"ר סך השטחים המותרים : 145 מ"ר לכל יח"ד. תוספת מכוח 5% השלמת דירת גג : 621 מ"ר (גודל המגרש) x 5% = 31.05 : 2 (דירות הגג) = 15.53 מ"ר כל דירת גג היות וזכויות הבניה לא מסתדרות וכן יש לסדר את עניין גג הרעפים שיש לפתור, בשלב זה לא נתבקשה חו"ד מנהל האגף לעניין השיפור האדריכלי, רק לאחר שתוגש הרמוניקה מתוקנת לפי כלל ההערות הנושא ייבחן על ידיו כאשר חשוב לחדד שזה לא מבטיח שהוא יאשר את עניין השיפור האדריכלי והכל תלוי בהרמוניקה המתוקנת שתוגש. חישוב : אושר בהיתר מס 1989/750.2 סך של 152.20 מ"ר שירות ועיקרי אך מוצג בהיתר 140.09 מ"ר שטח קיים מדוע לא תואם את המאושר בהיתר זה. הערות בהמשך לסעיף השטחים :		

ישנם חלקים שמוצגים כקיימים בדירה אשר לא ברור ע"פ איזה היתר בניה, ראה הערות בהרמוניקה. קונטור הדירה בקומה א' איננו תואם היתר אחרון. מדרגות משותפות ע"פ היתר מקורי הוצגו כמחסן קיים המשוייך לדירת המבקשים בהיתר 02 וכיום כשטח עיקרי קיים, יש להציג היתרים רלוונטיים. חדר מחוזק קיים שאושר ע"פ היתר קודם וחושב כשטח עיקרי, לא ניתן כיום לקזז את שטחו ולחשבו כשטח שירות. בחישוב גס – קיים בקומה א' כ- 95 מ"ר + כ- 31 מ"ר בקומה ב' + 14 מ"ר ח. מחוזק שחושב כעיקרי + 2.50 מ' בקומה א' לפי היתר 02 = בסה"כ כ- 142.05 דהיינו נותרו לניצול 2.50 מ"ר מוצע מדרגות צידיות 4.50 מ"ר בקומה א' כך שאנחנו כבר בחריגה של 2.0 מ"ר שלא ברור המקור שלהם. בקומה ב' מציעים 5.40 מ"ר במקום פתח המדרגות הפנימיות שמבטלים ועוד 19.00 מ"ר בחזית דרומית, סה"כ כ- 24.40 מ"ר שזה לבד עולה על 5% המותרים (ככל ויאושרו כשיפור אדריכלי) כך שבסה"כ ישנה חריגה של כ- 26 מ"ר (בחישוב גס) יש להציג הרמוניקה מתוקנת בהתאם לכלל ההערות לרבות מקור השטחים בכל קומה בנפרד כאשר יש לשים לב שלא ניתן להשתמש ב-5% השלמת דירת גג בקומה א'. מדרגות פנימיות צידיות : המדרגות המוצעות נידונו בוועדת ערר בתיק קודם 1989/750.04 קיים צילום מסך + החלטה בתוך ההרמוניקה לכן על ע"ב לתת התייחסות להתנגדות של השכנים שעדיין קיימת לפיכך יובא לוועדה לדחיית המדרגות ולבטלן. הנחיות עיצוביות : ע"פ סעיף 10 (יד) : שבילים וריצופים יהיו באבן סורגים ושערים יהיו מברזל יותר שימוש בלבני ורעפי זכוכית טיח יהיה טיח מותז בטקסטורה דקה ע"ב פולימרי		

בניה בטלטיש מחייבת : מעקות מרפסות מינימום 80 ס"מ, תכנון סורגים אחיד לכל דירה, העתקת מסתורי כביסה וצינורות, שילוב אדניות. יש לציין ולתת התייחסות ע"ג ההרמוניקה באלמנטים הרלוונטי כאשר מבקשים חיפוי אלומיניום למדרגות הצד המוצעות בשונה מהוראות התכנית, יש להציג פרט מתאים לחומר המוצע ובמידה ויאושר עיצובית אזי יהיה צורך בהקלה מתאימה. תנאים להיתר סעיף 10(יב) לא יינתן היתר בניה להרחבת דירה קיימת אלה לאחר הריסת כל תוספות הבניה השייכות לאותה דירה שאינן תואמות להוראות התכנית- יהווה תנאי להיתר כאשר על ע"ב להציג את הבניה הקיימת בשטח ולסמן בצהוב כל חלק שאינו מוכשר במסגרת הבקשה. עורך בקשה סעיף 10(יב)(7) כל בקשה להיתר תוגש ע"י אדריכל רשום בלבד, יש לעמוד בהוראה זו. תנאים לדיון : איכות הסביבה – בוטל ע"י המערכת עקב כך ששטח התוספת קטן שווה 80 מ"ר שפי"ע – התקבל אישור בתאריך 27/10/2025 ע"י כהנה ענבל סבי. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.		
חריגה בקווי בניין - סגירת נישא בקיר צפוני בקו בניין בהתיישרות עם החזית הקיימת . בניה בשונה מנספח - השלמת דירת גג , בניה בשונה מנספח חריגה בקווי בניין - חריגה בקו בניין 30% קיר ללא פתחים	04/11/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

חריגה בקווי בניין- חריגה בקו בניין 10% קיר עם פתחים .		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

להלן הליקויים הנדרשים לתיקון כתנאי לוועדה נוספת.

היתרים קודמים :

היתר מס 89/750.1 להגדלת רוחב המרפסת

היתר מס 1989/750.2 תוספת בניה לדירה א'

אני רואה כי קיימת קומת מרתף יש להציג תכנית קומה זו ע"ג ההרמוניקה.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות :

חריגה בקווי בניין - סגירת נישה בקיר צפוני בקו בניין בהתיישרות עם החזית הקיימת .

בניה בשונה מנספח - השלמת דירת גג , בניה בשונה מנספח

חריגה בקווי בניין - חריגה בקו בניין 30% קיר ללא פתחים

חריגה בקווי בניין- חריגה בקו בניין 10% קיר עם פתחים

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך : 25/11/2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות.

להלן פירוט ההתנגדות :

רוחמה פרנקל תז 58296526 בעלת דירה בבניין (מס 10) השכן המצויד למבקשים מתנגדת לעניין התוספת בחזית הצפונית בכך שהבינוי צמוד מידיי לדירת המתנגדת בטענה כי בקשה לבניית מדרגות באותה החזית נדחתה פעמיים ואף נידונה בוועדת ערר.

נספח בינוי :

קיים נספח בינוי מס' 1 בקנ"מ 1250: עבור קווי בניין הנספח שותק = מחייב.

קיים נספח בינוי מס' 2 בקנ"מ 1250: עבור חתכים סכמתיים הנספח שותק = מחייב.

מוצע גג רעפים בשונה מנספח הבינוי פורסמה הקלה " בניה בשונה מנספח - השלמת דירת גג , בניה בשונה מנספח" השינוי המוצג בשונה נספח בינוי כאשר הנספח מחייב וגורם לאי סימטריה - אין לאשר.

שלביות ביצוע :

ע"פ סעיף 10 יב (5) :

תותר הוצאת היתר לתוספות הבניה בקומת המסד בקומת הקרקע ובקומה א' בתנאי שהבניה תבוצע בשלבים כלומר מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהי ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומת מסד למגורים

בלבד) יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף ויוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה".

עורך הבקשה אינו עומד בשלביות ביצוע כלומר מוצע בבקשה תוספת במפלס +3.00 אשר תוספת זו הינה זיזית ראה המשך הסבר בקווי הבניין.

קווי בניין :

היות ובתוכנית אין סעיף סטייה ניכרת החריגות נבחנות בהתאם לחוק התכנון והבניה / תקנות.

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2025/5384 שהוגש מיום 05/03/2025 ע"י המח' למידע תכנוני

ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לעניינים הבאים :

קו בניין צידי - מוצע בבקשה תוספת במפלס +3.00 אשר חורגת מקו הבניין עורך הבקשה מציג בתכנית פתח לכל עורך התוספת אך בחתך מציג בינוי קיר ללא פתחים לכן אין דרך לבחון את התוספת המוצעת בבקשה בנוסף לא ניתן לבחון את התוספת כיוון שלא הוצג קו בניין יש לחזור למחלקת המידע לקבלת קו בניין רלוונטי.

התבקש תיק מידע מעודכן להשלמת קו הבנין אך עד לכתובת חוות דעת זו, מה שהתקל לא כלל קו בנין לקומות התחתונות בחזית מזרחית- יש להשלים מול מח' מידע.

פורסמו ההקלות הבאות :

חריגה בקווי בניין - סגירת נישה בקיר צפוני בקו בניין בהתיישרות עם החזית הקיימת - הקלה זו אינה ברורה.

חריגה בקווי בניין - חריגה בקו בניין 30% קיר ללא פתחים

חריגה בקווי בניין - חריגה בקו בניין 10% קיר עם פתחים

התוספת בקומה +3.00 לא ניתנת לבחינה כיוון שלא הוצג קו בניין יש לחזור למחלקת המידע לקבלת קו בניין רלוונטי אף באם מדובר בהמשך קו הבניין שסומן אז לא עומדים בתקנות ומהווה סטיה ניכרת לקיר בלי פתחים שלא עומד בחריגה עד 2.7 מ' מהמרווח.

כאשר אותה תוספת צידית של מדרגות פנימיות חורגת בקומה +6.00 מקו הבניין כאשר משאירה כ- 1.66 מ' מהמרווח כך שמהווה סטיה ניכרת, יש לבטל, ראה התייחסות נוספת לעניין ועדת ערר לנושא המדרגות בתיק 1989/750.04.

תוספת בחזית דרומית אחורית בקומה +6.00 המרווח הינו כ- 15.00 מ' $\times 10\% = 1.50$ מ'.

מוצעת חריגה מקו הבניין בכ- 3.00 מ' בקיר עם פתחים לכן לא ניתן לאשר חריגה זו. יש לשים לב שכלל המצע בקומה השנייה מהווה קיר עם פתחים.

וכן שהמוצע בהרמוניקה אינו תואם את הקיים בשטח ע"פ התבוננות ב-gis וכן ע"פ הצילומים שהוצגו בפ. תיק ע"י עורך הבקשה.

בנוסף לכל האמור לעיל עפ"י סעיף 10 י"לא תותרנה מרפסות או קומות זיזיות בשטח התכנית"- זה סעיף המתייחס לתוספת במפלס +3.00 לא ניתן לאשר תוספת זו.

מס' קומות :

ע"פ סעיף 10 (ה) :

"מס' הקומות המירבי יהא 3 קומות בכל חתך"

לפי היתרים קודמים רואים שישנה בניה קיימת בקומת מרתף, בבדיקה גסה נראה שהמוצע כיום בקומה אחרונה מהווה קומה רביעית כאשר לא פורסמו הקלות מתאימות, ע"מ שיהיה ניתן לבדוק במדויק על ע"ב להציג במדויק את הקיים במרתף

פתחים :

פתחים אין התאמה בין הפתחים להיתרים שאושרו יש להתאים למאושר בהיתר ראה היתר מס 89/750.2.

וכן ע"פ התמונות שהוגשו בפ. תיק וה-gis אין התאמה לקיים בשטח כולל למיקום החדר המחוזק שכנראה נבנה בשונה מהיתרים קיימים.

כל שינוי מהיתר קיים יש לסמן כנהוג בצהוב וכחול כנדרש.

גובה בניה :

ע"פ סעיף 10 (ז)

גובה קומת המסד למגורים קומת קרקע וקומה א' לא יעלה על 3 מ' כל אחת.

גובה הקומה המובלעת בחלל גג הרעפים לא יעלה על 2.20 מ' מפני הרצפה העליונה ועד למדלפות הגג- מוצע בבקשה גובה של כ- 2.50 מ' לא עפ"י סעיף זה, יש לצמצם למותר עפ"י סעיף זה ונספח הבינוי.

גג רעפים :

מוצע שינוי בגג רעפים קיים אשר בסופו של דבר לא רק ישנה את הגובה עד למדלפות הגג בשונה מהוראות התכנית אלה שייצר גג רעפים בשיפוע שאינו עומד בהוראות התכנית של שיפוע 30 מעלות מקוון האופק וכן הגובה של שיא גג הרעפים לא יעלה על 3.50 מ' מפני הרצפה העליונה- לא עומדים בנדרש כאשר לא ניתן לבקש הקלה מהוראה זו היות ומדובר בהוראה אדריכלית אשר חריגה ממנה במקרה זה מהווה פגיעה אדריכלית.

שטחי בניה :

שטח עיקרי ושירות :

ע"פ סעיף 10 (ו) 1. שטחי הבניה המירביים בכל החלקות שבתחום התכנית יהיו 145 מ"ר לכל דירה.

סעיף 10(ו)3 שטחי הבניה המפורטים לעיל כוללים את כל השטחים שבתחום מעטפת הבניין למעט שטחי חדרי מדרגות המשותפים לכל הדיירים.

סה"כ שטחים: (מוצע) 28.99 מ"ר + (קיים) 129.03 מ"ר = 158.02 מ"ר

סך השטחים המותרים: 145 מ"ר לכל יח"ד.

תוספת מכוח 5% השלמת דירת גג: 621 מ"ר (גודל המגרש) $\times 5\% = 31.05$: 2 (דירות הגג) = 15.53 מ"ר כל דירת גג היות וזכויות הבניה לא מסתדרות וכן יש לסדר את עניין גג הרעפים שיש לפתור, בשלב זה לא נתבקשה חו"ד מנהל האגף לעניין השיפור האדריכלי, רק לאחר שתוגש הרמוניקה מתוקנת לפי כלל ההערות הנושא ייבחן על ידיו כאשר חשוב לחדד שזה לא מבטיח שהוא יאשר את עניין השיפור האדריכלי והכל תלוי בהרמוניקה המתוקנת שתוגש.

חישוב :

אושר בהיתר מס 1989/750.2 סך של 152.20 מ"ר שירות ועיקרי אך מוצג בהיתר 140.09 מ"ר שטח קיים מדוע לא תואם את המאושר בהיתר זה.

הערות בהמשך לסעיף השטחים :

ישנם חלקים שמוצגים כקיימים בדירה אשר לא ברור ע"פ איזה היתר בניה, ראה הערות בהרמוניקה.

קונטור הדירה בקומה א' איננו תואם היתר אחרון.

מדרגות משותפות ע"פ היתר מקורי הוצגו כמחסן קיים המשוויך לדירת המבקשים בהיתר 02 וכיום כשטח עיקרי קיים, יש להציג היתרים רלוונטיים.

חדר מחוזק קיים שאושר ע"פ היתר קודם וחושב כשטח עיקרי, לא ניתן כיום לקזז את שטחו ולחשבו כשטח שירות.

בחישוב גס – קיים בקומה א' כ- 95 מ"ר + כ- 31 מ"ר בקומה ב' + 14 מ"ר ח. מחוזק שחושב כעיקרי + 2.50 מ' בקומה א' לפי היתר 02 = בסה"כ כ- 142.05

דהיינו נותרו לניצול 2.50 מ"ר

מוצע מדרגות צידיות 4.50 מ"ר בקומה א' כך שאנחנו כבר בחריגה של 2.0 מ"ר שלא ברור המקור שלהם.

בקומה ב' מציעים 5.40 מ"ר במקום פתח המדרגות הפנימיות שמבטלים ועוד 19.00 מ"ר בחזית דרומית, סה"כ כ- 24.40 מ"ר שזה לבד עולה על 5% המותרים (ככל ויאושרו כשיפור אדריכלי)

כך שבסה"כ ישנה חריגה של כ- 26 מ"ר (בחישוב גס)

יש להציג הרמוניקה מתוקנת בהתאם לכלל ההערות לרבות מקור השטחים בכל קומה בנפרד כאשר יש לשים לב שלא ניתן להשתמש ב-5% השלמת דירת גג בקומה א'.

מדרגות פנימיות צידיות :

המדרגות המוצעות נידונו בוועדת ערר בתיק קודם 1989/750.04 קיים צילום מסך + החלטה בתוך ההרמוניקה לכן על ע"ב לתת התייחסות להתנגדות של השכנים שעדיין קיימת לפיכך יובא לוועדה לדחיית המדרגות ולבטלן.

הנחיות עיצוביות :

ע"פ סעיף 10 (יד) :

שבילים וריצופים יהיו באבן

סורגים ושערים יהיו מברזל

יותר שימוש בלבני ורעפי זכוכית

טיח יהיה טיח מותז בטקסטורה דקה ע"ב פולימרי

בניה בטלטיש מחייבת : מעקות מרפסות מינימום 80 ס"מ, תכנון סורגים אחיד לכל דירה, העתקת מסתורי כביסה וצינורות, שילוב אדניות.

יש לציין ולתת התייחסות ע"ג ההרמוניקה באלמנטים הרלוונטי כאשר מבקשים חיפוי אלומניום למדרגות הצד המוצעות בשונה מהוראות התכנית, יש להציג פרט מתאים לחומר המוצע ובמידה ויאושר עיצובית אזי יהיה צורך בהקלה מתאימה.

תנאים להיתר סעיף 10(יב)

לא יינתן היתר בניה להרחבת דירה קיימת אלה לאחר הריסת כל תוספות הבניה השייכות לאותה דירה שאינן תואמות להוראות התכנית- יהווה תנאי להיתר כאשר על ע"ב להציג את הבניה הקיימת בשטח ולסמן בצהוב כל חלק שאינו מוכשר במסגרת הבקשה.

עורך בקשה סעיף 10(יב)(7)

כל בקשה להיתר תוגש ע"י אדריכל רשום בלבד, יש לעמוד בהוראה זו.

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים\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 - 25/02/2026 - ח אדר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/6
מספר בקשה	<u>2024/0395.00</u>
מספר סידורי	<u>31</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש, שינוי שימוש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הקמת בניין מגורים חדש בעל 3 קומות מעל חניון תת קרקעי מכוח תב"ע 4552
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חלאילה תאאר
עורך הבקשה	אדריכל חמם פרץ פרי
מתכנן השלד	מהנדס אבו אסבע אברהים
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

, בית צפפה רחוב באב אל הוא, שרפאת, גוש
30916 מספר תצ"ר 835/2004

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
4552	תחילת תוקף	01/05/2001			

תאור הבקשה

מדובר בבנין חדש למגורים ברח' באב אל הוא, בשכונת בית צפפה.

היתרים קודמים :

חלקה ללא בינוי

מהות הבקשה :

מוצע בנין מגורים ע"ג חלקה בעלת שתי חזיתות קדמיות, בן 3 קומות ע"ג קומת מרתף המשמשת לשירות, סה"כ 7 יח"ד חדשות עם ממ"ד, אחסנה, חניה ומהלך מדרגות משותף עם יציאה לגג.

פרסום :

הקלה בקו בנין קדמי (מזרחי) לפי תקנות בניה במרווחים עד 40% מ-300 ס"מ ל-180 ס"מ

הקלה בקו בנין קדמי (צפוני) לפי תקנות בניה במרווחים עד 40% מ-550 ס"מ ל-330 ס"מ

הקלה בקו בנין צדדי (מערבי) לפי תקנות בניה במרווחים עד 10% מ-300 ס"מ ל-270 ס"מ

הקלה בקו בנין צדדי (דרומי) לפי תקנות בניה במרווחים עד 10% מ-300 ס"מ ל-270 ס"מ

הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר מס' קומות, משתי קומות מותרות ל- 3 קומות

הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר בניית 7 מחסנים בשטח של עד 20 מ"ר כ"א במקום 8% משטח הדירה העיקרי כמותר

הקלה בדבר חדר אשפה מקורה בקו בנין 0

הקלה בקו בנין עבור חניון תת קרקעי בחזית קדמית לרחוב באב אל הוא בקו בנין 0 עם החלקה.

תום מועד להתנגדויות : 08/04/2025 , ללא התנגדויות.

לענין המועד הקובע לפרסום ההקלות, הבקשה מוגשת מכוח תכנית שהופקדה לפני התאריך 01/01/2023 והבקשה נפתחה לפני 01/01/2025 ולכן ניתן לבחון מכוח תקנות סטייה ניכרת.

בעלי העניין בנכס :

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

מידע קודם

מתאריך	
16/02/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	קיימות חריגות מהמותר לענין : קווי בנין, תכנית, גובה חלל המרתף וקומת הקרקע, גודל המחסנים המותרים, חריגה לשטחי הפקעה (מעבר להולכי רגל), תקנות בניה במרווחים, גובה קירות התמך הכוללת חריגות מגבול חלקה. מעבר לכך מוצע בינוי חללים זיזים הטעונים אישור מהנדס קונסטרוקציה.
	הפקעה
	סעיף 23 – השטחים הצבועים בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.
	סעיף 23 – השטחים הצבועים בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים בטוש שחור הם מעברים ציבוריים להולכי רגל.
	סעיף 30 - הפקעה : השטחים המיועדים לצורכי ציבור מיועדים

להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ט-1965, ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ. במסגרת הבקשה עפ"י תיק המידע 2024/5005 מתאריך 29/01/2024 קיימים סימונים לדרך בצבע אדום, בחזית קדמית-מזרחית וכן בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים בחזית קדמית צפונית. על ע"ב להוסיף סימונים אלה במסגרת הבקשה. בנוסף, מוצע גישה לחניה תת"ק הכולל שער חשמלי (כניסה לחניון מחוץ לגבול חלקה) דרך שטחי המעברים הציבוריים להולכי רגל בניגוד לייעוד הקרקע וחורג מהמותר, על ע"ב להציע גישה לחנייה תת"ק דרך שטחי הכביש הקיים, השטחים הצבועים באדום ולהציע מיקום שער חשמלי בגבולות החלקה. יש לקבל אישור הגורם הסדרי תנועה בשנית. כביש - עפ"י נתוני ה- gis מדובר בכביש קיים, ראה התייחסות בתכנית קומות. מעבריים ציבוריים להולכי רגל – התקבלה חוות דעת מחלקת מאור: " מאושר לוועדה בלבד לא להיתר יש לבצע תיאום מול מחלקת המאור לגבי המעבר למתן היתר " הערה קודמת מתאריך 10/04/2025 "במידה והשביל הציבורי הסמוך לבניין כלול בהיתר יש לאשר תוכניות במחלקת מאור". נוספו כתנאים להיתר: 1. אישור סופי מחלקת מאור 2. הערת אזהרה 3. נכסים קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק המידע 2024/5005 מתאריך 29/01/2024. סעיף 9(ג) קווי הבנין יהיו בהתאם להוראות תכנית המתאר לירושלים. באם מסומן אחרת בתשריט, קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט ובנספח החלוקה בקו נקודה בטוש אדום. פרסמו הקלות לחריגה מקו בנין עפ"י תכנית המתאר (ראה סעיף הקלות) לענין המועד הקובע לפרסום ההקלות, הבקשה מוגשת מכוח תכנית שהופקדה לפני התאריך 01/01/2023 והבקשה נפתחה לפני 01/01/2025 ולכן ניתן לבחון מכוח תקנות סטייה ניכרת.		

בחינת הבקשה עפ"י חזיתות ביחס ל-0.00 : שתי חזיתות קדמיות (חזית מזרחית + חזית צפונית). שתי חזיתות צידיות (חזית מערבית + חזית דרומית). תת"ק חזית קדמית חריגה בקו 0 - בחזית הקדמית- עפ"י תכנית המתאר אין צורך בהקלה לחריגה ב קו אפס בחזית הקדמית ובתנאי שמדובר בקומה תת"ק במלואה לצורך חניה בלבד, שאר חללי המרתף נדרשים לעמוד בתחום קווי הבנין עפ"י תכנית המתאר. כניסה לחנייה תת"ק - במסגרת הבקשה מוצע מעבר רכבים וכניסה לחניה תת"ק משטחי המעברים הציבוריים להולכי רגל בניגוד ליעוד הדרך. על ע"ב להציע כניסה משטח הכביש הקיים המסומן בתיק מידע בצבע אדום. בנוסף, עפ"י חזית מזרחית מוצע מיקום שער חשמלי לחניון החורג מהמותר, על ע"ב להציע תכנון השער החשמלי בגבולות החלקה ולציין זאת ע"ג תכניות הקומות. יש לאשר שינוי תכנון תת"ק ע"י הגורם הסדרי תנועה. חזית צידית חזית הצידית - מערבית : עפ"י חתך 1-1 מוצע חלל מקורה החורג מקו בנין תכנית מתאר, במרחק של כ-1.64 מ' מגבול מגרש לצורך אוורור המרתף, החורג מהמותר, על ע"ב להציע חצר אנגלית (בכפוף לעמידה בתקנות לחצר אנגלית). מוצע מהלך מדרגות פיתוח החורג מתקנות בניה במרווחים, על ע"ב להציע תכנון העומד בתקנות. חזית צידית – דרומית : חריגה בקיר עם פתחים - מוצע ככל הנראה, פתח בקירות התמך החורג מגבול חלקה, על ע"ב לצמצם למותר. יש להציג גבול חלקה בשלמותה ולהוסיף מפלסים לקירות התמך/פיתוח באופן מלא וכן לציין לגבי קירות התמך הקיימים באם מדובר בקיר שכן, אחרת נמצא בחריגה מגבול חלקה ויש להציע להריסה. תכנון תת"ק חורג מהמותר, לענין מחסנים החורגים מקו בנין חזית קדמית עפ"י מתאר (ראה חזית קדמית צפונית), אי שמירה על ייעוד דרך כך שמיקום שער חשמלי החורג מהמותר, מוצע מעבר רכבים בשטח זיקת הנאה המיועד להולכי רגל. על ע"ב להציע תכנית עדכנית ולאשרה ע"י הגורם המאשר המחלקה להסדרי תנועה בשנית.		

0.00 חזית קדמית ההקלות שפורסמו לחריגה בחזית הקדמית (ראה סעיף הקלות) אינן רלוונטיות לחריגה מקו בנין קדמי ראה סעיף סטייה ניכרת: "בנייה מעבר לקו שנקבע בתוכנית כגבול לבנייה בחזית המגרש לפי קו שלפיו בנויים רוב הבניינים, באותו קטע רחוב, בין שני צמתים". מוצע בינוי שטחים עיקריים בשתי החזיתות הקדמיות, החורג מקו בנין תכנית מתאר. אין אפשרות לאשר חריגה מקו בנין כולל מרפסות הגג המוצעות, אלא אם כן מוכיחים שעומדים בקו של רוב הבניינים ש הינם בעלי היתרי בנייה מצומת לצומת. ביתן אשפה מקורה – עפ"י תכנית 2300 ותדריך אצירת אשפה ניתן להקים ביתן אשפה או נישה על גבול המגרש ללא צורך בפרסום הקלה ובלבד שגובהם אינו עולה על 2.2 מטר, בכפוף לאישור הגורם המאשר אגף התברואה. התקבל אישור אגף שפ"ע לתכנון המוצע, על ע"ב להוכיח עמידה בהוראות תכנית 2300 ולהציג חתך לחדר האשפה ולחשב כשטח שירות מוצע כאשר את גובהו יש להשוות לקיים בחזית היות והגובה המוצע חורג מגובה הגדרות באזור. חזית צידית ישנן שתי חזיתות צידיות: חזית מערבית וחזית דרומית. חריגות בחזית דרומית בקיר עם פתחים עד 10%, פורסמו הקלות מתאימות ועומד במותר. קיימות חריגות מגבול חלקה בקירות הפיתוח, יש לצמצם למותר. גובה בנין ע"פ תכנית המתאר מותר גובה של 9.0 מ'. מוצע: רצפת גג 10.30 מ', לא פורסמה הקלה מתאימה. חורג מהמותר. תכניות קומות קומת מרתף - מוצע קומת מרתף המשמשת לשירות הכוללת חללים טכניים, אחסנה וחניה עבור 7 יח"ד. חריגה מקו בנין קדמי (שתי חזיתות) - פורסמה הקלה לקו בנין		

עבור חניון תת קרקעי בחזית קדמית לרחוב באב אל הוא בקו בנין 0 עם החלקה. ראי התייחסות ל עיל. חריגה מייעוד דרך – ראה סעיף הפקעות. בניה בקו קדמי אפס - סעיף 9ג(5) – "... לא תותר בניה בקו בנין קדמי אפס, כאמור, אלא לאחר ביצוע הדרך הציבורית הגובלת החלקה. באם טרם בוצעה הדרך הגובלת בחלקה יהא קו הבנין הקדמי 3.0 מ'. הוראה זו עוסקת במגרשים קטנים ומאפשרת בינוי בקו קדמי אפס, אך ענין ההחרגה רלוונטי לבקשה בנדון. במסגרת הבקשה קיים סימון הפקעה לדרך בסמוך לחלקה ופורסמה הקלה לענין הקמת חניה תת"ק בקו קדמי אפס. עפ"י נתוני ה- gis הכביש קיים ולכן אין מניעה להחיל את ההקלה לבניה בקו קדמי אפס במסגרת הבקשה, עומד במותר בכפוף לאישור מחלקת דרכים. גובה המרתף - מוצע בגובה של 3.5 מ' נטו מרצפת מרתף לרצפת קומת קרקע. גובה חלל נטו כ-2.57 מ'. סעיף 14(א) – גובה מרבי של קומה יהיה 3.5 מ' מפני ריצוף לפני ריצוף הקומה שמעליה. על אף האמור לעיל, עפ"י סעיף 8 הוראות התכנית – "הוראותיה של התכנית מצטרפות... וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר". עפ"י תכנית המתאר, עמ' 3 בהגדרת המונח מרתף גובהו אינו עולה על 2.25 מ' ושכל חלק ממנו אינו נמצא יותר ממטר וחצי מעל פני המפלס הסופי המאושר של הקרקע הסמוכה למרתף או המפלס הסופי הממשי של אותה קרקע העל לפי המפלס הנמוך מבניהם. סעיף 14(ב) - מתייחס לקומת הקרקע בגבהים שבין 3.2 מ' ועד 4.8 ומחיל הגבלת קומה נוספת. בהיעדר נספח בינוי בתב"ע 4552, ההנחה הינה, כי ככל הנראה ההוראה מתייחסת למפלסי הקומות מקומות הקרקע ואלך ללא קומת המרתף. לאור האמור לעיל, על ע"ב לצמצם גובה המרתף למותר עד 2.25 מ'. יש לקבל התייחסות מעודכנת של הסדרי תנועה לעניין הגישה לחניה דרך זיקת הנאה המוגדרת למעבר רגלי. כאשר לא ניתן לגשת מאזור זה עם רכב וכמו כן מוצע שער חשמלי לרכבים מחוץ לגבול חלקה, יש לצמצם לגבולות החלקה. מחסנים – מוצע מחסן לכל יח"ד סה"כ 7 מחסנים העולים על 8% משטחי הדירות המוצעות ופורסמה הקלה: הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר בניית 7 מחסנים בשטח של עד 20 מ"ר כ"א במקום 8% משטח הדירה העיקרי כמותר. התכנית החלה בחלקה הופקדה לאחר 01/08/1989 ולפיה ניתן לאשר עד 8% משטח הדירה, ללא היתכנות לפרסום. לפיכך לא ניתן להכיר בהקלה שפורסמה. על ע"ב לצמצם למותר עד 8% משטח הדירה המשויכת למחסן.	

יש להציג טבלה ולהוכיח עמידה בשטחים. בנוסף יש לעמוד בגובה המותר למחסן עד 2.25 מ'. קיר תמך קיים בחזית הציידית – דרומית: יש לפרט באם מדובר בקיר תמך קיים של השכן, אחרת מדובר בקיר תמך החורג מגבול חלקה ויש להציע להריסה. תכנית קומות מוצע בינוי עם פתחים החורג מקו בנין, פורסמו הקלות בהתאמה לחריגות: קומת קרקע + פיתוח במפלס 0.01- (766.02) מוצע 3 יח"ד חדשות הכוללות מיגון ומהלך מדרגות משותף. קיימת חריגה בחזיתות הקדמיות, ראה לעיל. תכנית קומת קרקע במפלס 0.00+ (765.50) הגדרת ה-0.00= 765.50 בתכניות – יש לדייק ע"ג ההרמוניקה מהו הנכון, מופיע לסירוגין 766.3=0.00 (בכותרת תכנית + בחתכים ובחזיתות). ראה הערה לעיל לענין עמידה במותר בחזיתות הקדמיות. גובה קומת הקרקע – מוצע גובה 3.5 מ' החורג מהוראות התכנית, עפ"י סעיפים 14(א) + 14(ב): על מנת שתתאפשר תוספת קומות יש לצמצם גובה קומת הקרקע מתחת לגובה 3.2 מ' ולעמוד במותר. יש להוסיף חתך ג-ג ובנוסף חתך ד-ד ראה מיקום חתך, מסומן בכחול ע"ג ההרמוניקה. בליטה מקו בינוי עם פתח – בבחינת חזית קדמית- מזרחית וההדמיות שצורפו מוצעים שני פתחים שכל הנראה בבליטה של כ-30 ס"מ ואינם נכללים בחישוב השטחים, על ע"ב להוסיף למניין השטחים העיקריים, בהנחה שהמוצע אינו חורג מהחזית הקדמית. שטחים מקורים- קיימים בחזית קדמית-מזרחית ע"י קומה א' ונדרש להוסיף למניין השטחים המקורים (ראה התייחסות נוספת בפרוט קומה ב' סעיף 1). קומה א במפלס 3.50+ (769.00) מוצע 3 יח"ד חדשות בינוי כזיז בחזית קדמית-מזרחית במרחק של כ-2.45 מקו בינוי קרקע, מוצע בינוי בנסיגה בחזית צידית- מערבית עם מרפסות גג, מוצע מיגון ומהלך מדרגות משותף. ראה הערה לעיל לענין עמידה במותר להקלה חזית קדמית. מוצע קיר עם פתח במרחק של 1.60 מ' מגבול חלקה, המהווה שטח מקורה בחריגה מקו בנין הקלות (חזית צידית), וחורג מהמותר.		

בינוי כזיז – מוצע במרחק של כ-2.45 מ' מקו בינוי קומת קרקע – ראה פרוט בסעיף קומה ב' . קומה ב במפלס $7.00 + (772.50)$ מוצע 1 יח"ד הכולל מיגון, מרפסות גג בחזית צידית-מערבית ומהלך מדרגות משותף. בינוי זיז בחזית הקדמית (מזרחי) – ההתייחסות הינה לכלל קומות הבינוי המוצע: קירות הבינוי המוצע אינם המשכיים לקומה התחתונה (בנוי כזיז) בקומה א' + ב'. כאשר בקומה ב' מתווסף חלל המקרה את מבואת הכניסה. המוצע מתחבר משני ציידיו ונשען ע"ג שני ממ"דים לפחות ומדובר בבליטה של 0.80 מ' מקו בינוי בחזית הקדמית (מזרחי) וללא חריגה מקו בנין הקלות. עפ"י מדיניות האגף לא תתאפשר בניה בזיז, למעט מרפסות. עם זאת המוצע מהווה נדבך משמעותי כחלק מהתכנון האדריכלי בחלקה. בחזית הקדמית-מזרחית מוצע הבלטת בינוי הדרגתי ואילו בחזית הנגדית הפונה אל הוואדי מוצע בינוי בנסיגה, בהתאמה לטופוגרפיה הקיימת. נדרשת התייחסות הנדסית לענין העומסים בבינוי בזיז מקומה לקומה, כאשר הבינוי בקומת הקרקע בנסיגה ביחס לקומה א' בכ-2.5 מ' , וסה"כ הפרש הנסיגה מקומת הקרקע לקומה ב' הינו כ-4.70 מ'. על ע"ב להציג הצהרת מהנדס לעניין זה, כאשר לא יתאפשרו עמודים. מהלך מדרגות משותף - עפ"י ההדמיה מדובר בחלל סגור באמצעות זכוכית ומקורה בגג קל – יש לפרט חומר גמר ע"ג ההרמוניקה. בנוסף יש להוסיף שטח זה למניין שטחי השירות. מרפסות גג – יש להציג מפלס המרפסת + מפלס מעקה. תכנית גגות במפלס $10.50 + (766.53)$ פיר מעלית – להציג פתרון ניקוז + מפלס מעקה גג. גג קל (מעל מהלך המדרגות) – להציג פתרון ניקוז. מעקה גג - על ע"ב להוסיף מפלסי מעקות. שטחי בניה שטחי שירות סעיף 9א(1) – .."מחסנים לרבות חדר הסקה, חדר מכוונות		

וכיו"ב עד 8% משטחי הבניה המרבי". להלן חישוב שטח מרבי: $738.99 \text{ מ"ר} = 83.24 \text{ (שטחי ממ"דים)} + 655.75 \text{ (מוצע שטח עיקרי)}$ להלן חישוב שטחי שירות מותרים: $591.19 \text{ מ"ר} = 738.99 \times 0.8$ מותר שטחי שירות 591.19 מ"ר מוצע שטחי שירות מתחת לכניסה (אחסנה ומערכות טכניות): 107.01 מ"ר (לא מוצע מעל הכניסה) עומד במותר יתרה לניצול 484.18 מ"ר. על ע"ב להוסיף למניין השטחים שטח חלל המדרגות המקורה במפלס $+6.99$. ראה התייחסות לעיל לעניין מיקום וגודל המחסנים. תכסית סעיף 9(2) – תכסית הבניה המרבית תהיה 40% משטח המגרש נטו. $937 \times 0.4 = 374.8$ מותר: 374.8 מ"ר מוצע תכסית של 384.14 מ"ר וחורג ב- 9.34 מ"ר מהמותר, על ע"ב לצמצם למותר. מרפסות: סעיף 14טז – תותר בניית מרפסות זיז בעומק מרבי של 1.2 מ' אורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית, מעקה המרפסות יהיה מעקה סורג. במסגרת לא מוצעים מרפסות זיז אלא מרפסות גג עם מעקה זכוכית, על ע"ב לפרסם הקלות לענין מעקה הזכוכית במקום סורג. מחסנים מדובר בתב"ע 4552 - תכנית שקבעה שטחי שירות מותרים הכפופה לתכנית מתאר והופקדה לאחר 01/08/1989. סעיף 9א(1) – "מחסנים לרבות חדר הסקה, חדר מכונות וכיו"ב עד 8% משטחי הבניה המרבי". כאשר לעניין המחסנים מותר עד 8% משטח הדירה.		

מוצע מחסן לכל יח"ד סה"כ 7 מחסנים העולים על 8% משטחי הדירות המוצעות ופורסמה הקלה: הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר בניית 7 מחסנים בשטח של עד 20 מ"ר כ"א במקום 8% משטח הדירה העיקרי כמותר. התכנית החלה בחלקה הופקדה לאחר 01/08/1989 ולפיה ניתן לאשר עד 8% משטח הדירה, ללא היתכנות לפרסום. לפיכך לא ניתן להכיר בהקלה שפורסמה. על ע"ב לצמצם למותר עד 8% משטח הדירה המשויכת למחסן. יש להציג טבלה ולהוכיח עמידה בשטחים. בנוסף יש לעמוד בגובה המותר למחסן עד 2.25 מ'. פיתוח מוצעים אלמנטים לפיתוח כנדרש: צובר גז כולל רדיוס, פילר מים, מי נגר, אשפה (נדרש לעדכן תחולה), יש להוסיף: על ע"ב להציג פתרון ניקוז לחלקה ולהוסיף מפלסי גדרות וקירות תמך. מוצע חדר אשפה מקורה. פורסמה הקלה בדבר חדר אשפה מקורה בקו בנין 0, ראה התייחסות לעיל. יש להטמיע אישור מחלקת תברואה: עבור 7 יח"ד יש לתכנן 2 פחים בנפח 1,000 ליטר. יש להטמיע פריסת עצים לשימור ולכריתה גם ע"ג תכנית המדידה. זיקת הנאה למעבר רגלי, לא ניתן להתקין שער חשמלי לרכבים ולתכנן כניסה לחניון בשטח ייעוד דרך ציבורי להולכי רגל. גדרות וקירות תמך סעיף 14(יב) גדרות וקירות תומכים יבנו בבניית אבן יבשה אפורה כדוגמת הגדרות הקיימות בכפר או מאבן מרובעת בסיתות זהה לסיתות המבנה בחלקה מוצע "חיפוי אבן בעיבוד" – כאשר הבינוי המוצע בעיבוד תלטיש עדין ובעיבוד מוטבה, יש לציין סוג האבן מסותתת. סעיפים 14(ג) + 14(ד) + 14(ה) – מותר גובה גדר בשיפוע מעל 15% עד 2.20 מ'. פריסת גדרות - מוצע קיר תמך בפריסת גדר צפונית כ-4.12 מ' וחורג מהוראות התכנית. יש לצמצם למותר עד 2.20 מ' או לפרסם הקלה מתאימה. בנוסף על ע"ב להוסיף לפריסת קווי מידות אורך גדרות / קירות תמך ולהוכיח עמידה בהוראות התכנית, כנ"ל לגבי קירות תמך המופיעים בחתכים, ראה הערות ע"ג ההרמוניקה. עיצוב אדריכלי		

סעיף 14(ז) – כל בניה חדשה תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותתת בעיבוד טובזה, תלטיש או חמי. מוצע חיפוי באבן בעיבוד מוטבה + אבן בעיבוד תלטיש עדין. מדובר בבינוי חדש ע"ג חלקה ללא בינוי, עומד במותר. בחזית הקדמית-מזרחית מוצע הבלטת בינוי הדרגתי ואילו בחזית הנגדית הפונה אל הוואדי מוצע בינוי בנסיגה, בהתאמה לטופוגרפיה הקיימת, ראה התייחסות לעיל לענין חריגה בחזית הקדמית ובינוי זיזי המשפיע על התכנון המוצע. יש לתקן הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a. תוקפה של החלטה זו עד 120 יום מיום שהתקבלה וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת והשלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים, בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4552 תחילת תוקף : 01/05/2001 ייעוד הקרקע : מס' תכנית שחלה בחלקה : 4552 תחילת תוקף : 01/05/2001 אזור מגורים : 4 מיוחד התכנית כפופה לתכנית מתאר. הבקשה נבחנה לפי תיק מידע 2024/5005 מתאריך 29/01/2024 סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה הקלות הקלה בקו בנין קדמי (מזרחי) לפי תקנות בניה במרווחים עד 40% מ-300 ס"מ ל-180 ס"מ.	10/02/2026	חוות דעת תכנונית

הקלה בקו בנין קדמי (צפוני) לפי תקנות בניה במרווחים עד 40% מ-550 ס"מ ל-330 ס"מ. הקלה בקו בנין צדדי (מערבי) לפי תקנות בניה במרווחים עד 10% מ-300 ס"מ ל-270 ס"מ. הקלה בקו בנין צדדי (דרומי) לפי תקנות בניה במרווחים עד 10% מ-300 ס"מ ל-270 ס"מ. הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר מס' קומות, משתי קומות מותרות ל-3 קומות. הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר בניית 7 מחסנים בשטח של עד 20 מ"ר כ"א במקום 8% משטח הדירה העיקרי כמותר. הקלה בדבר חדר אשפה מקורה בקו בנין 0. הקלה בקו בנין עבור חניון תת קרקעי בחזית קדמית לרחוב באב אל הוא בקו בנין 0 עם החלקה. תום מועד להתנגדויות : 08/04/2025 , ללא התנגדויות. לענין המועד הקובע לפרסום ההקלות, הבקשה מוגשת מכוח תכנית שהופקדה לפני התאריך 01/01/2023 והבקשה נפתחה לפני 01/01/2025 ולכן ניתן לבחון מכוח תקנות סטייה ניכרת. לענין רלוונטיות ההקלות ראה סעיף קווי בנין. סטייה ניכרת התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי תשריט בקנ"מ 1:1250 נספח חלוקה בקנ"מ 1:1250 שלביות ביצוע התכנית החלה בחלקה אינה כולל בהוראותיה סעיף שלביות ביצוע. הפקעה סעיף 23ב – השטחים הצבועים בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.		

סעיף 23ה – השטחים הצבועים בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים בטוש שחור הם מעברים ציבוריים להולכי רגל. סעיף 30 - הפקעה : השטחים המיועדים לצורכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ט-1965, ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ. במסגרת הבקשה עפ"י תיק המידע 2024/5005 מתאריך 29/01/2024 קיימים סימונים לדרך בצבע אדום, בחזית קדמית-מזרחית וכן בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים בחזית קדמית צפונית. על ע"ב להוסיף סימונים אלה במסגרת הבקשה. בנוסף, מוצע גישה לחניה תת"ק הכולל שער חשמלי (כניסה לחניון מחוץ לגבול חלקה) דרך שטחי המעברים הציבוריים להולכי רגל בניגוד לייעוד הקרקע וחורג מהמותר, על ע"ב להציע גישה לחנייה תת"ק דרך שטחי הכביש הקיים, השטחים הצבועים באדום ולהציע מיקום שער חשמלי בגבולות החלקה. יש לקבל אישור הגורם הסדרי תנועה בשנית. כביש - עפ"י נתוני ה-gis מדובר בכביש קיים, ראה התייחסות בתכנית קומות. מעבריים ציבוריים להולכי רגל – התקבלה חוות דעת מחלקת מאור: " מאושר לוועדה בלבד לא להיתר יש לבצע תיאום מול מחלקת המאור לגבי המעבר למתן היתר " הערה קודמת מתאריך 10/04/2025 "במידה והשביל הציבורי הסמוך לבניין כלול בהיתר יש לאשר תוכניות במחלקת מאור". נוספו כתנאים להיתר: 1. אישור סופי מחלקת מאור 2. הערת אזהרה 3. נכסים קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק המידע 2024/5005 מתאריך 29/01/2024. סעיף 9(ג) קווי הבנין יהיו בהתאם להוראות תכנית המתאר לירושלים. באם מסומן אחרת בתשריט, קווי הבנין יהיו כמסומן בתשריט ובנספח החלוקה בקו נקודה בטוש אדום. פרסמו הקלות לחריגה מקו בנין עפ"י תכנית המתאר (ראה סעיף הקלות) לענין המועד הקובע לפרסום ההקלות, הבקשה מוגשת		

מכוח תכנית שהופקדה לפני התאריך 01/01/2023 והבקשה נפתחה לפני 01/01/2025 ולכן ניתן לבחון מכוח תקנות סטייה ניכרת. בחינת הבקשה עפ"י חזיתות ביחס ל-0.00 : שתי חזיתות קדמיות (חזית מזרחית + חזית צפונית). שתי חזיתות צידיות (חזית מערבית + חזית דרומית). תת"ק חזית קדמית חריגה בקו 0 - בחזית הקדמית- עפ"י תכנית המתאר אין צורך בהקלה לחריגה ב קו אפס בחזית הקדמית ובתנאי שמדובר בקומה תת"ק במלואה לצורך חניה בלבד, שאר חללי המרתף נדרשים לעמוד בתחום קווי הבנין עפ"י תכנית המתאר. כניסה לחנייה תת"ק - במסגרת הבקשה מוצע מעבר רכבים וכניסה לחניה תת"ק משטחי המעברים הציבוריים להולכי רגל בניגוד ליעוד הדרך. על ע"ב להציע כניסה משטח הכביש הקיים המסומן בתיק מידע בצבע אדום. בנוסף, עפ"י חזית מזרחית מוצע מיקום שער חשמלי לחניון החורג מהמותר, על ע"ב להציע תכנון השער החשמלי בגבולות החלקה ולציין זאת ע"ג תכניות הקומות. יש לאשר שינוי תכנון תת"ק ע"י הגורם הסדרי תנועה. חזית צידית חזית הצידית - מערבית : עפ"י חתך 1-1 מוצע חלל מקורה החורג מקו בנין תכנית מתאר, במרחק של כ-1.64 מ' מגבול מגרש לצורך אוורור המרתף, החורג מהמותר, על ע"ב להציע חצר אנגלית (בכפוף לעמידה בתקנות לחצר אנגלית). מוצע מהלך מדרגות פיתוח החורג מתקנות בניה במרווחים, על ע"ב להציע תכנון העומד בתקנות. חזית צידית – דרומית : חריגה בקיר עם פתחים - מוצע ככל הנראה, פתח בקירות התמך החורג מגבול חלקה, על ע"ב לצמצם למותר. יש להציג גבול חלקה בשלמותה ולהוסיף מפלסים לקירות התמך/פיתוח באופן מלא וכן לציין לגבי קירות התמך הקיימים באם מדובר בקיר שכן, אחרת נמצא בחריגה מגבול חלקה ויש להציע להריסה . תכנון תת"ק חורג מהמותר, לענין מחסנים החורגים מקו בנין		

חזית קדמית עפ"י מתאר (ראה חזית קדמית צפונית), אי שמירה על ייעוד דרך כך שמיקום שער חשמלי החורג מהמותר, מוצע מעבר רכבים בשטח זיקת הנאה המיועד להולכי רגל. על ע"ב להציע תכנית עדכנית ולאשרה ע"י הגורם המאשר המחלקה להסדרי תנועה בשנית. 0.00 חזית קדמית ההקלות שפורסמו לחריגה בחזית הקדמית (ראה סעיף הקלות) אינן רלוונטיות לחריגה מקו בנין קדמי ראה סעיף סטייה נכרת: "בנייה מעבר לקו שנקבע בתוכנית כגבול לבנייה בחזית המגרש לפי קו שלפיו בנויים רוב הבניינים, באותו קטע רחוב, בין שני צמתים". מוצע בינוי שטחים עיקריים בשתי החזיתות הקדמיות, החורג מקו בנין תכנית מתאר. אין אפשרות לאשר חריגה מקו בנין כולל מרפסות הגג המוצעות, אלא אם כן מוכיחים שעומדים בקו של רוב הבניינים ש הינ ם בעלי היתרי בנייה מצומת לצומת. ביתן אשפה מקורה – עפ"י תכנית 2300 ותדריך אצירת אשפה ניתן להקים ביתן אשפה או נישא על גבול המגרש ללא צורך בפרסום הקלה ובלבד שגובהם אינו עולה על 2.2 מטר, בכפוף לאישור הגורם המאשר אגף התברואה. התקבל אישור אגף שפ"ע לתכנון המוצע, על ע"ב להוכיח עמידה בהוראות תכנית 2300 ולהציג חתך לחדר האשפה ולחשב כשטח שירות מוצע כאשר את גובהו יש להשוות לקיים בחזית היות והגובה המוצע חורג מגובה הגדרות באזור. חזית צידית ישנן שתי חזיתות צידיות: חזית מערבית וחזית דרומית. חריגות בחזית דרומית בקיר עם פתחים עד 10%, פורסמו הקלות מתאימות ועומד במותר. קיימות חריגות מגבול חלקה בקירות הפיתוח, יש לצמצם למותר. גובה בנין ע"פ תכנית המתאר מותר גובה של 9.0 מ'. מוצע: רצפת גג 10.30 מ', לא פורסמה הקלה מתאימה. חורג מהמותר. גובה קומות		

סעיף 14(א) גובה מרבי של קומה יהיה 3.5 מ' מפני ריצוף לפני ריצוף הקומה שמעליה. סעיף 14(ב) למרות האמור בסעיף 14(א) לעיל תותר קומת קרקע שגובהה בין 3.2 מ' ל-4.8 מ' מפני ריצוף לפני טיח תקרה, אך לא יותר לבנות עליה קומה נוספת. מוצע: קומת קרקע בגובה 3 מ' נטו ועומד בהוראת סעיף 14(ב). סה"כ מוצע 3 קומות בגובה 3.5 מ' מפני ריצוף לפני ריצוף הקומה שמעליה העומדים בהוראת סעיף 14(א). עומד במותר לענין גובה הקומות, אך לא פורסמה הקלה לגובה הבנין. מס' קומות סעיף 9(ב) – מס' הקומות המרבי יהא 2 קומות מעל קומת מסד או קומת מרתף. מוצע: 3 קומות מעל הכניסה הקובעת, פורסמה הקלה מתאימה. עומד במותר. תכניות קומות קומת מרתף - מוצע קומת מרתף המשמשת לשירות הכוללת חללים טכניים, אחסנה וחניה עבור 7 יח"ד. חריגה מקו בנין קדמי (שתי חזיתות) - פורסמה הקלה לקו בנין עבור חניון תת קרקעי בחזית קדמית לרחוב באב אל הוא בקו בנין 0 עם החלקה. ראי התייחסות ל עיל. חריגה מייעוד דרך – ראה סעיף הפקעות. בניה בקו קדמי אפס - סעיף 9(ג) – "... לא תותר בניה בקו בנין קדמי אפס, כאמור, אלא לאחר ביצוע הדרך הציבורית הגובלת החלקה. באם טרם בוצעה הדרך הגובלת בחלקה יהא קו הבנין הקדמי 3.0 מ'. הוראה זו עוסקת במגרשים קטנים ומאפשרת בינוי בקו קדמי אפס, אך ענין ההחרגה רלוונטי לבקשה בנדון. במסגרת הבקשה קיים סימון הפקעה לדרך בסמוך לחלקה ופורסמה הקלה לענין הקמת חניה תת"ק בקו קדמי אפס. עפ"י נתוני ה-^{gis} הכביש קיים ולכן אין מניעה להחיל את ההקלה לבניה בקו קדמי אפס במסגרת הבקשה, עומד במותר בכפוף לאישור מחלקת דרכים. גובה המרתף - מוצע בגובה של 3.5 מ' נטו מרצפת מרתף לרצפת קומת קרקע. גובה חלל נטו כ-2.57 מ'.		

סעיף 14(א) – גובה מרבי של קומה יהיה 3.5 מ' מפני ריצוף לפני ריצוף הקומה שמעליה. על אף האמור לעיל, עפ"י סעיף 8 הוראות התכנית – "הוראותיה של התכנית מצטרפות... וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר". עפ"י תכנית המתאר, עמ' 3 בהגדרת המונח מרתף גובהו אינו עולה על 2.25 מ' ושכל חלק ממנו אינו נמצא יותר ממטר וחצי מעל פני המפלס הסופי המאושר של הקרקע הסמוכה למרתף או המפלס הסופי הממשי של אותה קרקע העל לפי המפלס הנמוך מבניהם. סעיף 14(ב) - מתייחס לקומת הקרקע בגבהים שבין 3.2 מ' ועד 4.8 ומחיל הגבלת קומה נוספת. בהיעדר נספח בינוי בתב"ע 4552, ההנחה הינה, כי ככל הנראה ההוראה מתייחסת למפלסי הקומות מקומות הקרקע ואלך ללא קומת המרתף. לאור האמור לעיל, על ע"ב לצמצם גובה המרתף למותר עד 2.25 מ'. יש לקבל התייחסות מעודכנת של הסדרי תנועה לעניין הגישה לחניה דרך זיקת הנאה המוגדרת למעבר רגלי. כאשר לא ניתן לגשת מאזור זה עם רכב וכמו כן מוצע שער חשמלי לרכבים מחוץ לגבול חלקה, יש לצמצם לגבולות החלקה. מחסנים – מוצע מחסן לכל יח"ד סה"כ 7 מחסנים העולים על 8% משטחי הדירות המוצעות ופורסמה הקלה: הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר בניית 7 מחסנים בשטח של עד 20 מ"ר כ"א במקום 8% משטח הדירה העיקרי כמותר. התכנית החלה בחלקה הופקדה לאחר 01/08/1989 ולפיה ניתן לאשר עד 8% משטח הדירה, ללא היתכנות לפרסום. לפיכך לא ניתן להכיר בהקלה שפורסמה. על ע"ב לצמצם למותר עד 8% משטח הדירה המשויכת למחסן. יש להציג טבלה ולהוכיח עמידה בשטחים. בנוסף יש לעמוד בגובה המותר למחסן עד 2.25 מ'. קיר תמך קיים בחזית הצידי – דרומית: יש לפרט באם מדובר בקיר תמך קיים של השכן, אחרת מדובר בקיר תמך החורג מגבול חלקה ויש להציע להריסה. תכנית קומות מוצע בינוי עם פתחים החורג מקו בנין, פורסמו הקלות בהתאמה לחריגות: קומת קרקע + פיתוח במפלס 0.01 - (766.02) מוצע 3 יח"ד חדשות הכוללות מיגון ומהלך מדרגות משותף. קיימת חריגה בחזיתות הקדמיות, ראה לעיל. תכנית קומת קרקע במפלס 0.00 + (765.50)		

הגדרת ה-0.00=765.50 בתכניות – יש לדייק ע"ג ההרמוניקה מהו הנכון, מופיע לסירוגין $766.3=0.00$ (בכותרת תכנית + בחתכים ובחזיתות). ראה הערה לעיל לענין עמידה במותר בחזיתות הקדמיות. גובה קומת הקרקע – מוצע גובה 3.5 מ' החורג מהוראות התכנית, עפ"י סעיפים 14(א) + 14(ב): על מנת שתתאפשר תוספת קומות יש לצמצם גובה קומת הקרקע מתחת לגובה 3.2 מ' ולעמוד במותר. יש להוסיף חתך ג-ג ובנוסף חתך ד-ד ראה מיקום חתך, מסומן בכחול ע"ג ההרמוניקה. בליטה מקו בינוי עם פתח – בבחינת חזית קדמית- מזרחית וההדמיות שצורפו מוצעים שני פתחים שככל הנראה בבליטה של כ-30 ס"מ ואינם נכללים בחישוב השטחים, על ע"ב להוסיף למניין השטחים העיקריים, בהנחה שהמוצע אינו חורג מהחזית הקדמית. שטחים מקורים- קיימים בחזית קדמית-מזרחית ע"י קומה א' ונדרש להוסיף למניין השטחים המקורים (ראה התייחסות נוספת בפרוט קומה ב' סעיף 1). קומה א במפלס $3.50 + (769.00)$ מוצע 3 יח"ד חדשות בינוי כזיז בחזית קדמית-מזרחית במרחק של כ-2.45 מקו בינוי קרקע, מוצע בינוי בנסיגה בחזית צידית-מערבית עם מרפסות גג, מוצע מיגון ומהלך מדרגות משותף. ראה הערה לעיל לענין עמידה במותר להקלה חזית קדמית. מוצע קיר עם פתח במרחק של 1.60 מ' מגבול חלקה, המהווה שטח מקורה בחריגה מקו בנין הקלות (חזית צידית), וחורג מהמותר. בינוי כזיז – מוצע במרחק של כ-2.45 מ' מקו בינוי קומת קרקע – ראה פרוט בסעיף קומה ב' (סעיף 1). קומה ב במפלס $7.00 + (772.50)$ מוצע 1 יח"ד הכולל מיגון, מרפסות גג בחזית צידית-מערבית ומהלך מדרגות משותף. בינוי זיז בחזית הקדמית (מזרחי) – ההתייחסות הינה לכלל קומות הבינוי המוצע: קירות הבינוי המוצע אינם המשכיים לקומה התחתונה (בנוי כזיז) בקומה א' + ב'. כאשר בקומה ב' מתווסף חלל המקרה את מבואת הכניסה. המוצע מתחבר משני ציידיו ונשען ע"ג שני ממ"דים לפחות ומדובר בבליטה של 0.80 מ' מקו בינוי בחזית		

הקדמית (מזרחי) וללא חריגה מקו בנין הקלות. עפ"י מדיניות האגף לא תתאפשר בניה בזיז, למעט מרפסות. עם זאת המוצע מהווה נדבך משמעותי כחלק מהתכנון האדריכלי בחלקה. בחזית הקדמית-מזרחית מוצע הבלטת בינוי הדרגתי ואילו בחזית הנגדית הפונה אל הוואדי מוצע בינוי בנסיגה, בהתאמה לטופוגרפיה הקיימת. נדרשת התייחסות הנדסית לענין העומסים בבינוי בזיז מקומה לקומה, כאשר הבינוי בקומת הקרקע בנסיגה ביחס לקומה א' בכ-2.5 מ', וסה"כ הפרש הנסיגה מקומת הקרקע לקומה ב' הינו כ-4.70 מ'. על ע"ב להציג הצהרת מהנדס לעניין זה, כאשר לא יתאפשרו עמודים. מהלך מדרגות משותף - עפ"י ההדמיה מדובר בחלל סגור באמצעות זכוכית ומקורה בגג קל-יש לפרט חומר גמר ע"ג ההרמוניקה. בנוסף יש להוסיף שטח זה למניין שטחי השירות. מרפסות גג - יש להציג מפלס המרפסת + מפלס מעקה. תכנית גגות במפלס 10.50 + (766.53) פיר מעלית - להציג פתרון ניקוז + מפלס מעקה גג. גג קל (מעל מהלך המדרגות) - להציג פתרון ניקוז . מעקה גג - על ע"ב להוסיף מפלסי מעקות . מס' יח"ד בתכנית החלה אין הגבלה למס יח"ד. מוצע 7 יח"ד חדשות. שטחי בניה שטח עיקרי סעיף 9א(1) - אחוז הבניה המרביים לשימושים עיקריים יהיו 70% משטח המגרש נטו. להלן חישוב: $655.9 \text{ מ"ר} = 937 \times 0.7$ (שטח לפי תצ"ר). מותר שטח עיקריים 655.9 מ"ר מוצע שטח עיקרי מעל הכניסה: 655.75 מ"ר (לא מוצע שטח עיקרי מתחת לכניסה)		

ככל הנראה עומד במותר, יש להוסיף שטחים המקורים ע"י קומה א', וכן שטח 2 החלונות הבולטים ב-30 ס"מ, תוך שמירה קו בנין חזית קדמית עפ"י תכנית מתאר (ההקלות אינן רלוונטיות). שטחי שירות סעיף 9א(1) – "מחסנים לרבות חדר הסקה, חדר מכונות וכיו"ב עד 8% משטחי הבניה המרבי". להלן חישוב שטח מרבי: $738.99 \text{ מ"ר} = 83.24 \text{ (שטחי ממ"דים)} + 655.75 \text{ (מוצע שטח עיקרי)}$ להלן חישוב שטחי שירות מותרים: $738.99 \times 0.8 = 591.19 \text{ מ"ר}$ מותר שטחי שירות 591.19 מ"ר מוצע שטחי שירות מתחת לכניסה (אחסנה ומערכות טכניות): 107.01 מ"ר (לא מוצע מעל הכניסה) עומד במותר יתרה לניצול 484.18 מ"ר. על ע"ב להוסיף למניין השטחים שטח חלל המדרגות המקורה במפלס $+6.99$. ראה התייחסות לעיל לעניין מיקום וגודל המחסנים. תכסית סעיף 9(2) – תכסית הבניה המרבית תהיה 40% משטח המגרש נטו. $937 \times 0.4 = 374.8$ מותר: 374.8 מ"ר מוצע תכסית של 384.14 מ"ר וחורג ב- 9.34 מ"ר מהמותר, על ע"ב לצמצם למותר. ממ"ד: מוצע ממ"ד לכל יח"ד בהתאמה, סה"כ 7 ממ"דים. בנויים מארבע עמודות ממ"דים, עומד במותר, להלן הפרוט: עמודות a (דירות 1, 4, 7) מידות הממ"ד בקומת הקרקע 13.32 מ"ר, בשאר הקומות (א'+ב') 12.23 מ"ר. שטח הממ"ד למגורים נטו הינו 9 מ"ר, השטח החורג מהמותר ע"פ תקנות מחושב במניין השטחים העיקריים כנדרש.		

עמודת b (דירות 6, 3) מידות הממ"ד בקומת הקרקע 13.32 מ"ר ואילו בקומה א' 12.23 מ"ר. שטח הממ"ד למגורים נטו הינו 9 מ"ר, השטח החורג מהמותר ע"פ תקנות מחושב במניין השטחים העיקריים כנדרש. עמודת c (דירה 2) מידות הממ"ד בקומת הקרקע 10.12 מ"ר, שטח הממ"ד למגורים נטו הינו 9 מ"ר, השטח החורג מהמותר ע"פ תקנות מחושב במניין השטחים העיקריים כנדרש. עמודת d (דירה 5) מידות הממ"ד בקומת הקרקע 11.43 מ"ר, שטח הממ"ד למגורים נטו הינו 9 מ"ר, השטח החורג מהמותר ע"פ תקנות מחושב במניין השטחים העיקריים כנדרש. מרפסות : סעיף 14טז – תותר בניית מרפסות זיז בעומק מרבי של 1.2 מ' אורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית, מעקה המרפסות יהיה מעקה סורג. במסגרת לא מוצעים מרפסות זיז אלא מרפסות גג עם מעקה זכוכית, על ע"ב לפרסם הקלות לענין מעקה הזכוכית במקום סורג. מחסנים מדובר בתב"ע 4552 - תכנית שקבעה שטחי שירות מותרים הכפופה לתכנית מתאר והופקדה לאחר 01/08/1989. סעיף 9א(1) – .."מחסנים לרבות חדר הסקה, חדר מכונות וכיו"ב עד 8% משטחי הבניה המרבי". כאשר לענין המחסנים מותר עד 8% משטח הדירה. מוצע מחסן לכל יח"ד סה"כ 7 מחסנים העולים על 8% משטחי הדירות המוצעות ופורסמה הקלה : הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר בניית 7 מחסנים בשטח של עד 20 מ"ר כ"א במקום 8% משטח הדירה העיקרי כמותר. התכנית החלה בחלקה הופקדה לאחר 01/08/1989 ולפיה ניתן		

לאשר עד 8% משטח הדירה, ללא היתכנות לפרסום. לפיכך לא ניתן להכיר בהקלה שפורסמה. על ע"ב לצמצם למותר עד 8% משטח הדירה המשויכת למחסן. יש להציג טבלה ולהוכיח עמידה בשטחים. בנוסף יש לעמוד בגובה המותר למחסן עד 2.25 מ'. פיתוח מוצעים אלמנטים לפיתוח כנדרש: צובר גז כולל רדיוס, פילר מים, מי נגר, אשפה (נדרש לעדכן תחולה), יש להוסיף: על ע"ב להציג פתרון ניקוז לחלקה ולהוסיף מפלסי גדרות וקירות תמך. מוצע חדר אשפה מקורה. פורסמה הקלה בדבר חדר אשפה מקורה בקו בנין 0, ראה התייחסות לעיל. יש להטמיע אישור מחלקת תברואה: עבור 7 יח"ד יש לתכנן 2 פחים בנפח 1,000 ליטר. יש להטמיע פריסת עצים לשימור ולכריתה גם ע"ג תכנית המדידה. זיקת הנאה למעבר רגלי, לא ניתן להתקין שער חשמלי לרכבים ולתכנן כניסה לחניון בשטח ייעוד דרך ציבורי להולכי רגל. גדרות וקירות תמך סעיף 14(יב) גדרות וקירות תומכים יבנו בבניית אבן יבשה אפורה כדוגמת הגדרות הקיימות בכפר או מאבן מרובעת בסיתות זהה לסיתות המבנה בחלקה מוצע "חיפוי אבן בעיבוד" – כאשר הבינוי המוצע בעיבוד תלטיש עדין ובעיבוד מוטבה, יש לציין סוג האבן מסותתת. סעיפים 14(ג) + 14(ד) + 14(ה) – מותר גובה גדר בשיפוע מעל 15% עד 2.20 מ'. פריסת גדרות - מוצע קיר תמך בפריסת גדר צפונית כ-4.12 מ' וחורג מהוראות התכנית. יש לצמצם למותר עד 2.20 מ' או לפרסם הקלה מתאימה. בנוסף על ע"ב להוסיף לפריסות קווי מידות אורך גדרות / קירות תמך ולהוכיח עמידה בהוראות התכנית, כנ"ל לגבי קירות תמך המופיעים בחתכים, ראה הערות ע"ג ההרמוניקה. עיצוב אדריכלי סעיף 14(ז) – כל בניה חדשה תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותתת בעיבוד טובזה, תלטיש או חמי. מוצע חיפוי באבן בעיבוד מוטבה + אבן בעיבוד תלטיש עדין. מדובר בבינוי חדש ע"ג חלקה ללא בינוי, עומד במותר.	

בחזית הקדמית-מזרחית מוצע הבלטת בינוי הדרגתי ואילו בחזית הנגדית הפונה אל הוואדי מוצע בינוי בנסיגה, בהתאמה לטופוגרפיה הקיימת, ראה התייחסות לעיל לענין חריגה בחזית הקדמית ובינוי זיזי המשפיע על התכנון המוצע. קולטי שמש סעיף 14(טו) – גגות הבניינים יהיו שטוחים, לא יותר שימוש בגגות משופעים ובגגות רעפים. עומד במותר הריסה סעיף 29 - הבניינים המתוחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה. ל"ר, הבקשה ע"ג חלקה ללא בינוי (לא מופיע מידע בתשריט). תנאים טרם דיון: איכות הסביבה – מאושר מתאריך 15/09/2025 ע"י בצלאל אורטל הערה: ההרמוניקה שנבדקה היא ההרמוניקה שהוגשה ברישוי בתאריך 19/08/2024 שפ"ע – מאושר מתאריך 26/03/2025 ע"י כהנה ענבל סבי הערה: תנאים להיתר הגשת ערבות בנקאית בסך 32,745 עבור שימור העצים . תשלום היטל כספי בסך 2,050 ש"ח . תברואה – מאושר מתאריך 25/03/2025 ע"י מזרחי שני הערה: 7 יח"ד, יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 לליטר הסדרי תנועה – מאושר מתאריך 17/03/2025 ע"י רוטלוי שלומי הערה: אין התנגדות לתכנית מוצע 9 מק"ח עבור 7 יח"ד בהתאם לדרישת התקן בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיוז. דרכים – מאושר מתאריך 31/07/2025 ע"י חמארשה דאנא		

הערה : אין מניעה לקידום את התיק לדיון בוועדה בלבד בהתאם לאישור עיקרוני במיל ממשרד יורוברידג' הנדסה שמתכננים הכביש הצמוד - במיל סרוק בארכיב אופטי של התיק ותכנת סרוקה מתאריך 31.07.2025 כתב התחייבות תכנון כבישים עתידי- סרוק בארכיב אופטי של התיק מתאריך 31.07.2025 תנאי להוצאת היתר בניה – קבלת החלטת האגף הסופית – נוסף כתנאי להיתר תנאי לטופס 4 בניית גדרות בגבולות חלקה חוקים ביצוע דרישות צוות בקרת תנועה מאור – מאושר מתאריך 22/12/2025 ע"י yehezkel_1 הערה : מאושר לוועדה בלבד לא להיתר יש לבצע תיאום מול מחלקת המאור לגבי המעבר למתן היתר. נוסף כתנאי להיתר. יש לתקן הערות הבדיקה ע"י הרמוניקה a. תוקפה של החלטה זו עד 120 יום מיום שהתקבלה וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת והשלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים, בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
הקלה בקו בנין קדמי (מזרחי) לפי תקנות בניה במרווחים עד 40% מ-300 ס"מ ל-180 ס"מ הקלה בקו בנין קדמי (צפוני) לפי תקנות בניה במרווחים עד 40% מ-550 ס"מ ל-330 ס"מ הקלה בקו בנין צדדי (מערבי) לפי תקנות בניה במרווחים עד 10% מ-300 ס"מ ל-270 ס"מ הקלה בקו בנין צדדי (דרומי) לפי תקנות בניה במרווחים עד 10% מ-300 ס"מ ל-270 ס"מ הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר מס' קומות, משתי קומות מותרות ל- 3 קומות הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר בניית 7 מחסנים בשטח של עד 20 מ"ר כ"א במקום 8% משטח הדירה העיקרי כמותר	18/03/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

הקלה בדבר חדר אשפה מקורה בקו בנין 0		
הקלה בקו בנין עבור חניון תת קרקעי בחזית קדמית לרחוב באב אל הוא בקו בנין 0 עם החלקה		

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
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	12
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	13
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	14
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	15
	תיאום מול מחלקת המאור לגבי המעבר למתן היתר (לענין ההפקעה)	16
	אישור סופי מחלקת דרכים	17
	אישור מחלקת תכנון פיזי	18
	שפ"ע - הגשת ערבות בנקאית בסך 32,745 עבור שימור העצים	19
	שפ"ע - תשלום היטל כספי בסך 2,050 ש"ח.	20
	נכסים	21
	אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת	22
	הערת אזהרה - תב"ע 4552 סעיף 30	23
	שטח ההפקעה יועבר ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה גדר וחפץ	24
	אישור רישום תצ"ר.	25
	רישום הערת אזהרה לזיקת הנאה למעבר ציבורי להולכי רגל.	26

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

קיימות חריגות מהמותר לענין: קווי בנין, תכסית, גובה חלל המרתף וקומת הקרקע, גודל המחסנים המותרים, חריגה לשטחי הפקעה (מעבר להולכי רגל), תקנות בנייה במרווחים, גובה קירות התמך הכוללת חריגות מגבול חלקה. מעבר לכך מוצע בינוי חללים זיזים הטעונים אישור מהנדס קונסטרוקציה.

הפקעה

סעיף 223 – השטחים הצבועים בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.

סעיף 23 – השטחים הצבועים בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים בטוש שחור הם מעברים ציבוריים להולכי רגל.

סעיף 30 – הפקעה: השטחים המיועדים לצורכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה תשכ"ט-1965, ויועברו ע"ש עיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

במסגרת הבקשה עפ"י תיק המידע 2024/5005 מתאריך 29/01/2024 קיימים סימונים לדרך בצבע אדום, בחזית קדמית- מזרחית וכן בצבע ירוק עם קווים אלכסוניים בחזית קדמית צפונית.

על ע"ב להוסיף סימונים אלה במסגרת הבקשה. בנוסף, מוצע גישה לחניה תת"ק הכולל שער חשמלי (כניסה לחניון מחוץ לגבול חלקה) דרך שטחי המעברים הציבוריים להולכי רגל בניגוד לייעוד הקרקע וחורג מהמותר, על ע"ב להציע גישה לחניה תת"ק דרך שטחי הכביש הקיים, השטחים הצבועים באדום ולהציע מיקום שער חשמלי בגבולות החלקה. יש לקבל אישור הגורם הסדרי תנועה בשנית.

כביש - עפ"י נתוני ה- gis מדובר בכביש קיים, ראה התייחסות בתכנית קומות.

מעבריים ציבוריים להולכי רגל – התקבלה חוות דעת מחלקת מאור:

" מאושר לוועדה בלבד לא להיתר יש לבצע תיאום מול מחלקת המאור לגבי המעבר למתן היתר "

הערה קודמת מתאריך 10/04/2025 "במידה והשביל הציבורי הסמוך לבניין כלול בהיתר יש לאשר תוכניות במחלקת מאור". נוספו כתנאים להיתר:

1. אישור סופי מחלקת מאור

2. הערת אזהרה

3. נכסים

קווי בניין

הבחינה נערכה עפ"י תיק המידע 2024/5005 מתאריך 29/01/2024.

סעיף 9(ג) קווי הבנין יהיו בהתאם להוראות תכנית המתאר לירושלים. באם מסומן אחרת בתשריט, קווי הבניין יהיו כמסומן בתשריט ובנספח החלוקה בקו נקודה בטוש אדום.

פרסמו הקלות לחריגה מקו בנין עפ"י תכנית המתאר (ראה סעיף הקלות) לענין המועד הקובע לפרסום ההקלות, הבקשה מוגשת מכוח תכנית שהופקדה לפני התאריך 01/01/2023 והבקשה נפתחה לפני 01/01/2025 ולכן ניתן לבחון מכוח תקנות סטייה ניכרת.

בחנית הבקשה עפ"י חזיתות ביחס ל-0.00:

שתי חזיתות קדמיות (חזית מזרחית + חזית צפונית).

שתי חזיתות צידיות (חזית מערבית + חזית דרומית).

תת"ק

חזית קדמית

חריגה בקו 0 - בחזית הקדמית- עפ"י תכנית המתאר אין צורך בהקלה לחריגה בקו אפס בחזית הקדמית ובתנאי שמדובר בקומה תת"ק במלואה לצורך חניה בלבד, שאר חללי המרתף נדרשים לעמוד בתחום קווי הבנין עפ"י תכנית המתאר.

כניסה לחנייה תת"ק - במסגרת הבקשה מוצע מעבר רכבים וכניסה לחנייה תת"ק משטחי המעברים הציבוריים להולכי רגל בניגוד לייעוד הדרך. על ע"ב להציע כניסה משטח הכביש הקיים המסומן בתיק מידע בצבע אדום. בנוסף,

עפ"י חזית מזרחית מוצע מיקום שער חשמלי לחניון החורג מהמותר, על ע"ב להציע תכנון השער החשמלי בגבולות החלקה ולציין זאת ע"ג תכניות הקומות.

יש לאשר שינוי תכנון תת"ק ע"י הגורם הסדרי תנועה.

חזית צידית

חזית הצידית - מערבית :

עפ"י חתך 1-1 מוצע חלל מקורה החורג מקו בנין תכנית מתאר, במרחק של כ-1.64 מ' מגבול מגרש לצורך אוורור המרתף, החורג מהמותר, על ע"ב להציע חצר אנגלית (בכפוף לעמידה בתקנות לחצר אנגלית).

מוצע מהלך מדרגות פיתוח החורג מתקנות בניה במרווחים, על ע"ב להציע תכנון העומד בתקנות.

חזית צידית – דרומית :

חריגה בקיר עם פתחים - מוצע ככל הנראה, פתח בקירות התמך החורג מגבול חלקה, על ע"ב לצמצם למותר.

יש להציג גבול חלקה בשלמותה ולהוסיף מפלסים לקירות התמך/פיתוח באופן מלא וכן לציין לגבי קירות התמך הקיימים באם מדובר בקיר שכן, אחרת נמצא בחריגה מגבול חלקה ויש להציע להריסה.

תכנון תת"ק חורג מהמותר, לענין מחסנים החורגים מקו בנין חזית קדמית עפ"י מתאר (ראה חזית קדמית צפונית), אי שמירה על ייעוד דרך כך שמיקום שער חשמלי החורג מהמותר, מוצע מעבר רכבים בשטח זיקת הנאה המיועד להולכי רגל. על ע"ב להציע תכנית עדכנית ולאשרה ע"י הגורם המאשר המחלקה להסדרי תנועה בשנית.

0.00

חזית קדמית

ההקלות שפורסמו לחריגה בחזית הקדמית (ראה סעיף הקלות) אינן רלוונטיות לחריגה מקו בנין קדמי ראה סעיף סטייה ניכרת: "בנייה מעבר לקו שנקבע בתוכנית כגבול לבנייה בחזית המגרש לפי קו שלפיו בנויים רוב הבניינים, באותו קטע רחוב, בין שני צמתים".

מוצע בינוי שטחים עיקריים בשתי החזיתות הקדמיות, החורג מקו בנין תכנית מתאר. אין

אפשרות לאשר חריגה מקוו בנין כולל מרפסות הגג המוצעות, אלה אם כן מוכיחים שעומדים בקו של רוב הבניינים ש הינם בעלי היתרי בנייה מצומת לצומת.

ביתן אשפה מקורה – עפ"י תכנית 2300 ותדריך אצירת אשפה ניתן להקים ביתן אשפה או נישה על גבול המגרש ללא צורך בפרסום הקלה ובלבד שגובהם אינו עולה על 2.2 מטר, בכפוף לאישור הגורם המאשר אגף התברואה.

התקבל אישור אגף שפ"ע לתכנון המוצע, על ע"ב להוכיח עמידה בהוראות תכנית 2300 ולהציג חתך לחדר האשפה ולחשב כשטח שירות מוצע כאשר את גובהו יש להשוות לקיים בחזית היות והגובה המוצע חורג מגובה הגדרות באזור.

חזית צידית

ישנן שתי חזיתות צידיות: חזית מערבית וחזית דרומית.

חריגות בחזית דרומית בקיר עם פתחים עד 10%, פורסמו הקלות מתאימות ועומד במותר.

קיימות חריגות מגבול חלקה בקירות הפיתוח, יש לצמצם למותר.

גובה בנין

ע"פ תכנית המתאר מותר גובה של 9.0 מ'.

מוצע: רצפת גג 10.30 מ', לא פורסמה הקלה מתאימה.

חורג מהמותר.

תכניות קומות

קומת מרתף - מוצע קומת מרתף המשמשת לשירות הכוללת חללים טכניים, אחסנה וחניה עבור 7 יח"ד.

חריגה מקו בנין קדמי (שתי חזיתות) - פורסמה הקלה לקו בנין עבור חניון תת קרקעי בחזית קדמית לרחוב באב אל הוא בקו בנין 0 עם החלקה. ראי התייחסות ל עיל.

חריגה מייעוד דרך – ראה סעיף הפקעות.

בניה בקו קדמי אפס - סעיף 9(5) – "... לא תותר בניה בקו בנין קדמי אפס, כאמור, אלא לאחר ביצוע הדרך הציבורית הגובלת החלקה. באם טרם בוצעה הדרך הגובלת בחלקה יהא קו הבנין הקדמי 3.0 מ'.

הוראה זו עוסקת במגרשים קטנים ומאפשרת בינוי בקו קדמי אפס, אך ענין ההחרגה רלוונטי לבקשה בנדון. במסגרת הבקשה קיים סימון הפקעה לדרך בסמוך לחלקה ופורסמה הקלה לענין הקמת חניה תת"ק בקו קדמי אפס. עפ"י נתוני ה-gis הכביש קיים ולכן אין מניעה להחיל את ההקלה לבניה בקו קדמי אפס במסגרת הבקשה, עומד במותר בכפוף לאישור מחלקת דרכים.

גובה המרתף - מוצע בגובה של 3.5 מ' נטו מרצפת מרתף לרצפת קומת קרקע. גובה חלל נטו כ- 2.57 מ'.

סעיף 14(א) – גובה מרבי של קומה יהיה 3.5 מ' מפני ריצוף לפני ריצוף הקומה שמעליה.

על אף האמור לעיל, עפ"י סעיף 8 הוראות התכנית – "הוראותיה של התכנית מצטרפות... וכל עוד לא נאמר אחרת ואינן עולות בקנה אחד, חלות בכל מקרה ההוראות המגבילות יותר".

עפ"י תכנית המתאר, עמ' 3 בהגדרת המונח מרתף גובהו אינו עולה על 2.25 מ' ושכל חלק ממנו

אינו נמצא יותר ממטר וחצי מעל פני המפלס הסופי המאושר של הקרקע הסמוכה למרתף או המפלס הסופי הממשי של אותה קרקע העל לפי המפלס הנמוך מבניהם.

סעיף 14(ב) - מתייחס לקומת הקרקע בגבהים שבין 3.2 מ' ועד 4.8 ומחיל הגבלת קומה נוספת. בהיעדר נספח בינוי בתב"ע 4552, ההנחה הינה, כי ככל הנראה ההוראה מתייחסת למפלסי הקומות מקומת הקרקע ואלך ללא קומת המרתף.

לאור האמור לעיל, על ע"ב לצמצם גובה המרתף למותר עד 2.25 מ'.

יש לקבל התייחסות מעודכנת של הסדרי תנועה לעניין הגישה לחניה דרך זיקת הנאה המוגדרת למעבר רגלי. כאשר לא ניתן לגשת מאזור זה עם רכב וכמו כן מוצע שער חשמלי לרכבים מחוץ לגבול חלקה, יש לצמצם לגבולות החלקה.

מחסנים – מוצע מחסן לכל יח"ד סה"כ 7 מחסנים העולים על 8% משטחי הדירות המוצעות ופורסמה הקלה: הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר בניית 7 מחסנים בשטח של עד 20 מ"ר כ"א במקום 8% משטח הדירה העיקרי כמותר.

התכנית החלה בחלקה הופקדה לאחר 01/08/1989 ולפיה ניתן לאשר עד 8% משטח הדירה, ללא היתכנות לפרסום. לפיכך לא ניתן להכיר בהקלה שפורסמה.

על ע"ב לצמצם למותר עד 8% משטח הדירה המשויכת למחסן. יש להציג טבלה ולהוכיח עמידה בשטחים. בנוסף יש לעמוד בגובה המותר למחסן עד 2.25 מ'.

קיר תמך קיים בחזית הצידי – דרומית: יש לפרט באם מדובר בקיר תמך קיים של השכן, אחרת מדובר בקיר תמך החורג מגבול חלקה ויש להציע להריסה.

תכנית קומות

מוצע בינוי עם פתחים החורג מקו בנין, פורסמו הקלות בהתאמה לחריגות:

קומת קרקע + פיתוח במפלס 0.01 - (766.02)

מוצע 3 יח"ד חדשות הכוללות מיגון ומהלך מדרגות משותף. קיימת חריגה בחזיתות הקדמיות, ראה לעיל.

תכנית קומת קרקע במפלס 0.00 + (765.50)

הגדרת ה-0.00 = 765.50 בתכניות – יש לדייק ע"ג ההרמוניקה מהו הנכון, מופיע לסירוגין 766.3=0.00 (בכותרת תכנית + בחתכים ובחזיתות).

ראה הערה לעיל לענין עמידה במותר בחזיתות הקדמיות.

גובה קומת הקרקע – מוצע גובה 3.5 מ' החורג מהוראות התכנית, עפ"י סעיפים 14(א) + 14(ב): על מנת שתתאפשר תוספת קומות יש לצמצם גובה קומת הקרקע מתחת לגובה 3.2 מ' ולעמוד במותר.

יש להוסיף חתך ג-ג ובנוסף חתך ד-ד ראה מיקום חתך, מסומן בכחול ע"ג ההרמוניקה.

בליטה מקו בינוי עם פתח – בבחינת חזית קדמית- מזרחית וההדמיות שצורפו מוצעים שני פתחים שכל הנראה בבליטה של כ-30 ס"מ ואינם נכללים בחישוב השטחים, על ע"ב להוסיף למניין השטחים העיקריים, בהנחה שהמוצע אינו חורג מהחזית הקדמית.

שטחים מקורים- קיימים בחזית קדמית-מזרחית ע"י קומה א' ונדרש להוסיף למניין השטחים

המקורים (ראה התייחסות נוספת בפרוט קומה ב' סעיף 1).

קומה א במפלס $3.50 + (769.00)$

מוצע 3 יח"ד חדשות בינוי כזיז בחזית קדמית-מזרחית במרחק של כ-2.45 מקו בינוי קרקע, מוצע בינוי בנסיגה בחזית צידית-מערבית עם מרפסות גג, מוצע מיגון ומהלך מדרגות משותף.

ראה הערה לעיל לענין עמידה במותר להקלה חזית קדמית.

מוצע קיר עם פתח במרחק של 1.60 מ' מגבול חלקה, המהווה שטח מקורה בחריגה מקו בנין הקלות (חזית צידית), וחורג מהמותר.

בינוי כזיז – מוצע במרחק של כ-2.45 מ' מקו בינוי קומת קרקע – ראה פרוט בסעיף קומה ב'.

קומה ב במפלס $7.00 + (772.50)$

מוצע 1 יח"ד הכולל מיגון, מרפסות גג בחזית צידית-מערבית ומהלך מדרגות משותף.

בינוי זיז בחזית הקדמית (מזרחי) – ההתייחסות הינה לכלל קומות הבינוי המוצע:

קירות הבינוי המוצע אינם המשכיים לקומה התחתונה (בנוי כזיז) בקומה א' + ב'. כאשר בקומה ב' מתווסף חלל המקרה את מבואת הכניסה. המוצע מתחבר משני ציידיו ונשען ע"ג שני ממ"דים לפחות ומדובר בבליטה של 0.80 מ' מקו בינוי בחזית הקדמית (מזרחי) וללא חריגה מקו בנין הקלות.

עפ"י מדיניות האגף לא תתאפשר בניה בזיז, למעט מרפסות. עם זאת המוצע מהווה נדבך משמעותי כחלק מהתכנון האדריכלי בחלקה. בחזית הקדמית-מזרחית מוצע הבלטת בינוי הדרגתי ואילו בחזית הנגדית הפונה אל הוואדי מוצע בינוי בנסיגה, בהתאמה לטופוגרפיה הקיימת.

נדרשת התייחסות הנדסית לענין העומסים בבינוי בזיז מקומה לקומה, כאשר הבינוי בקומת הקרקע בנסיגה ביחס לקומה א' בכ-2.5 מ', וסה"כ הפרש הנסיגה מקומת הקרקע לקומה ב' הינו כ-4.70 מ'.

על ע"ב להציג הצהרת מהנדס לעניין זה, כאשר לא יתאפשרו עמודים.

מהלך מדרגות משותף - עפ"י ההדמיה מדובר בחלל סגור באמצעות זכוכית ומקורה בגג קל – יש לפרט חומר גמר ע"ג ההרמוניקה. בנוסף יש להוסיף שטח זה למניין שטחי השירות.

מרפסות גג – יש להציג מפלס המרפסת + מפלס מעקה.

תכנית גגות במפלס $10.50 + (766.53)$

פיר מעלית – להציג פתרון ניקוז + מפלס מעקה גג.

גג קל (מעל מהלך המדרגות) – להציג פתרון ניקוז.

מעקה גג - על ע"ב להוסיף מפלסי מעקות.

שטחי בניה

שטחי שירות

סעיף 9א(1) – "...מחסנים לרבות חדר הסקה, חדר מכונות וכיו"ב עד 8% משטחי הבניה המרבי".

להלן חישוב שטח מרבי: $738.99 \text{ מ"ר} = 83.24 \text{ (שטחי ממ"דים)} + 655.75 \text{ (מוצע שטח עיקרי)}$

להלן חישוב שטחי שירות מותרים: $591.19 \text{ מ"ר} = 738.99 \times 0.8$

מותר שטחי שירות 591.19 מ"ר

מוצע שטחי שירות מתחת לכניסה (אחסנה ומערכות טכניות): 107.01 מ"ר (לא מוצע מעל הכניסה)

עומד במותר יתרה לניצול 484.18 מ"ר.

על ע"ב להוסיף למניין השטחים שטח חלל המדרגות המקורה במפלס +6.99.

ראה התייחסות לעיל לעניין מיקום וגודל המחסנים.

תכסית

סעיף 9(2) – תכסית הבניה המרבית תהיה 40% משטח המגרש נטו.

$$937 \times 0.4 = 374.8$$

מותר: 374.8 מ"ר

מוצע תכסית של 384.14 מ"ר וחורג ב- 9.34 מ"ר מהמותר, על ע"ב לצמצם למותר.

מרפסות:

סעיף 14טז – תותר בניית מרפסות זיז בעומק מרבי של 1.2 מ' אורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית, מעקה המרפסות יהיה מעקה סורג.

במסגרת לא מוצעים מרפסות זיז אלא מרפסות גג עם מעקה זכוכית, על ע"ב לפרסם הקלות לענין מעקה הזכוכית במקום סורג.

מחסנים

מדובר בתב"ע 4552 - תכנית שקבעה שטחי שירות מותרים הכפופה לתכנית מתאר והופקדה לאחר 01/08/1989.

סעיף 9א(1) – "...מחסנים לרבות חדר הסקה, חדר מכונות וכיו"ב עד 8% משטחי הבניה המרבי".

כאשר לעניין המחסנים מותר עד 8% משטח הדירה.

מוצע מחסן לכל יח"ד סה"כ 7 מחסנים העולים על 8% משטחי הדירות המוצעות ופורסמה הקלה: הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר בניית 7 מחסנים בשטח של עד 20 מ"ר כ"א במקום 8% משטח הדירה העיקרי כמותר.

התכנית החלה בחלקה הופקדה לאחר 01/08/1989 ולפיה ניתן לאשר עד 8% משטח הדירה, ללא היתכנות לפרסום. לפיכך לא ניתן להכיר בהקלה שפורסמה.

על ע"ב לצמצם למותר עד 8% משטח הדירה המשויכת למחסן. יש להציג טבלה ולהוכיח עמידה בשטחים. בנוסף יש לעמוד בגובה המותר למחסן עד 2.25 מ'.

פיתוח

מוצעים אלמנטים לפיתוח כנדרש: צובר גז כולל רדיוס, פילר מים, מי נגר, אשפה (נדרש לעדכן תחולה), יש להוסיף:

על ע"ב להציג פתרון ניקוז לחלקה ולהוסיף מפלסי גדרות וקירות תמך.

מוצע חדר אשפה מקורה. פורסמה הקלה בדבר חדר אשפה מקורה בקו בנין 0, ראה התייחסות לעיל.

יש להטמיע אישור מחלקת תברואה: עבור 7 יח"ד יש לתכנן 2 פחים בנפח 1,000 ליטר.

יש להטמיע פריסת עצים לשימור ולכריתה גם ע"ג תכנית המדידה.

זיקת הנאה למעבר רגלי, לא ניתן להתקין שער חשמלי לרכבים ולתכנן כניסה לחניון בשטח ייעוד דרך ציבורי להולכי רגל.

גדרות וקירות תמך

סעיף 14(יב) גדרות וקירות תומכים יבנו בבניית אבן יבשה אפורה כדוגמת הגדרות הקיימות בכפר או מאבן מרובעת בסיתות זהה לסיתות המבנה בחלקה

מוצע "חיפוי אבן בעיבוד" – כאשר הבינוי המוצע בעיבוד תלטיש עדין ובעיבוד מוטבה, יש לציין סוג האבן מסותתת.

סעיפים 14(ג) + 14(ד) + 14(ה) – מותר גובה גדר בשיפוע מעל 15% עד 2.20 מ'.

פריסת גדרות - מוצע קיר תמך בפריסת גדר צפונית כ-4.12 מ' וחורג מהוראות התכנית. יש לצמצם למותר עד 2.20 מ' או לפרסם הקלה מתאימה. בנוסף על ע"ב להוסיף לפריסת קווי מידות אורך גדרות / קירות תמך ולהוכיח עמידה בהוראות התכנית, כנ"ל לגבי קירות תמך המופיעים בחתכים, ראה הערות ע"ג הרמוניקה.

עיצוב אדריכלי

סעיף 14(ז) – כל בניה חדשה תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותתת בעיבוד טובזה, תלטיש או חמי.

מוצע חיפוי באבן בעיבוד מוטבה + אבן בעיבוד תלטיש עדין. מדובר בבינוי חדש ע"ג חלקה ללא בינוי, עומד במותר.

בחזית הקדמית-מזרחית מוצע הבלטת בינוי הדרגתי ואילו בחזית הנגדית הפונה אל הוואדי מוצע בינוי בנסיגה, בהתאמה לטופוגרפיה הקיימת, ראה התייחסות לעיל לענין חריגה בחזית הקדמית ובינוי זיזי המשפיע על התכנון המוצע.

יש לתקן הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.

תוקפה של החלטה זו עד 120 יום מיום שהתקבלה וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת והשלמת

תנאים מרחביים.

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 25/02/2026 - ח אדר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/6
מספר בקשה	<u>2025/0058.00</u>
מספר סידורי	<u>32</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת ממ"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מלכה אסתר
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות לסינגר רוחמה רבקה
מתכנן השלד	בורושנסקי אנטולי
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	12

כתובת האתר

יהודה 9, גאולים - בקעה

גוש	חלקה	בשלמות
30001	7	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1718	תחילת תוקף	08/12/1974			
2765	תחילת תוקף	13/07/1988			
30001ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
3770	תחילת תוקף	30/06/1999			

תאור הבקשה

מדובר במבנה קיים למגורים ברח' יהודה 9 בשכונת בקעה.

המבנה בן 2 קומות מלאות וקומה נוספת חלקית.

היתר קודם:

לא הוצג היתר למבנה הקיים, קיים תשריט משותף משנת 1978.

מהות הבקשה:

במסגרת מדיניות מהנדס העיר - בניית עמודת ממ"ד מחוץ לקו המגרש.

הקלה :

הקלה מקו בנין מאושר לתוספת ממ"ד

תום מועד התנגדויות : 29/04/2025 , יש מתנגד 1.

בעלי העניין בנכס :

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

מידע קודם

מתאריך	
16/02/2026	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים הבקשה נדונה בוועדת משנה מתאריך 03/09/2025 והוחלט לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון. התקבל אישור שימור וההרמוניקה תוקנה כנדרש. ישנה התנגדות 1 המובאת להכרעת הוועדה. פורסמה הקלה : מקו בנין מאושר לתוספת ממ"ד תום מועד התנגדויות : 29/04/2025 , יש מתנגד 1. התנגדות יש מתנגד 1 : תת חלקה 6, דירה מס' 6, משפ' לרר המתגוררת בקומה השלישית אשר מתנגדת למוצע, בהתאם לנתונים העולים מה- gis ישנה תוספת המוצמדת לזירה זו, ככל הנראה ללא היתר. להלן נימוקי ההתנגדות כלשונם : מגישי הבקשה לא הודעות או דיברו איתנו על כוונה לבנות ולא שיתפו איתנו את תוכניות הבניה. אנו מתנגדים מכיוון יש חששות לגבי התשתיות באזור הבניה (קווי חשמל, תקשורת ואינסטלציה) וכן השלכות על חזות הבניין. התייחסות להתנגדות : האישור שהתקבל במחלקת שימור הינו מוגבל עבור קומת

הקרקע וקומה א', כך שאין פגיעה בפתחים של המתנגד וההתנגדות אינה רלוונטית למעט ענין הפגיעה בחזית ונושא זה נבחן ע"י מחלקת שימור ביתר שאת והתקבל אישור לבניית עמודת הממ"ד בכפוף למגבלות תכנוניות והמוצע עומד במותר.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3770 תחילת תוקף : 30/06/1999 ייעוד הקרקע : הבקשה נדונה בוועדת משנה מתאריך 03/09/2025 והוחלט לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון. התקבל אישור שימור וההרמוניקה תוקנה כנדרש. להלן התייחסות להחלטת וועדה : להלן הליקויים הנדרשים לתיקון : ממדים הבקשה מוגשת במסגרת מדיניות מהנדס עיר , מוצע עמודת ממ"ד מחוץ לקווי הבניין בחזית אחורית/ צידית. היות והבקשה מחויבת באישור מחלקת שימור, אז על ע"ב לתאם מולם בשיתוף ר"צ באגף הרישוי ע"מ למצוא את המיקום האופטימלי שיהיה מקובל על הצדדים. התקבל אישור שימור ללא שינוי המוצע עם הגבלה לבינוי לקומת הקרקע וקומה א (ללא פתרון לקומה השלישית), כך שהמוצע תואם את אישור המחלקה. בנוסף, לא נמצא היתר מקורי לבנין כך שעל ע"ב להציג או לחילופין תצ"א מלפני 67. המבנה הקיים חורג מקו בנין בחזית הצפונית והדרומית, התואם תשריט בית משותף משנת 1978.	16/02/2026	חוות דעת תכנונית

מוצע מיקום הממ"ד : חזית אחורית כ-3.70 מגבול מגרש. חזית צידית : כ-2.80 מגבול מגרש. ממ"ד בקומת הקרקע : יש לדייק בחישוב שטח הממ"ד – ראי הערה בהרמוניקה. מוצע כתכנית צל – עמודת ממדים נוספת בחזית קדמית/ צידית, אשר אינה כלולה במסגרת הבקשה, אך נדרש לתאם מול מחלקת שימור ולבחון מיקום הממ"ד בחזית הקדמית. חזית קדמית כ-6.80 מגבול מגרש. חזית צידית : כ-1.11 מגבול מגרש. ל"ר, התקבל אישור שימור למיקום המוצע ללא שינוי ישנה הגבלה במספר הקומות (עבור קומת קרקע וקומה ב, ללא קומה ג) וקיימת הגבלה לתכניות צל. עיצוב אדריכלי על ע"ב לציין במלל חיפוי המבנה הקיים וכן להציע חיפוי זהה עבור הממ"ד. תוקן כנדרש התנגדות יש מתנגד 1 : תת חלקה 6, דירה מס' 6, משפ' לרר המתגוררת בקומה השלישית אשר מתנגדת למוצע, בהתאם לנתונים העולים מה- gis ישנה תוספת המוצמדת לזירה זו, ככל הנראה ללא היתר. להלן נימוקי ההתנגדות כלשונם : מגישי הבקשה לא הודעות או דיברו איתנו על כוונה לבנות ולא שיתפו איתנו את תוכניות הבניה. אנו מתנגדים מכיוון יש חששות לגבי התשתיות באזור הבנייה (קווי חשמל, תקשורת ואינסטלציה) וכן השלכות על חזות הבניין. התייחסות להתנגדות : האישור שהתקבל במחלקת שימור הינו מוגבל עבור קומת הקרקע וקומה א', כך שאין פגיעה בפתחים של המתנגד וההתנגדות אינה רלוונטית למעט ענין הפגיעה בחזית ונושא זה		

נבחן ע"י מחלקת שימור ביתר שאת והתקבל אישור לבניית עמודת הממ"ד בכפוף למגבלות תכנוניות והמוצע עומד במותר. תנאים טרם דיון שימור – טרם התקבל אישור, נדחה ע"ע המערכת בתאריך 27/07/2025 מאושר מתאריך 11/11/2025 ישנה הגבלת הבנייה לקומת הקרקע וקומה א, ללא תכנויות צל.		
חסר גורם מאשר (מחלקת שימור) וישנם ליקויים ע"ג ההרמוניקה. להלן הליקויים הנדרשים לתיקון: ממדים הבקשה מוגשת במסגרת מדיניות מהנדס עיר, מוצע עמודת ממ"ד מחוץ לקווי הבניין בחזית אחורית/ צידית. היות והבקשה מחויבת באישור מחלקת שימור, אז על ע"ב לתאם מולם בשיתוף ר"צ באגף הרישוי ע"מ למצוא את המיקום האופטימלי שיהיה מקובל על הצדדים. בנוסף, לא נמצא היתר מקורי לבנין כך שעל ע"ב להציג או לחילופין תצ"א מלפני 67. מוצע מיקום הממ"ד : חזית אחורית כ-3.70 מגבול מגרש. חזית צידית : כ-2.80 מגבול מגרש. ממ"ד בקומת הקרקע: יש לדייק בחישוב שטח הממ"ד – ראי הערה בהרמוניקה. מוצע כתכנית צל – עמודת ממדים נוספת בחזית קדמית/ צידית, אשר אינה כלולה במסגרת הבקשה, אך נדרש לתאם מול מחלקת שימור ולבחון מיקום הממ"ד בחזית הקדמית.	03/09/2025	דיון בועדת משנה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

חזית קדמית כ-6.80 מגבול מגרש. חזית צידית : כ-1.11 מגבול מגרש. עיצוב אדריכלי על ע"ב לציין במלל חיפוי המבנה הקיים וכן להציע חיפוי זהה עבור הממ"ד. התנגדות יש מתנגד 1 : תת חלקה 6, דירה מס' 6, המתגוררת בקומה השלישית מתנגדת למוצע, בהתאם לנתונים העולים מה- gis ישנה תוספת המוצמדת לזירה זו, ככל הנראה ללא היתר. להלן נימוקי ההתנגדות כלשונם : מגישי הבקשה לא הודעות או דיברו איתנו על כוונה לבנות ולא שיתפו איתנו את תוכניות הבניה. אנו מתנגדים מכיוון יש חששות לגבי התשתיות באזור הבנייה (קווי חשמל, תקשורת ואינסטלציה) וכן השלכות על חזות הבניין. תנאים טרם דיון שימור – טרם התקבל אישור, נדחה ע"ע המערכת בתאריך 27/07/2025 "תוקפה של החלטה זו היא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/השלמת תנאים מרחביים. יודגש במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש. " "תוקפה של החלטה זו היא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/השלמת תנאים מרחביים. יודגש במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש. "		

"תוקפה של החלטה זו היא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/השלמת תנאים מרחביים. יודגש במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש. " "תוקפה של החלטה זו היא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/השלמת תנאים מרחביים. יודגש במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש. "		
חסר גורם מאשר (מחלקת שימור) וישנם ליקויים ע"ג ההרמוניקה. להלן הליקויים הנדרשים לתיקון: ממדים הבקשה מוגשת במסגרת מדיניות מהנדס עיר, מוצע עמודת ממ"ד מחוץ לקווי הבניין בחזית אחורית/ צידית. היות והבקשה מחויבת באישור מחלקת שימור, אז על ע"ב לתאם מולם בשיתוף ר"צ באגף הרישוי ע"מ למצוא את המיקום האופטימלי שיהיה מקובל על הצדדים. בנוסף, לא נמצא היתר מקורי לבנין כך שעל ע"ב להציג או לחילופין תצ"א מלפני 67. מוצע מיקום הממ"ד: חזית אחורית כ-3.70 מגבול מגרש. חזית צידית: כ-2.80 מגבול מגרש. ממ"ד בקומת הקרקע: יש לדייק בחישוב שטח הממ"ד – ראי הערה בהרמוניקה. מוצע כתכנית צל – עמודת ממדים נוספת בחזית קדמית/ צידית, אשר אינה כלולה במסגרת הבקשה, אך נדרש לתאם מול מחלקת שימור ולבחון מיקום הממ"ד בחזית הקדמית.	17/08/2025	בדיקת המלצה תכנונית: לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

חזית קדמית כ-6.80 מגבול מגרש. חזית צידית : כ-1.11 מגבול מגרש. עיצוב אדריכלי על ע"ב לציין במלל חיפוי המבנה הקיים וכן להציע חיפוי זהה עבור הממ"ד. התנגדות יש מתנגד 1 : תת חלקה 6, דירה מס' 6, המתגוררת בקומה השלישית מתנגדת למוצע, בהתאם לנתונים העולים מה- gis ישנה תוספת המוצמדת לזירה זו, ככל הנראה ללא היתר. להלן נימוקי ההתנגדות כלשונם : מגישי הבקשה לא הודעות או דיברו איתנו על כוונה לבנות ולא שיתפו איתנו את תוכניות הבניה. אנו מתנגדים מכיוון יש חששות לגבי התשתיות באזור הבנייה (קווי חשמל, תקשורת ואינסטלציה) וכן השלכות על חזות הבניין. תנאים טרם דיון שימור – טרם התקבל אישור, נדחה ע"ע המערכת בתאריך 27/07/2025		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3770 תחילת תוקף : 30/06/1999	31/07/2025	חוות דעת תכנונית

ייעוד הקרקע: מס' תכנית שחלה בחלקה : 3770 תחילת תוקף : 30/06/1999 אזור מגורים מיוחד 1 התכנית כפופה לתכנית מתאר. הבחינה נערכה לפי תיק מידע תכנוני 2024/7069 מתאריך 17/12/2024 סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה הקלה : מקו בנין מאושר לתוספת ממ"ד סטייה ניכרת : הוראות התכנית אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי תשריט אזורי ללא קנ"מ. ממדים הבקשה מוגשת במסגרת מדיניות מהנדס עיר , מוצע עמודת ממ"ד מחוץ לקווי הבניין בחזית אחורית/ צידית. היות והבקשה מחויבת באישור מחלקת שימור, אז על ע"ב לתאם מולם בשיתוף ר"צ באגף הרישוי ע"מ למצוא את המיקום האופטימלי שיהיה מקובל על הצדדים. בנוסף, לא נמצא היתר מקורי לבנין כך שעל ע"ב להציג או לחילופין תצ"א מלפני 67. מוצע מיקום הממ"ד :		

חזית אחורית כ-3.70 מגבול מגרש. חזית צידית : כ-2.80 מגבול מגרש. ממ"ד בקומת הקרקע: יש לדייק בחישוב שטח הממ"ד – ראי הערה בהרמוניקה. ממ"ד בקומה א: שטחי הממ"ד למגורים נטו הינם 9 מ"ר, השטח החורג מהמותר ע"פ תקנות מחושב במניין השטחים העיקריים כנדרש. מוצע כתכנית צל – עמודת ממדים נוספת בחזית קדמית/ צידית, אשר אינה כלולה במסגרת הבקשה. חזית קדמית כ-6.80 מגבול מגרש. חזית צידית : כ-1.11 מגבול מגרש. עיצוב אדריכלי על ע"ב לציין במלל חיפוי המבנה הקיים וכן להציע חיפוי זהה עבור הממ"ד. תימוכין קניינים בשטח משותף הסכמת דיירי הבניין: בדיקת בעלויות בוצע ע"י דסק השירות ובאחריותם. הסכמת בעלי העמודה: בדיקת בעלויות בוצע ע"י דסק השירות ובאחריותם התנגדות יש מתנגד 1: תת חלקה 6, דירה מס' 6, המתגוררת בקומה השלישית מתנגדת למוצע, בהתאם לנתונים העולים מה- gis ישנה תוספת המוצמדת לזירה זו, ככל הנראה ללא היתר. להלן נימוקי ההתנגדות כלשונם: מגישי הבקשה לא הודעות או דיברו איתנו על כוונה לבנות ולא שיתפו איתנו את תוכניות הבניה. אנו מתנגדים מכיוון יש		

חששות לגבי התשתיות באזור הבנייה (קווי חשמל, תקשורת ואינסטלציה) וכן השלכות על חזות הבניין. תנאים טרם דיון איכות הסביבה – התקבל אישור מתאריך 15/05/2025 ע"י אלגרבל טליה. הערה: התיק נבדק ע"י ההרמוניקה שהוגשה ברישוי מתאריך 24/12/2024. אסבסט - תנאי לתחילת עבודות (טופס 2) -הצגת היתר המשרד להגנת הסביבה לביצוע עבודות פירוק ופינוי אסבסט. – נוסף כתנאי להיתר. תנאי לטופס 4 - הצגת הדוח המסכם שהוגש לאגף אסבסט ותעודות הטמנת אסבסט – נוסף כתנאי להיתר. חתימת הקבלן על תנאי ההיתר של איכות הסביבה כתנאי לתחילת עבודות. – נוסף כתנאי להיתר. שפי"ע - התקבל אישור מתאריך 02/04/2025 ע"י כהנה ענבל סבי. שימור – טרם התקבל אישור, נדחה ע"ע המערכת בתאריך 27/07/2025		
הקלה מקו בנין מאושר לתוספת ממ"ד	08/04/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

5	תשלום אגרת בניה
6	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
7	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
8	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
9	תצהיר חתום של עורך הבקשה
10	תצהיר חתום של מתכנן השלד
11	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

הבקשה נדונה בוועדת משנה מתאריך 03/09/2025 והוחלט לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון.

התקבל אישור שימור וההרמוניקה תוקנה כנדרש. ישנה התנגדות 1 המובאת להכרעת הועדה.

פורסמה הקלה : מקו בנין מאושר לתוספת ממ"ד

תום מועד התנגדויות : 29/04/2025 , יש מתנגד 1.

התנגדות

יש מתנגד 1 : תת חלקה 6, דירה מס' 6, משפ' לרר המתגוררת בקומה השלישית אשר מתנגדת למוצע, בהתאם לנתונים העולים מה- gis ישנה תוספת המוצמדת לזירה זו, ככל הנראה ללא היתר.

להלן נימוקי ההתנגדות כלשונם :

מגישי הבקשה לא הודעות או דיברו איתנו על כוונה לבנות ולא שיתפו איתנו את תוכניות הבניה. אנו מתנגדים מכיוון יש חששות לגבי התשתיות באזור הבנייה (קווי חשמל, תקשורת ואינסטלציה) וכן השלכות על חזות הבניין.

התייחסות להתנגדות :

האישור שהתקבל במחלקת שימור הינו מוגבל עבור קומת הקרקע וקומה א', כך שאין פגיעה בפתחים של המתנגד וההתנגדות אינה רלוונטית למעט ענין הפגיעה בחזית ונושא זה נבחן ע"י מחלקת שימור ביתר שאת והתקבל אישור לבניית עמודת הממ"ד בכפוף למגבלות תכנוניות והמוצע עומד במותר.

נתונים כלליים

כתובת האתר

גוש	חלקה	בשלמות
30310	2	לא
30310	5	לא
30310	6	לא
30543	38	לא
30543	37	לא
30543	36	לא
30543	35	לא
30543	34	לא
30542	29	לא
30542	24	לא

שטח	יעוד	תא שטח	ת.סטטוס	סטטוס	תבע
			23/05/1989	תחילת תוקף	3224א
			23/05/1989	תחילת תוקף	3224א
			10/12/1987	תחילת תוקף	3398
			13/04/2004	תחילת תוקף	8000
			13/04/2004	תחילת תוקף	8000
			13/04/2004	תחילת תוקף	8000
			28/03/2007	תחילת תוקף	9134
			28/03/2007	תחילת תוקף	9134
			28/03/2007	תחילת תוקף	9134
			28/03/2007	תחילת תוקף	9134
			28/03/2007	תחילת תוקף	9134

תאור הבקשה

תב"ע : - 8000 – פרוייקט מערכת הסעה המונית לירושלים תחילת תוקף: 13/04/2014

3224א- הרחבת קטע של כביש 13 תחילת תוקף: 23/05/1989

מהות הבקשה הנדונה :

בבקשה הנדונה מציעים חניון רכבים חנה וסע עבור תחנת רכבת קלה יקותיאל אדם.
מוצעים 62 מקומות חניה עבור רכבים פרטיים על מנת שיוכלו לחנות ולהשתמש ברכבת הקלה.
וכן הסדרי תנועה חדשים כדי לאפשר כניסה ויציאה לחניון (פניית פרסה חדשה) ופיתוח שטח.

במסגרת הבקשה לא צוינו הקלות.

הבקשה הוגשה ע"י- אגף תושי"ה.

בעל הזכות בנכס- מחלקת נכסים.

מידע קודם

מתאריך	
10/02/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	חוות דעת : תנאים שהתקבלו : חתימת מחלקת נכסים על טופס 1 מתויק בארכיב. חוות דעת אדריכל העיר : לאשר ויש להוסיף תנאים בהיתר. חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה- לאשר את הבקשה . חו"ד בקרה מרחבית אגף שפ"ע לאשר את הבקשה. חו"ד מחלקת המאור באגף שפ"ע- עוד לא. חו"ד מחלקת דרכים- לאשר ויש להוסיף תנאים.

חו"ד המחלקה להסדרי תנועה- לאשר את הבקשה. חו"ד תברואה- לאשר את הבקשה ולהוסיף תנאי בהיתר. התקבל חתימת מחלקת נכסים על טופס 1 לפתיחת תיק. בבקשה הנדונה מציעים חניון רכבים חנה וסע עבור תחנת רכבת קלה יקותיאל אדם. מוצעים 62 מקומות חניה עבור רכבים פרטיים על מנת שיוכלו לחנות ולהשתמש ברכבת הקלה. וכן הסדרי תנועה חדשים כדי לאפשר כניסה ויציאה לחניון (פניית פרסה חדשה) ופיתוח שטח. התבעות החלות במקום : 8000 – פרוייקט מערכת הסעה המונית לירושלים 3224א- הרחבת קטע של כביש 13 ייעודים : דרך , רצועת מסילה דרך קיימת/מאושרת דרך חדשה/הרחבה דרך קיימת/חדשה + עיצוב נופי שימושים מותרים עפ"י יעודים הנ"ל : דרך" פירושה כל דרך מלך, רחוב, סמטה, שביל, מבוא, מדרגות, מעבר, דרך לכלי רכב או להולכי רגל, רחבה או גשר, בין שהם רשות היחיד ובין שהם רשות הרבים, בין שהם מפולשים ובין שאינם מפולשים, בין שהם קיימים ובין שהם מוצעים בתכנית בנין ערים כלשהיא, לרבות תעלות, חפירות, ביבים למי גשמים, מדרכות, איי תעבורה, עצים ומשוכות שבצידי הדרכים, קירות תומכים, גדרות, מחיצות ומעקות. השימושים המבוקשים תואמים לשימושים המותרים. המלצה : בבקשה הנדונה מציעים חניון רכבים חנה וסע עבור תחנת רכבת קלה יקותיאל אדם. מוצעים 62 מקומות חניה עבור רכבים פרטיים על מנת שיוכלו		

לחנות ולהשתמש ברכבת הקלה. וכן הסדרי תנועה חדשים כדי לאפשר כניסה ויציאה לחניון (פניית פרסה חדשה) ופיתוח שטח. התבעות החלות במקום : 8000 – פרויקט מערכת הסעה המונית לירושלים 3224א- הרחבת קטע של כביש 13 ייעודים : דרך , רצועת מסילה דרך קיימת/מאושרת דרך חדשה/הרחבה דרך קיימת/חדשה+ עיצוב נופי שימושים מותרים עפ"י יעודים הנ"ל: דרך" פירושה כל דרך מלך, רחוב, סמטה, שביל, מבוא, מדרגות, מעבר, דרך לכלי רכב או להולכי רגל, רחבה או גשר, בין שהם רשות היחיד ובין שהם רשות הרבים, בין שהם מפולשים ובין שאינם מפולשים, בין שהם קיימים ובין שהם מוצעים בתכנית בנין ערים כלשהיא, לרבות תעלות, חפירות, ביבים למי גשמים, מדרכות, איי תעבורה, עצים ומשוכות שבצידי הדרכים, קירות תומכים, גדרות, מחיצות ומעקות. השימושים המבוקשים תואמים לשימושים המותרים. אין מניעה לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים יש לתקן על פי תכנית a תנאים מיוחדים : י וצבו 2 עגלות מתקן לאשפה 1100 ליטר, מיקומם יסוכם בשלב קבלת היתר בניה . תנאי להוצאת היתר בניה הינו סיום בקרת תכנון פיזי כולל הגשת דוח תכן המבנה על סמך דוח יועץ קרקע יש לאשר תכנית ניקוז ע"י חברת גיחון . תנאי לטופס 4 הינו ביצוע לפי תכניות מאושרות באגף דרכים. השלמות לעת ביצוע על פי הנחיות אדריכל העיר.		

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 9134 תחילת תוקף : 28/03/2007 ייעוד הקרקע : מספר נספח רלוונטי תכניות כפופות : האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה יוזן ע"י הבוחן נספח בינוי יוזן ע"י הבוחן קווי בניין יוזן ע"י הבוחן	25/01/2026	חוות דעת תכנונית

מספר קומות		
יוזן ע"י הבוחן		
גבהים		
יוזן ע"י הבוחן		
מספר יחידות דיור		
יוזן ע"י הבוחן		
שטחי בניה		
שטחים עיקריים :		
יוזן ע"י הבוחן		
שטחי שרות :		
יוזן ע"י הבוחן		
ממדים		
יוזן ע"י הבוחן		

חדרים מחוזקים		
יוזן ע"י הבוחן		
השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע		
יוזן ע"י הבוחן		
ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה		
יוזן ע"י הבוחן		
מרפסות זיז		
יוזן ע"י הבוחן		
תימוכין קניינים בשטח משותף		
יוזן ע"י הבוחן		
תנאים טרם דיון		

יוזן ע"י הבוחן		
התנגדויות		
יוזן ע"י הבוחן		
חוות דעת אדריכלית		
יוזן ע"י ראש צוות		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור שירותי הכבאות	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
	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
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	7
	אישור משרד הבריאות	8
	יש להחתים את נכסים בשנית(לבקשתם על טופס 1)	9
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	10

11	תצהיר חתום של מתכנן השלד
12	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
13	וצבו 2 עגלות מתקן לאשפה 1100 ליטר, מיקומם יסוכם בשלב קבלת היתר בניה
14	תנאי להוצאת היתר בניה הינו סיום בקרת תכנון פיזי כולל הגשת דוח תכן המבנה על סמך דוח יועץ קרקע
15	יש לאשר תכנית ניקוז ע"י חברת גיחון

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

חוות דעת :

תנאים שהתקבלו :

חתימת מחלקת נכסים על טופס 1 מתויק בארכיב.

חוות דעת אדריכל העיר : לאשר ויש להוסיף תנאים בהיתר.

חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה- לאשר את הבקשה .

חו"ד בקרה מרחבית אגף שפי"ע לאשר את הבקשה.

חו"ד מחלקת המאור באגף שפי"ע- עוד לא.

חו"ד מחלקת דרכים- לאשר ויש להוסיף תנאים.

חו"ד המחלקה להסדרי תנועה- לאשר את הבקשה.

חו"ד תברואה- לאשר את הבקשה ולהוסיף תנאי בהיתר.

התקבל חתימת מחלקת נכסים על טופס 1 לפתיחת תיק.

בבקשה הנדונה מציעים חניון רכבים חנה וסע עבור תחנת רכבת קלה יקותיאל אדם.

מוצעים 62 מקומות חניה עבור רכבים פרטיים על מנת שיוכלו לחנות ולהשתמש ברכבת הקלה.

וכן הסדרי תנועה חדשים כדי לאפשר כניסה ויציאה לחניון (פניית פרסה חדשה) ופיתוח שטח.

התבעות החלות במקום :

8000 – פרויקט מערכת הסעה המונית לירושלים

3224א- הרחבת קטע של כביש 13

ייעודים :

דרך , רצועת מסילה

דרך קיימת/מאושרת

דרך חדשה/הרחבה

דרך קיימת/חדשה + עיצוב נופי

שימושים מותרים עפ"י יעודים הנ"ל: דרך" פירושה כל דרך מלך, רחוב, סמטה, שביל, מבוא, מדרגות, מעבר, דרך לכלי רכב או להולכי רגל, רחבה או גשר, בין שהם רשות היחיד ובין שהם רשות הרבים, בין שהם מפולשים ובין שאינם מפולשים, בין שהם קיימים ובין שהם מוצעים בתכנית בנין ערים כלשהיא, לרבות תעלות, חפירות, ביבים למי גשמים, מדרכות, איי תעבורה, עצים ומשוכות שבצידי הדרכים, קירות תומכים, גדרות, מחיצות ומעקות.

השימושים המבוקשים תואמים לשימושים המותרים.

המלצה:

בבקשה הנדונה מציעים חניון רכבים חנה וסע עבור תחנת רכבת קלה יקותיאל אדם.

מוצעים 62 מקומות חניה עבור רכבים פרטיים על מנת שיוכלו לחנות ולהשתמש ברכבת הקלה.

וכן הסדרי תנועה חדשים כדי לאפשר כניסה ויציאה לחניון (פניית פרסה חדשה) ופיתוח שטח.

התבעות החלות במקום:

8000 – פרויקט מערכת הסעה המונית לירושלים

3224 א- הרחבת קטע של כביש 13

יעודים:

דרך, רצועת מסילה

דרך קיימת/מאושרת

דרך חדשה/הרחבה

דרך קיימת/חדשה + עיצוב נופי

שימושים מותרים עפ"י יעודים הנ"ל: דרך" פירושה כל דרך מלך, רחוב, סמטה, שביל, מבוא, מדרגות, מעבר, דרך לכלי רכב או להולכי רגל, רחבה או גשר, בין שהם רשות היחיד ובין שהם רשות הרבים, בין שהם מפולשים ובין שאינם מפולשים, בין שהם קיימים ובין שהם מוצעים בתכנית בנין ערים כלשהיא, לרבות תעלות, חפירות, ביבים למי גשמים, מדרכות, איי תעבורה, עצים ומשוכות שבצידי הדרכים, קירות תומכים, גדרות, מחיצות ומעקות.

השימושים המבוקשים תואמים לשימושים המותרים.

אין מניעה לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים

יש לתקן על פי תכנית a

תנאים מיוחדים :

י וצבו 2 עגלות מתקן לאשפה 1100 ליטר, מיקומם יסוכם בשלב קבלת היתר בניה .

תנאי להוצאת היתר בניה הינו סיום בקרת תכנון פיזי כולל הגשת דוח תכן המבנה על סמך דוח יועץ קרקע

יש לאשר תכנית ניקוז ע"י חברת גיחון .

תנאי לטופס 4 הינו ביצוע לפי תכניות מאושרות באגף דרכים.

השלמות לעת ביצוע על פי הנחיות אדריכל העיר.

סדר יום לוועדה מתאריך - 25/02/2026 - ח אדר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/6
מספר בקשה	<u>2020/0038.01</u>
מספר סידורי	<u>34</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוכנית שינויים לתמ"א 38
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	היתר שינויים לתמ"א 38. תוספת בניה והרחבה לבנין קיים ע"י תוספת קומה. תוספת מרפסות ומחסנים.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ת.מ.א כי טוב בע"מ כי טוב
עורך הבקשה	אדריכל ירמיקי עודד אליעזר
מתכנן השלד	שפר דן
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	10

כתובת האתר

ירמיהו 2, תל ארזה, עזרת תורה

גוש	חלקה	בשלמות
30079	106	לא
30079	105	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1138	תחילת תוקף	22/05/1977			
1138	תחילת תוקף	22/05/1977			
1138	תחילת תוקף	22/05/1977			
1138	תחילת תוקף	22/05/1977	382	אזור מגורים 3	
3908	תחילת תוקף	25/02/1993			
3908	תחילת תוקף	25/02/1993			
3908	תחילת תוקף	25/02/1993			

תאור הבקשה

ת.ב. 2020/38.1 – ירמיהו 2, תמ"א 38/1 - תכנית שינויים

מהות הבקשה:

בתאריך 03/05/2022 הופק היתר בניה בתיק מס' 2020/38.1 לבניית תוספות וחיזוק לבניין קיים בן 3.5

קומות בעל 20 יח"ד. במסגרת הבקשה נוספו 2.5 קומות ו 15 יח"ד בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.

עתה הוגשה בקשה לשינויים מהתכנית המקורית.

השינויים המוצעים במסגרת הבקשה :

קומת מרתף :

הגדלת מחסנים.

שינוי מיקום מדרגות פיתוח בחזית צפונית.

שינוי מהלך מדרגות פיתוח בחזית דרומית.

שינוי בקיר יסוד ממ"ד.

קומת כניסה :

תוספת 14 מחסנים ע"ג שטחי מבואות.

שינוי מיקום מדרגות פיתוח בחזית צפונית ושינוי מהלך מדרגות חזית דרומית בהמשך למפלס קומת מרתף.

קומות א' – ה' :

תוספת מרפסות זיז.

הרחבת מרפסות זיז קיימות.

שינויים בחלוקה פנימית והגדלת יח"ד 23 בקומה קיימת.

שינויים בפתחים.

קומה ו' :

תוספת מרפסות גג וזיז.

עבור יח"ד 34 ו-35 מוצעים שינויים בחלוקה פנימית ומדרגות פנימיות לעליה לקומה החדשה.

קומת גג מוצעת :

מוצעת קומה חלקית חדשה ובה הרחבות ליח"ד 34 ו-35 הכוללות מרפסות גג.

מוצע חדר יציאה לגג, גישה באמצעות חדר המדרגות ומעלית הקיימים.

מוצע שינוי מיקום קולטים.

חוות דעת הנדסית – נדרש. התקבלה בתאריך 23.7.2025 הרמוניקה חתומה.

ע"פ חו"ד שהתקבלה ממנהנדס יהודה שטראוס, נראה כי השינוי אינו מהותי מבחינת חיזוק המבנה וכי אין מניעה לקדם את התיק בהתבסס על נתוני התכנון, רישום הערות וביצוע עדכונים ע"פ הערות בחו"ד מיום 16.9.2019.

מידע קודם

מתאריך		
מובא להכרעת ועדה באם לפרסם הקלה בדבר ניווד זכויות והקלה בדבר הגבהת המבנה : קומת גג מוצעת : מוצעת קומה חלקית חדשה ובה הרחבות ליח"ד 34 ו- 35 הכוללות מרפסות גג – בבדיקה מול היתר מקורי נראה כי אכן לא נוצלו כלל השטחים עבור 2.5 קומות החדשות. בחישוב שנעשה אל מול ההיתר המקורי ואל מול המוצע בבקשה זו, נראה כי שטח 2.5 קומות מותר הינו 1,712.5 מ"ר. בבקשה הנ"ל מוצעים שטחים עבור 2.5 קומות בסך של 1,737 מ"ר - יש לצמצם לעמידה במותר. *הוטמע הסבר בהרמוניקה לעניין ניווד שטחים (מרפסות מוצעות במקום שטח עיקרי בקומה ו') אך לאחר חישוב השטחים שפורט לעיל, נמצא כי עדיין לא עונה על עמידה בסך שטח מותר. כמו כן לא פורסמה הקלה על ניווד – מובא להכרעת ועדה האם נדרש בפרסום הקלה בדבר ניווד זכויות. *לעניין תוספת הקומה – מדיניות האזור שחלה הינה תכנית מתאר 2000 המאפשרת בינוי עד 8 קומות. 280%-320% מירביים. שינוי בגובה המבנה – גובה מוצע למבנה הינו 24.70 + ההגבהה לא פורסמה. מובא להכרעת ועדה האם לפרסם. קומת מרתף : הגדלת מחסנים – אין מניעה לאשר. שטח המוצע להרחבת מחסנים עומד במותר לפי 8% המותרים (תכנית 3908 החלה כפופה למתאר).	15/02/2026	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה

שינוי מיקום מדרגות פיתוח בחזית צפונית - אין מניעה לאשר. שינוי מהלך מדרגות פיתוח בחזית דרומית - אין מניעה לאשר. שינוי בקיר יסוד ממ"ד - אין מניעה לאשר בכפוף לאישור הג"א. קומת כניסה : תוספת 14 מחסנים ע"ג שטחי מבואות - אין מניעה לאשר. פורסמה הקלה, שטח מוצע עבור המחסנים עומד במותר לפי 8% המותרים בתכנית הכפופה למתאר. שינוי מיקום מדרגות פיתוח בחזית צפונית ושינוי מהלך מדרגות חזית דרומית בהמשך למפלס קומת מרתף - אין מניעה לאשר. קומות א' - ה' : תוספת מרפסות זיז - אין מניעה לאשר. המרפסות מוצעות בתחום קו בניין תמ"א ובעומק של עד 2 מ'. מרפסות מקורות עד 14 מ"ר. * יש לחשב מרפסות מקורות שלא חושבו בקוד המתאים. הרחבת מרפסות זיז קיימות - בקומות א'-ד' בחזית צפונית מוצעות הרחבות מרפסות עד לעומק של מעל 2 מ' ועד לקו בניין תמ"א. לא פורסמה הקלה בעניין, לא ניתן לאשר - יש לצמצם לעומק 2 מ' המותרים. בקומה ד' חזית מזרחית מוצעת הרחבת מרפסת החורגת מקו בניין תמ"א - לא ניתן לאשר. יש לצמצם לתחום קווי הבניין. שינויים בחלוקה פנימית והגדלת יח"ד 23 בקומה קיימת - השינוי הינו ללא תוספת שטחים וללא שינוי במס' יח"ד - אין מניעה לאשר. שינויים בפתחים - אין מניעה לאשר. קומה ו' : תוספת מרפסות גג וזיז - אין מניעה לאשר. המרפסות מוצעות בתחום קו בניין תמ"א ובעומק של עד 2 מ'. עבור יח"ד 34 ו-35 מוצעים שינויים בחלוקה פנימית ומדרגות פנימיות לעליה לקומה החדשה - אין מניעה לאשר. מרפסות גג - מוצעות עבור יח"ד בקומת גג עם גישה מתוכן - אין מניעה לאשר. מוצע חדר יציאה לגג, גישה באמצעות חדר המדרגות ומעלית		

הקיימים - אין מניעה לאשר. מוצע שינוי מיקום קולטים – לצורך מרפסת גג המוצעת עבור הקומה החדשה. אין מניעה לאשר. שינוי בגובה המבנה – גובה מוצע למבנה הינו +24.70 ההגבהה פורסמה בתכנית – אין מניעה לאשר. אישור פיקוח: השטחים המוצעים בבקשה יאושרו רק לאחר קבלת אישור מחלקת פיקוח על הבניה על כך שטרם הסתיימו החיזוקים – נושא זה יהיה תנאי להפצה לגורמים. סימונים גרפיים: יש לבצע תיקונים לפי תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3908 תחילת תוקף: 25/02/1993 ייעוד הקרקע: חוות דעת מחלקת הרישוי: קומת מרתף: הגדלת מחסנים – אין מניעה לאשר. שטח המוצע להרחבת מחסנים עומד במותר לפי 8% המותרים (תכנית 3908 החלה כפופה למתאר). שינוי מיקום מדרגות פיתוח בחזית צפונית - אין מניעה לאשר. שינוי מהלך מדרגות פיתוח בחזית דרומית – אין מניעה לאשר. שינוי בקיר יסוד ממ"ד – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור הג"א.	15/02/2026	חוות דעת תכנונית

קומת כניסה : תוספת 14 מחסנים ע"ג שטחי מבואות – אין מניעה לאשר. פורסמה הקלה, שטח מוצע עבור המחסנים עומד במותר לפי 8% המותרים בתכנית הכפופה למתאר. שינוי מיקום מדרגות פיתוח בחזית צפונית ושינוי מהלך מדרגות חזית דרומית בהמשך למפלס קומת מרתף – אין מניעה לאשר. קומות א' – ה' : תוספת מרפסות זיז – אין מניעה לאשר. המרפסות מוצעות בתחום קו בניין תמ"א ובעומק של עד 2 מ'. מרפסות מקורות עד 14 מ"ר. * יש לחשב מרפסות מקורות שלא חושבו בקוד המתאים. הרחבת מרפסות זיז קיימות – בקומות א'-ד' בחזית צפונית מוצעות הרחבות מרפסות עד לעומק של מעל 2 מ' ועד לקו בניין תמ"א. לא פורסמה הקלה בעניין, לא ניתן לאשר – יש לצמצם לעומק 2 מ' המותרים. בקומה ד' חזית מזרחית מוצעת הרחבת מרפסת החורגת מקו בניין תמ"א – לא ניתן לאשר. יש לצמצם לתחום קווי הבניין. שינויים בחלוקה פנימית והגדלת יח"ד 23 בקומה קיימת – השינוי הינו ללא תוספת שטחים וללא שינוי במס' יח"ד – אין מניעה לאשר. שינויים בפתחים – אין מניעה לאשר. קומה ו' : תוספת מרפסות גג וזיז - אין מניעה לאשר. המרפסות מוצעות בתחום קו בניין תמ"א ובעומק של עד 2 מ'. עבור יח"ד 34 ו-35 מוצעים שינויים בחלוקה פנימית ומדרגות פנימיות לעליה לקומה החדשה – אין מניעה לאשר. קומת גג מוצעת : מוצעת קומה חלקית חדשה ובה הרחבות ליח"ד 34 ו-35 הכוללות מרפסות גג – בבדיקה מול היתר מקורי נראה כי אכן לא נוצלו כלל השטחים עבור 2.5 קומות החדשות. בחישוב שנעשה אל מול ההיתר המקורי ואל מול המוצע בבקשה זו, נראה כי שטח 2.5 קומות מותר הינו 1,712.5 מ"ר. בבקשה הנ"ל מוצעים שטחים עבור 2.5 קומות בסך של 1,737 מ"ר - יש לצמצם לעמידה במותר. *הוטמע הסבר בהרמוניקה לעניין ניווד שטחים (מרפסות מוצעות במקום שטח עיקרי בקומה ו') אך לאחר חישוב השטחים שפורט לעיל, נמצא כי עדיין לא עונה על עמידה בסך שטח מותר. כמו כן לא פורסמה הקלה על ניווד – מובא להכרעת ועדה האם נדרש		

בפרסום הקלה בדבר ניוד זכויות. *לעניין תוספת הקומה – מדיניות האזור שחלה הינה תכנית מתאר 2000 המאפשרת בינוי עד 8 קומות. 280%-320% מירביים. אישור פיקוח: השטחים המוצעים בבקשה יאושרו רק לאחר קבלת אישור מחלקת פיקוח על הבניה על כך שטרם הסתיימו החיזוקים – נושא זה יהיה תנאי להפצה לגורמים. מרפסות גג – מוצעות עבור יח"ד בקומת גג עם גישה מתוכן – אין מניעה לאשר. מוצע חדר יציאה לגג, גישה באמצעות חדר המדרגות ומעלית הקיימים - אין מניעה לאשר. מוצע שינוי מיקום קולטים – לצורך מרפסת גג המוצעת עבור הקומה החדשה. אין מניעה לאשר. שינוי בגובה המבנה – גובה מוצע למבנה הינו 24.70 + ההגבהה לא פורסמה . מובא להכרעת ועדה האם לפרסם. התנגדויות : לבקשה בוצע הליך פרסום לפי סעיף 149. התקבלה התנגדות אחת שהוסרה. הסרת התנגדות התקבלה בתאריך 6/2/26 – מתויד בארכיב אופטי. סימונים גרפיים : יש לבצע תיקונים לפי תכנית a.		
הקלה לתוספת מרפסות מחוץ לקווי הבנין בעומק של עד 2 מ'..... הקלה לתוספת מחסנים בשטח של עד 8% משטח הדירות.	02/09/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

הקלה לתוספת קומה עבור ניצול שטחים עודפים.		
הקלה לתוספת מרפסות גג.		
הקלה לביצוע שינויים בפיתוח שטח		
הקלה לבקשת שינויים מהיתר תמא 38 מאושר		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	תשלום אגרת בניה	1
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	2
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	3
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	4

המלצת האגף מובא להכרעת הועדה

מובא להכרעת ועדה באם לפרסם הקלה בדבר ניווד זכויות והקלה בדבר הגבהת המבנה :

קומת גג מוצעת :

מוצעת קומה חלקית חדשה ובה הרחבות ליח"ד 34 ו-35 הכוללות מרפסות גג – בבדיקה מול היתר מקורי נראה כי אכן לא נוצלו כלל השטחים עבור 2.5 קומות החדשות. בחישוב שנעשה אל מול ההיתר המקורי ואל מול המוצע בבקשה זו, נראה כי שטח 2.5 קומות מותר הינו 1,712.5 מ"ר. בבקשה הנ"ל מוצעים שטחים עבור 2.5 קומות בסך של 1,737 מ"ר - יש לצמצם לעמידה במותר.

*הוטמע הסבר בהרמוניקה לעניין ניווד שטחים (מרפסות מוצעות במקום שטח עיקרי בקומה ו') אך לאחר חישוב השטחים שפורט לעיל, נמצא כי עדיין לא עונה על עמידה בסך שטח מותר. כמו כן לא פורסמה הקלה על ניווד – מובא להכרעת ועדה האם נדרש בפרסום הקלה בדבר ניווד זכויות.

*לעניין תוספת הקומה – מדיניות האזור שחלה הינה תכנית מתאר 2000 המאפשרת בינוי עד 8 קומות. 280%-320% מירביים.

שינוי בגובה המבנה – גובה מוצע למבנה הינו +24.70 - ההגבהה לא פורסמה.

מובא להכרעת ועדה האם לפרסם.

קומת מרתף :

הגדלת מחסנים – אין מניעה לאשר. שטח המוצע להרחבת מחסנים עומד במותר לפי 8% המותרים (תכנית 3908 החלה כפופה למתאר).

שינוי מיקום מדרגות פיתוח בחזית צפונית - אין מניעה לאשר.

שינוי מהלך מדרגות פיתוח בחזית דרומית – אין מניעה לאשר.

שינוי בקיר יסוד ממ"ד – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור הג"א.

קומת כניסה :

תוספת 14 מחסנים ע"ג שטחי מבואות – אין מניעה לאשר. פורסמה הקלה, שטח מוצע עבור המחסנים עומד במותר לפי 8% המותרים בתכנית הכפופה למתאר.

שינוי מיקום מדרגות פיתוח בחזית צפונית ושינוי מהלך מדרגות חזית דרומית בהמשך למפלס קומת מרתף – אין מניעה לאשר.

קומות א' – ה' :

תוספת מרפסות זיז – אין מניעה לאשר. המרפסות מוצעות בתחום קו בניין תמ"א ובעומק של עד 2 מ'. מרפסות מקורות עד 14 מ"ר.

* יש לחשב מרפסות מקורות שלא חושבו בקוד המתאים.

הרחבת מרפסות זיז קיימות – בקומות א'-ד' בחזית צפונית מוצעות הרחבות מרפסות עד לעומק של מעל 2 מ' ועד לקו בניין תמ"א. לא פורסמה הקלה בעניין, לא ניתן לאשר – יש לצמצם לעומק 2 מ' המותרים.

בקומה ד' חזית מזרחית מוצעת הרחבת מרפסת החורגת מקו בניין תמ"א – לא ניתן לאשר. יש לצמצם לתחום קווי הבניין.

שינויים בחלוקה פנימית והגדלת יח"ד 23 בקומה קיימת – השינוי הינו ללא תוספת שטחים וללא שינוי במס' יח"ד – אין מניעה לאשר.

שינויים בפתחים – אין מניעה לאשר.

קומה ו' :

תוספת מרפסות גג וזיז - אין מניעה לאשר. המרפסות מוצעות בתחום קו בניין תמ"א ובעומק של עד 2 מ'.

עבור יח"ד 34 ו-35 מוצעים שינויים בחלוקה פנימית ומדרגות פנימיות לעליה לקומה החדשה – אין מניעה לאשר.

מרפסות גג – מוצעות עבור יח"ד בקומת גג עם גישה מתוכן – אין מניעה לאשר.

מוצע חדר יציאה לגג, גישה באמצעות חדר המדרגות ומעלית הקיימים - אין מניעה לאשר.

מוצע שינוי מיקום קולטים – לצורך מרפסת גג המוצעת עבור הקומה החדשה. אין מניעה לאשר.

שינוי בגובה המבנה – גובה מוצע למבנה הינו 24.70+ ההגבהה פורסמה בתכנית – אין מניעה
לאשר.

אישור פיקוח: השטחים המוצעים בבקשה יאושרו רק לאחר קבלת אישור מחלקת פיקוח על
הבניה על כך שטרם הסתיימו החיזוקים – נושא זה יהיה תנאי להפצה לגורמים.

סימונים גרפיים:

יש לבצע תיקונים לפי תכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 25/02/2026 - ח אדר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/6
מספר בקשה	<u>2022/0582.00</u>
מספר סידורי	<u>35</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 - תוספות
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה עפ"י תמא 38
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה מעבר המתלה 6 התחדשות עירונית בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל חמם פרץ פרי
מתכנן השלד	מהנדס הילו משה
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	36

כתובת האתר

מעבר המיתלה 6 , רמת אשכול

גוש	חלקה	בשלמות
30245	196	כן

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

תאור הבקשה

בקשה זו נידונה בוועדה בתאריך 15/01/2025 ואושרה בכפוף לשינויים ובתנאים.

הוגשה תכנית מתוקנת בהתאם לתכנית a והחלטת הוועדה.

בוצעו שינויים בתכנית ובשטחים בעקבות דרישות הוועדה להלן השינויים המוצעים :

שינוי בחלוקת המחסנים.

שינוי מהלך גרמי המדרגות ותוספת מבואות כניסה חדשות.

תוספת 2 יח"ד בקומות היזם.

שינויים במרפסות, שינויים בפתחים ובחלוקת השטחים.

מידע קודם

מתאריך		
מובא להכרעת הוועדה לעניין החניה. מעבר לזאת הבקשה מובאת לאישור בכפוף לשינויים ובתנאים . שינוי בחלוקת המחסנים – סך שטחי האחסנה עומד במותר אך מס' המחסנים עולה על מס' יח"ד המוצעות יש לצמצם למותר, בנוסף יש לבטל גישה חיצונית למחסנים. שינוי מהלך גרמי המדרגות ותוספת מבואות כניסה חדשות - תוכנן מחדש לצורך הנגשת הדירות – אין מניעה מלאשר. תוספת 2 יח"ד בקומות היזם – בעקבות דרישת הוועדה להוספת יח"ד עד 80 מ"ר עומד בדרישה. יש לתקן את הטבלה בהרמוניקה אשר מופיעות שם 2 יח"ד מעבר למוצע בתכנית . שינויים במרפסות, שינויים בפתחים ובחלוקת השטחים – סך כל שטחי הבקשה עומדים במותר – אין מניעה מלאשר . הסדרי תנועה : עפ"י החלטת הוועדה : המלצת מח' הסדרי תנועה : לא מוצע פתרון חניה בהתאם לדרישת התקן, מוצע תוספת 17 יח"ד במסגרת תמ"א 38 נדרש עפ"י תקן עבור התוספות 34 מק"ח. הוועדה פותרת מהתקנת מקומות חניה עקב קרבה לציר רק"ל. לענין תשלום כופר החניה יש לשלם כופר חניה כללי. תבדק משפטית האפשרות לפטור מכופר חניה כללי בעקבות פסקת ועדת ערר בפרנק 17 שהוצגה במעמד הוועדה. בשינויים המוצעים נוספו 2 יח"ד בעקבות דרישת הוועדה כמופיע לעיל, יש להגיש אישור הסדרי תנועה עבור השינויים המוצעים במס' יח"ד. כופר החניה יקבע בהתאם לאישור הסדרי תנועה המעודכן להכרעת הוועדה לעניין החניה. יתר החלטת הוועדה מיום 15/01/2025 עומדת בעינה.	15/02/2026	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה
חוות דעת תכנונית	10/02/2026	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה : 1442א תחילת תוקף : 06/07/1971 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 בקשה זו נידונה בוועדה בתאריך 15/01/2025 ואושרה בכפוף לשינויים ובתנאים. הוגשה תכנית מתוקנת בהתאם לתכנית a והחלטת הוועדה. בוצעו שינויים בתכנית ובשטחים בעקבות דרישות הוועדה להלן השינויים המוצעים : שינוי בחלוקת המחסנים – סך שטחי האחסנה עומד במותר אך מס' המחסנים עולה על מס' יח"ד המוצעות יש לצמצם למותר, בנוסף יש לבטל גישה חיצונית למחסנים. שינוי מהלך גרמי המדרגות ותוספת מבואות כניסה חדשות - תוכנן מחדש לצורך הנגשת הדירות – אין מניעה מלאשר. תוספת 2 יח"ד בקומות היזם – בעקבות דרישת הוועדה להוספת יח"ד עד 80 מ"ר עומד בדרישה. יש לתקן את הטבלה בהרמוניקה אשר מופיעות שם 2 יח"ד מעבר למוצע בתכנית . שינויים במרפסות, שינויים בפתחים ובחלוקת השטחים – סך כל שטחי הבקשה עומדים במותר – אין מניעה מלאשר . הסדרי תנועה : עפ"י החלטת הוועדה : המלצת מח' הסדרי תנועה : לא מוצע פתרון חניה בהתאם לדרישת התקן, מוצע תוספת 17 יח"ד במסגרת תמ"א 38 נדרש עפ"י תקן עבור התוספות 34 מק"ח. הוועדה פותרת מהתקנת מקומות חניה עקב קרבה לציר רק"ל. לענין תשלום כופר החניה יש לשלם כופר חניה כללי. תבדק משפטית האפשרות לפטור מכופר חניה כללי בעקבות פסקת ועדת ערר בפרנק 17 שהוצגה במעמד הוועדה.		

בשינויים המוצעים נוספו 2 יח"ד בעקבות דרישת הוועדה כמופיע לעיל, יש להגיש אישור הסדרי תנועה עבור השינויים המוצעים במס' יח"ד. כופר החניה יקבע בהתאם לאישור הסדרי תנועה המעודכן להכרעת הוועדה לעניין החניה.		
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 ההתנגדויות הוועדה דוחה את ההתנגדות לענין אי המצאות אישור איכות הסביבה. קיים אישור איכות הסביבה בבקשה. הוועדה דוחה את ההתנגדות לענין ההסכמות הנדרשות. קיימים 80% הסכמה לבקשה. הוועדה דוחה את ההתנגדות לענין ליקויים בפרסום ועל הצורך בפרסום נוסף. הוועדה מקבלת את הפרסום הכללי לענין התמ"א כתקף גם לענין הנסיגות בקומות העליונות בהתאם להחלטת ועדת ערר שהוצגה במעמד הדיון ואף השינויים שהוועדה דורשת לאחר הוועדה אינם מצריכים פרסום נוסף. הוועדה דוחה את ההתנגדות לענין התמורות של המתנגד. המתנגד מקבל 25 מ"ר ומוצעות לו מדרגות ירידה לחצר אמנם המעלית לא עוצרת בכל חצי הקומה אך המצב עדיף על המצב בו לא קיימת מעלית כלל. הוועדה קוראת ליזם לנהוג בשימת לב וברגישות לצרכי המתנגד ובהתאם לחוק החל לגבי אנשים מבוגרים בהליך התמ"א. לענין החניה המלצת מח' הדסרי תנועה : לא מוצע פתרון חניה בהתאם לדרישת התקן, מוצע תוספת 17 יח"ד במסגרת תמ"א 38 נדרש עפ"י תקן עבור התוספות 34 מק"ח. הוועדה פותרת מהתקנת מקומות חניה עקב קרבה לציר רק"ל. לענין תשלום כופר החניה יש לשלם כופר חניה כללי. תבדק משפטית האפשרות לפטור מכופר חניה כללי בעקבות פסקת ועדת ערר בפרנק 17 שהוצגה במעמד הוועדה.	15/01/2025	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

תנאי לטופס 4 – אישור רשות התמרור להלן התיקונים לבקשה: מעליות וחדרי מדרגות מוצעות 4 מעליות חיצוניות עבור 4 כניסות – אין מניעה לאשר. לסמן מידות מעליות ומדרגות. לחשב מעליות בחישוב השטחים. קומות קיימות מוצע הפיכת שטחי שירות לעיקרי – אין מניעה לאשר. יש לחשב הפיכת השטחים לשטח עיקרי בחישוב השטחים – כמסומן בתכנית a. קומות חדשות במפלס קומה ו' מוצעת קומה שניה של יח"ד 41-42 – כניסה לדירות ממפלס קומה ז'. קומה ז' מוצעת קומה חלקית ובה 5 יח"ד. סעיף 4.1.2.1 (6) בתכנית 10038 קובע כי: במפלסים אחרים יח"ד חדשות ששטחם המירבי אינו עולה על 80 מ"ר – המוצע אינו עומד בדרישה – מוצעות 2 יח"ד בדופלקס בלבד. נדרש להציג 5 יח"ד נוספות בשטח של עד 80 מ"ר או דופלקסים. בין מפלסי קומה ד' ו-ה' – מוצעת הגבהת מפלס הרצפה היוצרת חללים אטומים ויצירת מפלסים נגישים בקומות החדשות. יש לסמן מילוי בשטחי ההגבהות. קומת גג: הבקשה מציעה פתחי יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות		

משותף. חו"ד תכנון : יציאה מחדר המדרגות בבניין לגג העליון תתוכנן כך שגובה נטו לא יעלה על 2.2 מ' וגובה החדר החיצוני לא יעלה על 2.5 מ' ממפלס הגג. יש לצמצם גובה חדרי יציאה לגג בהתאם להנחיות מרחביות. חזיתות חו"ד תכנון לעניין חזיתות : חזית מערבית : 1. סיומת הפתחים לקראת קומת הגג משתמשת באלמנט הקשת, יש להציע חלון ללא קשת ליח"ד מוצעת מס' 46. 2. יש ליישר חלון עם קו חלון ויטרינה קומה מתחת (לשים לב שבהדמיה הקו מיושר) 3. חלונות ויטרינה ליח"ד מוצעות 47,43 יש ליישר קו ויטרינה עם חלון קומה מתחת (יח"ד מוצעת מס' 35) חזית מזרחית : יש לנסות ולארגן את המרפסות בצורה מיטבית יותר, ניתן להציע דרוג מרפסת עפ"י קומות. 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. מרפסות קיימות של יח"ד 3-4-10 – לא נמצא היתר למרפסות זו יש להציג כמוצע עד 2 מ' או לחילופין להציג היתר בניה מאושר. מסתורים פתרון מיזוג הוצע בגג הבניין. להציג פתרון מיזוג עבור כל יח"ד במבנה (קיים ומוצע) יש להציע מסתורי כביסה.		

עצים התייחסות תכנון עיר : עפ"י סקר עצים שנערך בתאריך 27.08.2020 קיימים בתחום החלקה 7 עצים, מתוכם 4 מוצעים לכריתה ו-3 לשימור. עץ מס' 12 מסוג מילה סורית מסומן בסקר כעץ מת, עם זאת בצילומי אוויר שנעשו בשנת 2021 (לאחר ביצוע הסקר) קיימים עצים באזור זה. יש להבהיר את הנושא בכניסה האמצעית לרחוב מעבר המיתלה ליד מיקום מוצע של מערכות המים מסומנים עצים צעירים שלא נדרשים בסקר. עם זאת תצ"א משנת 2021 מראה עצים די מפותחים. יש לבחון הזזת מיקום מערכות המים מעט דרומה על גדר האבן לטובת שמירה על העצים הקיימים. יש לסמן זאת בתכנית התכנית מסמנת 9 עצים חדשים לנטיעה. הנטיעה תהיה תנאי לאכלוס. נגישות מוצעות מעל 6 יח"ד בבניין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. חו"ד תכנון לנושא נגישות : כל הקומות החדשות מוצעות בנגישות מלאה ע"י מעלית. רק חצי מיח"ד קיימות מונגשות ושביל הכניסה הדרומי על רחוב מעבר המיתלה אינו מונגש. יש לקבל חו"ד מח' נגישות. פיתוח שטח מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש – הוצג מיקום גמל מים. יש להציג פתרון גז וארונות תקשורת. ניקוז מי נגר יש להציג פתרון חישוב מי נגר כנדרש. 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 לנוש		
	08/10/2024	החלטת ועדת עיר

הערר מתקבל. הבקשה להיתר כפי שפורסמה על ידי העוררים לדיירי הבניין המשותף, הכוללת בינוי עבור 3 מחסנים בקומה 5.60 -, הכוללת כניסה חיצונית לשניים משלושת המחסנים המוצעים בקומה 5.60 -, לרבות תכנית הצל לפיצול מחסן במפלס 2.80 - לשני מחסנים נפרדים מאושרת עם זאת, הבקשה תתוקן כמפורט בסעיף 36 לעיל, באופן בו המחסנים לא יכללו שיוך לדירות, שכן שיוך כאמור לא נקבע בהוראות התכנית התקפה. שיוך המחסנים לדירות יעשה על ידי דיירי הבניין והעמודה הרלבנטית במישור היחסים ביניהם כדיירים בבית משותף.		: לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
המלצת אגף הרישוי מבוא להכרעת הוועדה לעניין חניה חוו"ד הסדרי תנועה : לדחות את הבקשה. המלצת מח' הדסרי תנועה : לא מוצע פתרון חניה בהתאם לדרישת התקן, מוצע תוספת 17 יח"ד במסגרת תמ"א 38 נדרש עפ"י תקן עבור התוספות 34 מק"ח. מוצע הסדרת 16 מק"ח נוספים במגרש חניה סמוך משותף לכמה בניינים. בשלב תכנון עיר התיק קיבל חוו"ד "להחלטת הוועדה" בהתאם למדיניות והוראות תמ"א 38 לאותו הזמן (ראה חוו"ד הסדרי תנועה משלב תכנון עיר). כרגע הטבת חניות לתמ"א 38 פקעה ולא ניתן לאשר תכנית זו כבעבר. תנאי לטופס 4 – אישור רשות התמרור. המלצת תכנון עיר לנושא חניה : בתוספת של 17 יח"ד חדשות מעל 95 מ"ר יש להציע 34 מקומות חניה חדשים. הבקשה מציעה נספח תנועה המסדיר את רחבת החניה המשותפת ברחוב עציון גבר ומוסיף לה 16 חניות חדשות.	17/06/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

החניות אינן פרטיות ומשותפות לכלל המבנים המקיפים חלקה זו. לא מוצעות חניות פרטיות בתחום החלקה. מקובל על אגף תכנון. מובא להכרעת וועדה לנושא החניה מעליות וחדרי מדרגות מוצעות 4 מעליות חיצוניות עבור 4 כניסות – אין מניעה לאשר. לסמן מידות מעליות ומדרגות. לחשב מעליות בחישוב השטחים. קומות קיימות מוצע הפיכת שטחי שירות לעיקרי – אין מניעה לאשר. יש לחשב הפיכת השטחים לשטח עיקרי בחישוב השטחים – כמסומן בתכנית a. קומות חדשות במפלס קומה ו' מוצעת קומה שניה של יח"ד 41-42 – כניסה לדירות ממפלס קומה ז'. קומה ז' מוצעת קומה חלקית ובה 5 יח"ד. סעיף 4.1.2.1 (6) בתכנית 10038 קובע כי : תותר תוספת קומה חלקית מעל למבנה שטח מרבי (עיקרי + שירות) עד מחצית שטחה של קומה טיפוסית מורחבת במבנה ושימוש בגג כמרפסת - אין מניעה לאשר בכפוף לביטול נסיגות בקומות המוצעות או לחילופין ניתן לפרסם הקלה לנסיגות. ב. "התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי...בשטח כל יח"ד נוספת" – המוצע עומד בדרישה. ג. "שטח כל יח"ד חדשה נפרדת בתחום הקומה החלקי לא יעלה על 80 מ"ר אלא אם הוצעו במפלסים אחרים יח"ד חדשות ששטחם המירבי אינו עולה על 80 מ"ר – המוצע אינו עומד בדרישה – מוצעות 2 יח"ד בדופלקס בלבד. נדרש להציג 5 יח"ד נוספות בשטח של עד 80 מ"ר או דופלקסים.	

בין מפלסי קומה ד' ו-ה' – מוצעת הגבהת מפלס הרצפה היוצרת חללים אטומים ויצירת מפלסים נגישים בקומות החדשות. יש לסמן מילוי בשטחי ההגבהות. קומת גג : הבקשה מציעה פתחי יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות משותף. חו"ד תכנון : יציאה מחדר המדרגות בבניין לגג העליון תתוכנן כך שגובה נטו לא יעלה על 2.2 מ' וגובה החדר החיצוני לא יעלה על 2.5 מ' ממפלס הגג. יש לצמצם גובה חדרי יציאה לגג בהתאם להנחיות מרחביות. חזיתות חו"ד תכנון לעניין חזיתות : חזית מערבית : 1. סיומת הפתחים לקראת קומת הגג משתמשת באלמנט הקשת, יש להציע חלון ללא קשת ליח"ד מוצעת מס' 46. לא בוצע 2. יש ליישר חלון עם קו חלון ויטרינה קומה מתחת (לשים לב שבהדמיה הקו מיושר) 3. חלונות ויטרינה ליח"ד מוצעות 47,43 יש ליישר קו ויטרינה עם חלון קומה מתחת (יח"ד מוצעת מס' 35) חזית מזרחית : יש לנסות ולארגן את המרפסות בצורה מיטבית יותר, ניתן להציע דרוג מרפסת עפ"י קומות. 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. מרפסות קיימות של יח"ד 3-4-10 – לא נמצא היתר למרפסות זו יש להציג כמוצע עד 2 מ' או לחילופין להציג היתר בניה מאושר. מסתורים		

פתרון מיזוג הוצע בגג הבניין. להציג פתרון מיזוג עבור כל יח"ד במבנה (קיים ומוצע) יש להציע מסתורי כביסה. עצים התייחסות תכנון עיר : עפ"י סקר עצים שנערך בתאריך 27.08.2020 קיימים בתחום החלקה 7 עצים, מתוכם 4 מוצעים לכריתה ו-3 לשימור. עץ מס' 12 מסוג מילה סורית מסומן בסקר כעץ מת, עם זאת בצילומי אוויר שנעשו בשנת 2021 (לאחר ביצוע הסקר) קיימים עצים באזור זה. יש להבהיר את הנושא בכניסה האמצעית לרחוב מעבר המיתלה ליד מיקום מוצע של מערכות המים מסומנים עצים צעירים שלא נדרשים בסקר. עם זאת תצ"א משנת 2021 מראה עצים די מפותחים. יש לבחון הזזת מיקום מערכות המים מעט דרומה על גדר האבן לטובת שמירה על העצים הקיימים. יש לסמן זאת בתכנית התכנית מסמנת 9 עצים חדשים לנטיעה. הנטיעה תהיה תנאי לאכלוס. נגישות מוצעות מעל 6 יח"ד בבניין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. חוו"ד תכנון לנושא נגישות : כל הקומות החדשות מוצעות בנגישות מלאה ע"י מעלית. רק חצי מיח"ד קיימות מונגשות ושביל הכניסה הדרומי על רחוב מעבר המיתלה אינו מונגש. יש לקבל חוו"ד מח' נגישות. פיתוח שטח מיזוג אוויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש – הוצג מיקום גמל מים. יש להציג פתרון גז וארונות תקשורת. ניקוז מי נגר יש להציג פתרון חישוב מי נגר כנדרש. 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 3 התנגדויות. להלן עיקרי התנגדויות : זוג מבוגרים מתגוררים במבנה ולא מעוניינים בתמ"א מסיבות בריאותיות. התנגדות דיירת במבנה כי לא קיבלה תכנית מעולם ולא כינסו אסיפת דיירים. מצוקת חניה ועומסי תנועה, חסימת אור ואוויר. עצם הבניה תגרום לרעש ולכלוך ואף להורדת מחירים. אין מספיק גנים ציבוריים בתי ספר וגנים לכמות המשפחות החדשות. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a יש להטמיע צילומים והדמיות בהרמוניקה		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1442א תחילת תוקף : 06/07/1971 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 חוות דעת אגף רישוי חו"ד הסדרי תנועה : לדחות את הבקשה. המלצת מח' הדסרי תנועה : לא מוצע פתרון חניה בהתאם לדרישת התקן, מוצע תוספת 17 יח"ד במסגרת תמ"א 38 נדרש עפ"י תקן עבור התוספות 34 מק"ח. מוצע הסדרת 16 מק"ח נוספים במגרש חניה סמוך	10/06/2024	חוות דעת תכנונית

משותף לכמה בניינים. בשלב תכנון עיר התיק קיבל חו"ד "להחלטת הוועדה" בהתאם למדיניות והוראות תמ"א 38 לאותו הזמן (ראה חו"ד הסדרי תנועה משלב תכנון עיר). כרגע הטבת חניות לתמ"א 38 פקעה ולא ניתן לאשר תכנית זו כבעבר. תנאי לטופס 4 – אישור רשות התמרון. המלצת תכנון עיר לנושא חניה : בתוספת של 17 יח"ד חדשות מעל 95 מ"ר יש להציע 34 מקומות חניה חדשים. הבקשה מציעה נספח תנועה המסדיר את רחבת החניה המשותפת ברחוב עציון גבר ומוסיף לה 16 חניות חדשות. החניות אינן פרטיות ומשותפות לכלל המבנים המקיפים חלקה זו. לא מוצעות חניות פרטיות בתחום החלקה. מקובל על אגף תכנון. מובא להכרעת וועדה לנושא החניה חו"ד מחלקת דרכים : לאשר את הבקשה – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה. - תנאי לטופס 4 הינו בניית גדרות בגבולות חלקה חוקיים . חו"ד מחלקת תברואה : לאשר את הבקשה – יש לתכנן מוטמן נוסף ל- 2 מוטמנים קיימים. חו"ד מחלקת שפ"ע : לאשר את הבקשה בתנאים להיתר : הגשת ערבות בנקאית על סך 124,601 ש"ח בעבור שימור העצים (120,951 ש"ח) ופיצוי נופי (3,650 ש"ח) תשלום היטל כספי על סך 5,706 ש"ח חו"ד מחלקת איכות הסביבה : לאשר את הבקשה. חו"ד הנדסית : התקבלה בתאריך 13.04.2022 ע"י איתי שרעבי. הקלות		

תוספת בניה עפ"י תמ"א 10038, חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה, תוספת זכויות בניה של 2.5 קומות מעל בניין קיים . תוספת מרפסות מוצעות בהתאם לתכנית מס 615880 ומכח תכנית מתאר 62 . תוספת מרפסות זיז בעומק של עד 2 מ" במקום 1.5 מ" כמותר מתוכנית מתאר לירושלים . בניית עמודות ממדים מעבר לקו בניין 10038 עד לקו 0 בחזית מזרחית . הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר בניית מחסנים במסגרת של עד 20 מ"ר לכל יח"ד במקום 8% משטח הדירה העקרי כמותר . הקלה בדבר בניית מעליות עד לקו בניין בחזית המערבית . הקלה בדבר תוספת 3 קומות חדשות על 4 קומות קיימות . הקלה בדבר תוספת 17 יח"ד על 32 יח"ד קיימו ת. קווי בניין קווי בניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הם : קו בניין קדמי חזית מערבית 2 מ' קו בניין צידי חזית צפונית ודרומית 2 מ' קו בניין אחורי חזית מזרחית 3 מ'. הבניה הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים מכוח תמ"א 38 למעט חיזוק קירות ו- 4 עמודות ממ"דים בחזית אחורית. מעליות וחדרי מדרגות מוצעות 4 מעליות חיצוניות עבור 4 כניסות – אין מניעה לאשר. מוצעות הרחבות של מבואות 4 הכניסות בתוך תחום קו בנין – אין מניעה לאשר. לסמן מידות מעליות ומדרגות. לחשב מעליות בחישוב השטחים. קומות קיימות תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038- ניתן לאשר, המוצע עומד בדרישה.		

מוצע הפיכת שטחי שירות לעיקרי – אין מניעה לאשר. יש לחשב הפיכת השטחים לשטח עיקרי בחישוב השטחים – כמסומן בתכנית a . קומות חדשות קומות ה' ו- ו' מוצעות קומות חדשות, 8 יח"ד בקומה ה' ו- 6 יח"ד בקומה ו'. 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 הדיוור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה..." – המוצע עומד בדרישה. ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכול מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה. במפלס קומה ו' מוצעת קומה שניה של יח"ד 41-42 – כניסה לדירות ממפלס קומה ז'. קומה ז' מוצעת קומה חלקית ובה 5 יח"ד. סעיף 4.1.2.1 (6) בתכנית 10038 קובע כי : תותר תוספת קומה חלקית מעל למבנה שטח מרבי (עיקרי + שירות) עד מחצית שטחה של קומה טיפוסית מורחבת במבנה ושימוש בגג כמרפסת - אין מניעה לאשר בכפוף לביטול נסיגות בקומות המוצעות או לחילופין ניתן לפרסם הקלה לנסיגות. ב. "התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי...בשטח כל יח"ד נוספת" – המוצע עומד בדרישה. ג. "שטח כל יח"ד חדשה נפרדת בתחום הקומה החלקי לא יעלה על 80 מ"ר אלא אם הוצעו במפלסים אחרים יח"ד חדשות ששטחם המירבי אינו עולה על 80 מ"ר – המוצע אינו עומד בדרישה – מוצעות 2 יח"ד בדופלקס בלבד. נדרש להציג 5 יח"ד נוספות בשטח של עד 80 מ"ר או דופלקסים.		

בין מפלסי קומה ד' ו-ה' – מוצעת הגבהת מפלס הרצפה היוצרת חללים אטומים ויצירת מפלסים נגישים בקומות החדשות. יש לסמן מילוי בשטחי ההגבהות. קומת גג : הבקשה מציעה פתחי יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות משותף. חז"ד תכנון : יציאה מחדר המדרגות בבניין לגג העליון תתוכנן כך שגובה נטו לא יעלה על 2.2 מ' וגובה החדר החיצוני לא יעלה על 2.5 מ' ממפלס הגג. יש לצמצם גובה חדרי יציאה לגג בהתאם להנחיות מרחביות. חזיתות חז"ד תכנון לעניין חזיתות : חזית מערבית : 1. סיומת הפתחים לקראת קומת הגג משתמשת באלמנט הקשת, יש להציע חלון ללא קשת ליח"ד מוצעת מס' 46. לא בוצע 2. יש ליישר חלון עם קו חלון ויטרינה קומה מתחת (לשים לב שבהדמיה הקו מיושר) 3. חלונות ויטרינה ליח"ד מוצעות 47,43 יש ליישר קו ויטרינה עם חלון קומה מתחת (יח"ד מוצעת מס' 35) חזית מזרחית : יש לנסות ולארגן את המרפסות בצורה מיטבית יותר, ניתן להציע דרוג מרפסת עפ"י קומות. מחסנים מוצעים סה"כ 49 מחסנים בקומת עמודים, מחסן עבור כל יח"ד – אין מניעה לאשר פורסמה הקלה עד 20 מ"ר. 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.		

מרפסות קיימות של יח"ד 3-4-10 – לא נמצא היתר למרפסות זו יש להציגן כמוצע עד 2 מ' או לחילופין להציג היתר בניה מאושר. מסתורים פתרון מיזוג הוצע בגג הבניין. להציג פתרון מיזוג עבור כל יח"ד במבנה (קיים ומוצע) יש להציע מסתורי כביסה. עצים התייחסות תכנון עיר : עפ"י סקר עצים שנערך בתאריך 27.08.2020 קיימים בתחום החלקה 7 עצים, מתוכם 4 מוצעים לכריתה ו-3 לשימור. עץ מס' 12 מסוג מילה סורית מסומן בסקר כעץ מת, עם זאת בצילומי אוויר שנעשו בשנת 2021 (לאחר ביצוע הסקר) קיימים עצים באזור זה. יש להבהיר את הנושא בכניסה האמצעית לרחוב מעבר המיתלה ליד מיקום מוצע של מערכות המים מסומנים עצים צעירים שלא נדרשים בסקר. עם זאת תצ"א משנת 2021 מראה עצים די מפותחים. יש לבחון הזזת מיקום מערכות המים מעט דרומה על גדר האבן לטובת שמירה על העצים הקיימים. יש לסמן זאת בתכנית התכנית מסמנת 9 עצים חדשים לנטיעה. הנטיעה תהיה תנאי לאכלוס. נגישות מוצעות מעל 6 יח"ד בבניין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. חו"ד תכנון לנושא נגישות : כל הקומות החדשות מוצעות בנגישות מלאה ע"י מעלית. רק חצי מיח"ד קיימות מונגשות ושביל הכניסה הדרומי על רחוב מעבר המיתלה אינו מונגש. יש לקבל חו"ד מח' נגישות. תברואה חו"ד תכנון לנושא תברואה : קיימים 4 פחים טמונים ברחבת החניה ברחוב עציון גבר. בתאום עם אגף תברואה סומנו הטמונים להריסה והצבת שלושה מיכלים גדולים טמונים בתחום החלקה בצידה הצפון מזרחי. יש להציג סיכום עם תברואה בנוגע למיקום פחים ציבוריים בשטח פרטי בהליך תמ"א 38. הבקשה אושרה ע"י אגף תברואה - יש לתכנן מוטמן נוסף ל- 2 מוטמנים קיימים.		

פיתוח שטח מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש – הוצג מיקום גמל מים. יש להציג פתרון גז וארונות תקשורת. לא נדרשת תחנת טרנספורמציה ע"פ מכתב חח"י . ניקוז מי נגר יש להציג פתרון חישוב מי נגר כנדרש. 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 3 התנגדויות. להלן עיקרי התנגדויות : זוג מבוגרים מתגוררים במבנה ולא מעוניינים בתמ"א מסיבות בריאותיות. התנגדות דיירת במבנה כי לא קיבלה תכנית מעולם ולא כינסו אסיפת דיירים. מצוקת חניה ועומסי תנועה, חסימת אור ואוויר. עצם הבניה תגרום לרעש ולכלוך ואף להורדת מחירים. אין מספיק גנים ציבוריים בתי ספר וגנים לכמות המשפחות החדשות. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a יש להטמיע צילומים והדמיות בהרמוניקה		
המלצת אגף הרישוי מבוא להכרעת הוועדה	07/05/2024	דיון בועדת משנה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

חוו"ד הסדרי תנועה : לדחות את הבקשה. המלצת מח' הדסרי תנועה : לא מוצע פתרון חניה בהתאם לדרישת התקן, מוצע תוספת 17 יח"ד במסגרת תמ"א 38 נדרש עפ"י תקן עבור התוספות 34 מק"ח. מוצע הסדרת 16 מק"ח נוספים במגרש חניה סמוך משותף לכמה בניינים. בשלב תכנון עיר התיק קיבל חוו"ד "להחלטת הוועדה" בהתאם למדיניות והוראות תמ"א 38 לאותו הזמן (ראה חוו"ד הסדרי תנועה משלב תכנון עיר). כרגע הטבת חניות לתמ"א 38 פקעה ולא ניתן לאשר תכנית זו כבעבר. תנאי לטופס 4 – אישור רשות התמרור. המלצת תכנון עיר לנושא חניה : בתוספת של 17 יח"ד חדשות מעל 95 מ"ר יש להציע 34 מקומות חניה חדשים. הבקשה מציעה נספח תנועה המסדיר את רחבת החניה המשותפת ברחוב עציון גבר ומוסיף לה 16 חניות חדשות. החניות אינן פרטיות ומשותפות לכלל המבנים המקיפים חלקה זו. לא מוצעות חניות פרטיות בתחום החלקה. מקובל על אגף תכנון. מובא להכרעת וועדה לנושא החניה חוו"ד מחלקת איכות הסביבה : לדחות את הבקשה. מעליות וחדרי מדרגות מוצעות 4 מעליות חיצוניות עבור 4 כניסות – אין מניעה לאשר. לסמן מידות מעליות ומדרגות. לחשב מעליות בחישוב השטחים. קומות קיימות		

מוצע הפיכת שטחי שירות לעיקרי – אין מניעה לאשר. יש לחשב הפיכת השטחים לשטח עיקרי בחישוב השטחים – כמסומן בתכנית a . קומות חדשות במפלס קומה ו' מוצעת קומה שניה של יח"ד 41-42 – כניסה לדירות ממפלס קומה ז'. קומה ז' מוצעת קומה חלקית ובה 5 יח"ד. סעיף 4.1.2.1 (6) בתכנית 10038 קובע כי: תותר תוספת קומה חלקית מעל למבנה שטח מרבי (עיקרי + שירות) עד מחצית שטחה של קומה טיפוסית מורחבת במבנה ושימוש בגג כמרפסת - אין מניעה לאשר בכפוף לביטול נסיגות בקומות המוצעות או לחילופין ניתן לפרסם הקלה לנסיגות. ב. "התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי... בשטח כל יח"ד נוספת" – המוצע עומד בדרישה. ג. "שטח כל יח"ד חדשה נפרדת בתחום הקומה החלקי לא יעלה על 80 מ"ר אלא אם הוצעו במפלסים אחרים יח"ד חדשות ששטחם המירבי אינו עולה על 80 מ"ר – המוצע אינו עומד בדרישה – מוצעות 2 יח"ד בדופלקס בלבד. נדרש להציג 5 יח"ד נוספות בשטח של עד 80 מ"ר או דופלקסים. בין מפלסי קומה ד' ו-ה' – מוצעת הגבהת מפלס הרצפה היוצרת חללים אטומים ויצירת מפלסים נגישים בקומות החדשות. יש לסמן מילוי בשטחי ההגבהות. קומת גג: הבקשה מציעה פתחי יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות משותף. חז"ד תכנון:		

יציאה מחדר המדרגות בבניין לגג העליון תתוכנן כך שגובה נטו לא יעלה על 2.2 מ' וגובה החדר החיצוני לא יעלה על 2.5 מ' ממפלס הגג. יש לצמצם גובה חדרי יציאה לגג בהתאם להנחיות מרחביות. חזיתות חז"ד תכנון לעניין חזיתות : חזית מערבית : 1. סיומת הפתחים לקראת קומת הגג משתמשת באלמנט הקשת, יש להציע חלון ללא קשת ליח"ד מוצעת מס' 46. לא בוצע 2. יש ליישר חלון עם קו חלון ויטרינה קומה מתחת (לשים לב שבהדמיה הקו מיושר) 3. חלונות ויטרינה ליח"ד מוצעות 47,43 יש ליישר קו ויטרינה עם חלון קומה מתחת (יח"ד מוצעת מס' 35) חזית מזרחית : יש לנסות ולארגן את המרפסות בצורה מיטבית יותר, ניתן להציע דרוג מרפסת עפ"י קומות. 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. מרפסות קיימות של יח"ד 3-4-10 – לא נמצא היתר למרפסות זו יש להציג כמוצע עד 2 מ' או לחילופין להציג היתר בניה מאושר. מסתורים פתרון מיזוג הוצע בגג הבניין. להציג פתרון מיזוג עבור כל יח"ד במבנה (קיים ומוצע) יש להציע מסתורי כביסה. עצים התייחסות תכנון עיר : עפ"י סקר עצים שנערך בתאריך 27.08.2020 קיימים בתחום החלקה 7 עצים, מתוכם 4 מוצעים לכריתה ו-3 לשימור. עץ מס' 12 מסוג מילה סורית מסומן בסקר כעץ מת, עם זאת בצילומי אוויר שנעשו בשנת 2021 (לאחר ביצוע הסקר) קיימים עצים באזור זה. יש להבהיר את הנושא		

בכניסה האמצעית לרחוב מעבר המיתלה ליד מיקום מוצע של מערכות המים מסומנים עצים צעירים שלא נדרשים בסקר. עם זאת תצ"א משנת 2021 מראה עצים די מפותחים. יש לבחון הזזת מיקום מערכות המים מעט דרומה על גדר האבן לטובת שמירה על העצים הקיימים. יש לסמן זאת בתכנית התכנית מסמנת 9 עצים חדשים לנטיעה. הנטיעה תהיה תנאי לאכלוס. נגישות מוצעות מעל 6 יח"ד בבניין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. חז"ד תכנון לנושא נגישות : כל הקומות החדשות מוצעות בנגישות מלאה ע"י מעלית. רק חצי מיח"ד קיימות מונגשות ושביל הכניסה הדרומי על רחוב מעבר המיתלה אינו מונגש. יש לקבל חז"ד מח' נגישות. פיתוח שטח מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש – הוצג מיקום גמל מים. יש להציג פתרון גז וארונות תקשורת. ניקוז מי נגר יש להציג פתרון חישוב מי נגר כנדרש. 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 3 התנגדויות. להלן עיקרי התנגדויות : זוג מבוגרים מתגוררים במבנה ולא מעוניינים בתמ"א מסיבות בריאותיות. התנגדות דיירת במבנה כי לא קיבלה תכנית מעולם ולא כינסו אסיפת דיירים. מצוקת חניה ועומסי תנועה, חסימת אור ואוויר. עצם הבניה תגרום לרעש ולכלוך ואף להורדת מחירים.		

אין מספיק גנים ציבוריים בתי ספר וגנים לכמות המשפחות החדשות. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a יש להטמיע צילומים והדמיות בהרמוניקה		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1442א תחילת תוקף : 06/07/1971 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 חוות דעת אגף רישוי חו"ד הסדרי תנועה : לדחות את הבקשה. המלצת מח' הדסרי תנועה : לא מוצע פתרון חניה בהתאם לדרישת התקן, מוצע תוספת 17 יח"ד במסגרת תמ"א 38 נדרש עפ"י תקן עבור התוספות 34 מק"ח. מוצע הסדרת 16 מק"ח נוספים במגרש חניה סמוך משותף לכמה בניינים. בשלב תכנון עיר התיק קיבל חו"ד "להחלטת הוועדה" בהתאם למדיניות והוראות תמ"א 38 לאותו הזמן (ראה חו"ד הסדרי תנועה משלב תכנון עיר). כרגע הטבת חניות לתמ"א 38 פקעה ולא ניתן לאשר תכנית זו כבעבר. תנאי לטופס 4 – אישור רשות התמרור.	28/02/2024	חוות דעת תכנונית

המלצת תכנון עיר לנושא חניה : בתוספת של 17 יח"ד חדשות מעל 95 מ"ר יש להציע 34 מקומות חניה חדשים. הבקשה מציעה נספח תנועה המסדיר את רחבת החניה המשותפת ברחוב עציון גבר ומוסיף לה 16 חניות חדשות. החניות אינן פרטיות ומשותפות לכלל המבנים המקיפים חלקה זו. לא מוצעות חניות פרטיות בתחום החלקה. מקובל על אגף תכנון. מובא להכרעת וועדה לנושא החניה חוו"ד מחלקת דרכים : לאשר את הבקשה – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה. - תנאי לטופס 4 הינו בניית גדרות בגבולות חלקה חוקיים . חוו"ד מחלקת תברואה : לאשר את הבקשה – יש לתכנן מוטמן נוסף ל- 2 מוטמנים קיימים. חוו"ד מחלקת שפ"ע : לאשר את הבקשה בתנאים להיתר : הגשת ערבות בנקאית על סך 124,601 ש"ח בעבור שימור העצים (120,951 ש"ח) ופיצוי נופי (3,650 ש"ח) תשלום היטל כספי על סך 5,706 ש"ח חוו"ד מחלקת איכות הסביבה : לדחות את הבקשה. חוו"ד הנדסית : התקבלה בתאריך 13.04.2022 ע"י איתי שרעבי. הקלות תוספת בניה עפ"י תמ"א 10038, חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה, תוספת זכויות בניה של 2.5 קומות מעל בניין קיים . תוספת מרפסות מוצעות בהתאם לתכנית מס 615880 ומכח תכנית מתאר 62 . תוספת מרפסות זיז בעומק של עד 2 מ" במקום 1.5 מ" כמותר מתוכנית מתאר לירושלים . בניית עמודות ממדים מעבר לקו בניין 10038 עד לקו 0 בחזית מזרחית . הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר בניית מחסנים במסגרת של עד 20 מ"ר לכל יח"ד במקום 8% משטח הדירה העקרי כמותר .		

הקלה בדבר בניית מעליות עד לקו בניין בחזית המערבית . הקלה בדבר תוספת 3 קומות חדשות על 4 קומות קיימות . הקלה בדבר תוספת 17 יח"ד על 32 יח"ד קיימו ת. קווי בניין קווי בניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הם : קו בניין קדמי חזית מערבית 2 מ' קו בניין צידי חזית צפונית ודרומית 2 מ' קו בניין אחורי חזית מזרחית 3 מ'. הבניה הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים מכוח תמ"א 38 למעט חיזוק קירות ו- 4 עמודות ממ"דים בחזית אחורית. מעליות וחדרי מדרגות מוצעות 4 מעליות חיצוניות עבור 4 כניסות – אין מניעה לאשר. מוצעות הרחבות של מבואות 4 הכניסות בתוך תחום קו בנין – אין מניעה לאשר. לסמן מידות מעליות ומדרגות. לחשב מעליות בחישוב השטחים. קומות קיימות תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038- ניתן לאשר, המוצע עומד בדרישה. מוצע הפיכת שטחי שירות לעיקרי – אין מניעה לאשר. יש לחשב הפיכת השטחים לשטח עיקרי בחישוב השטחים – כמסומן בתכנית a . קומות חדשות קומות ה' ו- ו' מוצעות קומות חדשות, 8 יח"ד בקומה ה' ו- 6 יח"ד בקומה ו'. 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. במפלס קומה ו' מוצעת קומה שניה של יח"ד 41-42 – כניסה לדירות ממפלס קומה ז'. קומה ז' מוצעת קומה חלקית ובה 5 יח"ד. סעיף 4.1.2.1 (6) בתכנית 10038 קובע כי : תותר תוספת קומה חלקית מעל למבנה שטח מרבי (עיקרי + שירות) עד מחצית שטחה של קומה טיפוסית מורחבת במבנה ושימוש בגג כמרפסת - אין מניעה לאשר בכפוף לביטול נסיגות בקומות המוצעות או לחילופין ניתן לפרסם הקלה לנסיגות. ב. "התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי...בשטח כל יח"ד נוספת" – המוצע עומד בדרישה. ג. "שטח כל יח"ד חדשה נפרדת בתחום הקומה החלקי לא יעלה על 80 מ"ר אלא אם הוצעו במפלסים אחרים יח"ד חדשות ששטחם המירבי אינו עולה על 80 מ"ר – המוצע אינו עומד בדרישה – מוצעות 2 יח"ד בדופלקס בלבד. נדרש להציג 5 יח"ד נוספות בשטח של עד 80 מ"ר או דופלקסים. בין מפלסי קומה ד' ו-ה' – מוצעת הגבהת מפלס הרצפה היוצרת חללים אטומים ויצירת מפלסים נגישים בקומות החדשות. יש לסמן מילוי בשטחי ההגבהות. קומת גג : הבקשה מציעה פתחי יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות משותף.		

חו"ד תכנון : יציאה מחדר המדרגות בבניין לגג העליון תתוכנן כך שגובה נטו לא יעלה על 2.2 מ' וגובה החדר החיצוני לא יעלה על 2.5 מ' ממפלס הגג. יש לצמצם גובה חדרי יציאה לגג בהתאם להנחיות מרחביות. חזיתות חו"ד תכנון לעניין חזיתות : חזית מערבית : 1. סיומת הפתחים לקראת קומת הגג משתמשת באלמנט הקשת, יש להציע חלון ללא קשת ליח"ד מוצעת מס' 46. לא בוצע 2. יש ליישר חלון עם קו חלון ויטרינה קומה מתחת (לשים לב שבהדמיה הקו מיושר) 3. חלונות ויטרינה ליח"ד מוצעות 47,43 יש ליישר קו ויטרינה עם חלון קומה מתחת (יח"ד מוצעת מס' 35) חזית מזרחית : יש לנסות ולארגן את המרפסות בצורה מיטבית יותר, ניתן להציע דרוג מרפסת עפ"י קומות. מחסנים מוצעים סה"כ 49 מחסנים בקומת עמודים, מחסן עבור כל יח"ד – אין מניעה לאשר פורסמה הקלה עד 20 מ"ר. 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. מרפסות קיימות של יח"ד 3-4-10 – לא נמצא היתר למרפסות זו יש להציגן כמוצע עד 2 מ' או לחילופין להציג היתר בניה מאושר. מסתורים פתרון מיזוג הוצע בגג הבניין. להציג פתרון מיזוג עבור כל יח"ד במבנה (קיים ומוצע) יש להציע מסתורי כביסה. עצים התייחסות תכנון עיר :		

עפ"י סקר עצים שנערך בתאריך 27.08.2020 קיימים בתחום החלקה 7 עצים, מתוכם 4 מוצעים לכריתה ו-3 לשימור. עץ מס' 12 מסוג מילה סורית מסומן בסקר כעץ מת, עם זאת בצילומי אוויר שנעשו בשנת 2021 (לאחר ביצוע הסקר) קיימים עצים באזור זה. יש להבהיר את הנושא בכניסה האמצעית לרחוב מעבר המיתלה ליד מיקום מוצע של מערכות המים מסומנים עצים צעירים שלא נדרשים בסקר. עם זאת תצ"א משנת 2021 מראה עצים די מפותחים. יש לבחון הזזת מיקום מערכות המים מעט דרומה על גדר האבן לטובת שמירה על העצים הקיימים. יש לסמן זאת בתכנית התכנית מסמנת 9 עצים חדשים לנטיעה. הנטיעה תהיה תנאי לאכלוס. נגישות מוצעות מעל 6 יח"ד בבניין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. חו"ד תכנון לנושא נגישות: כל הקומות החדשות מוצעות בנגישות מלאה ע"י מעלית. רק חצי מיח"ד קיימות מונגשות ושביל הכניסה הדרומי על רחוב מעבר המיתלה אינו מונגש. יש לקבל חו"ד מח' נגישות. תברואה חו"ד תכנון לנושא תברואה: קיימים 4 פחים טמונים ברחבת החניה ברחוב עציון גבר. בתאום עם אגף תברואה סומנו הטמונים להריסה והצבת שלושה מיכלים גדולים טמונים בתחום החלקה בצידה הצפון מזרחי. יש להציג סיכום עם תברואה בנוגע למיקום פחים ציבוריים בשטח פרטי בהליך תמ"א 38. הבקשה אושרה ע"י אגף תברואה - יש לתכנן מוטמן נוסף ל- 2 מוטמנים קיימים. פיתוח שטח מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש – הוצג מיקום גמל מים. יש להציג פתרון גז וארונות תקשורת. לא נדרשת תחנת טרנספורמציה ע"פ מכתב חח"י. ניקוז מי נגר יש להציג פתרון חישוב מי נגר כנדרש. 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 3 התנגדויות. להלן עיקרי התנגדויות : זוג מבוגרים מתגוררים במבנה ולא מעוניינים בתמ"א מסיבות בריאותיות. התנגדות דיירת במבנה כי לא קיבלה תכנית מעולם ולא כינסו אסיפת דיירים. מצוקת חניה ועומסי תנועה, חסימת אור ואוויר. עצם הבניה תגרום לרעש ולכלוך ואף להורדת מחירים. אין מספיק גנים ציבוריים בתי ספר וגנים לכמות המשפחות החדשות. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a יש להטמיע צילומים והדמיות בהרמוניקה		
המלצת אגף הרישוי מבוא להכרעת הוועדה חו"ד הסדרי תנועה : לדחות את הבקשה. המלצת מח' הדסרי תנועה :	28/02/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

לא מוצע פתרון חניה בהתאם לדרישת התקן, מוצע תוספת 17 יח"ד במסגרת תמ"א 38 נדרש עפ"י תקן עבור התוספות 34 מק"ח. מוצע הסדרת 16 מק"ח נוספים במגרש חניה סמוך משותף לכמה בניינים. בשלב תכנון עיר התיק קיבל חו"ד "להחלטת הוועדה" בהתאם למדיניות והוראות תמ"א 38 לאותו הזמן (ראה חו"ד הסדרי תנועה משלב תכנון עיר). כרגע הטבת חניות לתמ"א 38 פקעה ולא ניתן לאשר תכנית זו כבעבר. תנאי לטופס 4 – אישור רשות התמרון. המלצת תכנון עיר לנושא חניה : בתוספת של 17 יח"ד חדשות מעל 95 מ"ר יש להציע 34 מקומות חניה חדשים. הבקשה מציעה נספח תנועה המסדיר את רחבת החניה המשותפת ברחוב עציון גבר ומוסיף לה 16 חניות חדשות. החניות אינן פרטיות ומשותפות לכלל המבנים המקיפים חלקה זו. לא מוצעות חניות פרטיות בתחום החלקה. מקובל על אגף תכנון. מובא להכרעת וועדה לנושא החניה חו"ד מחלקת איכות הסביבה : לדחות את הבקשה. מעליות וחדרי מדרגות מוצעות 4 מעליות חיצוניות עבור 4 כניסות – אין מניעה לאשר. לסמן מידות מעליות ומדרגות. לחשב מעליות בחישוב השטחים. קומות קיימות מוצע הפיכת שטחי שירות לעיקרי – אין מניעה לאשר. יש לחשב הפיכת השטחים לשטח עיקרי בחישוב השטחים – כמסומן בתכנית a .		

קומות חדשות במפלס קומה ו' מוצעת קומה שניה של יח"ד 41-42 – כניסה לדירות ממפלס קומה ז'. קומה ז' מוצעת קומה חלקית ובה 5 יח"ד. סעיף 4.1.2.1 (6) בתכנית 10038 קובע כי: תותר תוספת קומה חלקית מעל למבנה שטח מרבי (עיקרי + שירות) עד מחצית שטחה של קומה טיפוסית מורחבת במבנה ושימוש בגג כמרפסת - אין מניעה לאשר בכפוף לביטול נסיגות בקומות המוצעות או לחילופין ניתן לפרסם הקלה לנסיגות. ב. "התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי...בשטח כל יח"ד נוספת" – המוצע עומד בדרישה. ג. "שטח כל יח"ד חדשה נפרדת בתחום הקומה החלקי לא יעלה על 80 מ"ר אלא אם הוצעו במפלסים אחרים יח"ד חדשות ששטחם המירבי אינו עולה על 80 מ"ר – המוצע אינו עומד בדרישה – מוצעות 2 יח"ד בדופלקס בלבד. נדרש להציג 5 יח"ד נוספות בשטח של עד 80 מ"ר או דופלקסים. בין מפלסי קומה ד' ו-ה' – מוצעת הגבהת מפלס הרצפה היוצרת חללים אטומים ויצירת מפלסים נגישים בקומות החדשות. יש לסמן מילוי בשטחי ההגבהות. קומת גג: הבקשה מציעה פתחי יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות משותף. חז"ד תכנון: יציאה מחדר המדרגות בבניין לגג העליון תתוכנן כך שגובה נטו לא יעלה על 2.2 מ' וגובה החדר החיצוני לא יעלה על 2.5 מ' ממפלס הגג. יש לצמצם גובה חדרי יציאה לגג בהתאם להנחיות מרחביות. חזיתות		

ח"ד תכנון לעניין חזיתות : חזית מערבית : 1. סיומת הפתחים לקראת קומת הגג משתמשת באלמנט הקשת, יש להציע חלון ללא קשת ליח"ד מוצעת מס' 46. לא בוצע 2. יש ליישר חלון עם קו חלון ויטרינה קומה מתחת (לשים לב שבהדמיה הקו מיושר) 3. חלונות ויטרינה ליח"ד מוצעות 47,43 יש ליישר קו ויטרינה עם חלון קומה מתחת (יח"ד מוצעת מס' 35) חזית מזרחית : יש לנסות ולארגן את המרפסות בצורה מיטבית יותר, ניתן להציע דרוג מרפסת עפ"י קומות. 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. מרפסות קיימות של יח"ד 3-4-10 – לא נמצא היתר למרפסות זו יש להציג כמוצע עד 2 מ' או לחילופין להציג היתר בניה מאושר. מסתורים פתרון מיזוג הוצע בגג הבניין. להציג פתרון מיזוג עבור כל יח"ד במבנה (קיים ומוצע) יש להציע מסתורי כביסה. עצים התייחסות תכנון עיר : עפ"י סקר עצים שנערך בתאריך 27.08.2020 קיימים בתחום החלקה 7 עצים, מתוכם 4 מוצעים לכריתה ו-3 לשימור. עץ מס' 12 מסוג מילה סורית מסומן בסקר כעץ מת, עם זאת בצילומי אוויר שנעשו בשנת 2021 (לאחר ביצוע הסקר) קיימים עצים באזור זה. יש להבהיר את הנושא בכניסה האמצעית לרחוב מעבר המיתלה ליד מיקום מוצע של מערכות המים מסומנים עצים צעירים שלא נדרשים בסקר. עם זאת תצ"א משנת 2021 מראה עצים די מפותחים. יש לבחון הזזת מיקום מערכות המים מעט דרומה על גדר האבן לטובת שמירה על העצים הקיימים. יש לסמן זאת בתכנית התכנית מסמנת 9 עצים חדשים לנטיעה. הנטיעה תהיה תנאי		

לאכלוס. נגישות מוצעות מעל 6 יח"ד בבניין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. חו"ד תכנון לנושא נגישות : כל הקומות החדשות מוצעות בנגישות מלאה ע"י מעלית. רק חצי מיח"ד קיימות מונגשות ושביל הכניסה הדרומי על רחוב מעבר המיתלה אינו מונגש. יש לקבל חו"ד מח' נגישות. פיתוח שטח מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש – הוצג מיקום גמל מים. יש להציג פתרון גז וארונות תקשורת. ניקוז מי נגר יש להציג פתרון חישוב מי נגר כנדרש. 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 3 התנגדויות. להלן עיקרי התנגדויות : זוג מבוגרים מתגוררים במבנה ולא מעוניינים בתמ"א מסיבות בריאותיות. התנגדות דיירת במבנה כי לא קיבלה תכנית מעולם ולא כינסו אסיפת דיירים. מצוקת חניה ועומסי תנועה, חסימת אור ואוויר. עצם הבניה תגרום לרעש ולכלוך ואף להורדת מחירים. אין מספיק גנים ציבוריים בתי ספר וגנים לכמות המשפחות החדשות. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a יש להטמיע צילומים והדמיות בהרמוניקה		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	13/06/2023	תוספת בניה עפ"י תמ"א 10038, חיזוק מבנים בפני רעידות אדמה, תוספת זכויות בניה של 2.5 קומות מעל בניין קיים . תוספת מרפסות מוצעות בהתאם לתכנית מס 615880 ומכח תכנית מתאר 62 תוספת מרפסות זיו בעומק של עד 2 מ" במקום 1.5 מ" כמותר מתוכנית מתאר לירושלים בניית עמודות ממדים מעבר לקו בניין 10038 עד לקו 0 בחזית מזרחית הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר בניית מחסנים במסגרת של עד 20 מ"ר לכל יח"ד במקום 8% משטח הדירה העקרי כמותר הקלה בדבר בניית מעליות עד לקו בניין בחזית המערבית הקלה בדבר תוספת 3 קומות חדשות על 4 קומות קיימות הקלה בדבר תוספת 17 יח"ד על 32 יח"ד קיימות

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
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר	12
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	13
	תנאים להיתר: 1. הגשת ערבות בנקאית על סך 124,601 ש"ח בעבור שימור העצים (120,951 ש"ח) ופיצוי נופי (3,650 ש"ח) 2. תשלום היטל כספי על סך 5,706 ש"ח	14
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	15
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	16
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	17
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	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
	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז	20

21	תשלום קרן חניה בהתאם להחלטת ועדה

המלצת האגף
מובא להכרעת הוועדה

מובא להכרעת הוועדה לעניין החניה.

מעבר לזאת הבקשה מובאת לאישור בכפוף לשינויים ובתנאים .

שינוי בחלוקת המחסנים – סך שטחי האחסנה עומד במותר אך מס' המחסנים עולה על מס' יח"ד המוצעות יש לצמצם למותר, בנוסף יש לבטל גישה חיצונית למחסנים.

שינוי מהלך גרמי המדרגות ותוספת מבואות כניסה חדשות - תוכנן מחדש לצורך הנגשת הדירות – אין מניעה מלאשר.

תוספת 2 יח"ד בקומות היזם – בעקבות דרישת הוועדה להוספת יח"ד עד 80 מ"ר עומד בדרישה. יש לתקן את הטבלה בהרמוניקה אשר מופיעות שם 2 יח"ד מעבר למוצע בתכנית .

שינויים במרפסות, שינויים בפתחים ובחלוקת השטחים – סך כל שטחי הבקשה עומדים במותר – אין מניעה מלאשר .

הסדרי תנועה :

עפ"י החלטת הוועדה :

המלצת מח' הסדרי תנועה :

לא מוצע פתרון חניה בהתאם לדרישת התקן, מוצע תוספת 17 יח"ד במסגרת תמ"א 38 נדרש עפ"י תקן עבור התוספות 34 מק"ח.

הוועדה פותרת מהתקנת מקומות חניה עקב קרבה לציר רק"ל.

לענין תשלום כופר החניה יש לשלם כופר חניה כללי. תבדק משפטית האפשרות לפטור מכופר חניה כללי בעקבות פסקת ועדת ערר בפרנק 17 שהוצגה במעמד הוועדה.

בשינויים המוצעים נוספו 2 יח"ד בעקבות דרישת הוועדה כמופיע לעיל, יש להגיש אישור הסדרי תנועה עבור השינויים המוצעים במס' יח"ד.

כופר החניה יקבע בהתאם לאישור הסדרי תנועה המעודכן

להכרעת הוועדה לעניין החניה.

יתר החלטת הוועדה מיום 15/01/2025 עומדת בעינה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 25/02/2026 - ח אדר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/6
מספר בקשה	<u>2023/0423.00</u>
מספר סידורי	<u>36</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 הריסה ובניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הריסת חלקי מבנה תוך שימור חזיתות ברח"ח חפץ חיים 52 ירושלים.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מנדלסון חיה
עורך הבקשה	אדריכל רוזנבלו יצחק
מתכנן השלד	מהנדס מורסיאנו אליהו
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

חפץ חיים 52 , זכרון משה

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
11581	תחילת תוקף	11/04/2009			
2874	תחילת תוקף	19/08/1983			

תאור הבקשה

בתאריך 26/03/2025 נידונה הבקשה בוועדה ואושרה בכפוף לשינויים ובתנאים.

כעת מבקש עורך הבקשה לערוך מס' שינויים בבקשה עקב דרישות הג"א:

קומה א': ביטול חדר מחוזק ביח"ד מס' 3 ובמקומו מוצע ממ"ד מעל ממ"ד מוצע בקומה התחתונה.

קומה ב' ביטול יח"ד עקב דרישת הג"א כי הפתרון המיגוני אינו מיטבי.

סה"כ יח"ד בבקשה 9 במקום 10 שאושרו בוועדה.

מידע קודם

מתאריך	
15/02/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
בתאריך 26/03/2025 נידונה הבקשה בוועדה ואושרה בכפוף לשינויים ובתנאים.	

כעת מבקש עורך הבקשה לערוך מס' שינויים בבקשה עקב דרישות הג"א: קומה א': ביטול חדר מחוץ ביח"ד מס' 3 ובמקומו מוצע ממ"ד מעל ממ"ד מוצע בקומה התחתונה. - אין מניעה מלאשר הנ"ל הינו דרישת רשות מוסמכת. קומה ב' ביטול יח"ד עקב דרישת הג"א כי הפתרון המיגוני אינו מיטבי. - אין מניעה מלאשר הנ"ל הינו דרישת רשות מוסמכת. סה"כ יח"ד בבקשה 9 במקום 10 שאושרו בוועדה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2874 תחילת תוקף : 19/08/1983 ייעוד הקרקע : בתאריך 26/03/2025 נידונה הבקשה בוועדה ואושרה בכפוף לשינויים ובתנאים. כעת מבקש עורך הבקשה לערוך מס' שינויים בבקשה עקב דרישות הג"א: קומה א': ביטול חדר מחוץ ביח"ד מס' 3 ובמקומו מוצע ממ"ד מעל ממ"ד מוצע בקומה התחתונה. - אין מניעה מלאשר הנ"ל הינו דרישת רשות מוסמכת. קומה ב' ביטול יח"ד עקב דרישת הג"א כי הפתרון המיגוני אינו מיטבי. - אין מניעה מלאשר הנ"ל הינו דרישת רשות מוסמכת. סה"כ יח"ד בבקשה 9 במקום 10 שאושרו בוועדה.	15/02/2026	חוות דעת תכנונית
הוועדה המקומית דנה בבקשה ומצאה כי הבקשה תואמת לתכנית החיזוק וכן לתכניות החלות במקרקעין ואינה סותרת תכניות מופקדות (אם ישנן כאלה). ואינה סותרת תנאים לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה (אם נקבעו כאלה). הוועדה המקומית בחנה את הבקשה ומצאה כי הבניה המבוקשת משתלבת במערכות התשתית הקיימות והמתוכננות	26/03/2025	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בסביבתה. במעמד הועדה הוגשה הסגרת התנגדות של הגברת והאדון גבאי וכן של יחיאל סבאג. הועדה האזינה בקשב רב להתנגדויות שהושמעו ולהלן התייחסותה: במעמד הועדה הושמעה התנגדותו של האדון גולד לעניין שיפוע הגג ובקשתו לשטח את הגג, וכן בקשתו לייצר מעקה למרפסת ממול לדירתו על מנת לצמצם היזק ראייה ופגיעה בפרטיות, כמו כן, התנגדותו למיקום המעלית ובקשה לשינוי המיקום. הובא לידיעת הועדה כי נעשתה הסכמה בינו ולבין המבקשים בנוגע להתנגדותו. ההסכמה הוצגה בפני הועדה ובהתאם הוחלט כי הגג יקוטס וישוטח. כמו כן, הועדה הורתה לנסות ולהיזז את מיקום המעלית מזרחית יותר על מנת לצמצם פגיעה במתנגד וכן לאפשר מעקה זכוכית חלבית במרפסת ממול לבית המתנגד בגובה של 1.8 על מנת למנוע היזק ראייה למתנגד. הועדה מציינת כי אם לא ניתן יהיה לאפשר את שינוי מיקום המעלית, אז התנגדות לנושא זה נדחית וכי הינה מאשרת את הבקשה כפי שהיא מוצעת עם מיקום המעלית הקיים. בהתאם לאמור, הועדה מחליטה לדחות את ההתנגדויות(למעט נושא הגג והמרפסת אותן הורתה הועדה להיענות בהסכמת הצדדים) ומאשרת את הבקשה. התקבלה פנייה מאת עורכת הבקשה לעניין מספר נושאים: בקשה לאפשר את החדרים המחוזקים ולא לייצר ממ"דים – הועדה מחליטה לאשר את החדרים החזקים וזאת בעקבות השימור הנדרש בקומות התחתונות אשר בהן לא ניתן לייצר ירידה של עמודות ממ"דים. בקשה לביטול דרישה לנגישות – הועדה מורה לקבל חו"ד נגישות. מוצעות יותר 6 מיח"ד ונדרשת חו"ד מורשה נגישות. מרפסות בחזית צפונית – עורכת הבקשה מבקשת להשאיר את המרפסות כפי שהן מוצעות ולא לבטלן. הועדה מחליטה בהתאם לבדיקת מנהל האגף כי ניתן לאפשר את המרפסות הנ"ל מאחר והינן מעל דרך וזאת בכפוף להצגה כי עומקן אינו עולה על 1.2 מ'. שינוי מצב קיים למצב מוצע – עורכת הבקשה מבקשת בניגוד להמלצת המחלקה להראות שטח שהוא מוצע כשטח קיים וזאת מאחר ולטענתם לא מדובר בהריסה מלאה של המבנה. הועדה לא מקבלת זאת ומורה להראות שטח זה כשטח מוצע. מדובר בבקשה מכוח תמ"א 38/2, הריסה ובנייה ובה יש להראות כל שטח כמוצע. לעניין החניה, עורכת הבקשה הציגה בפני הועדה טענה כי במרוצת השנים, עיריית ירושלים סיפחה 2 חניות שהיו לבניין וזאת לטובת הנגשת מעברים עבור הציבור וכי דרישה להתקין 4 מקומות חניה אינה צודקת. הועדה מחליטה כי לאור האמור, יש לשלם כופר חניה עבור 2 מקומות ולא 4 אלא אם תתקבל החלטה עקרונית האם ניתן לאפשר פטור מכופר חניה ע"י היועצת המשפטית של הועדה, אילנית מיכאלי.		

להלן התיקונים לבקשה: שטחים עיקריים: שטח עיקרי מותר לבינוי 962.43 מ"ר, שטח עיקרי מוצע 839.97 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים בסך השטחים המותרים ע"פ תמ"א 38. לחשב שטח קומות קיימות כשטח מוצע ושלא יחרוג משטחי בניה המותרים מכוח תמ"א. שטחי שירות: שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות שטחי מיגון, חדרי מדרגות ומבואות. לחשב את כל השטחים הקיימים כמוצע בחישוב השטחים. בית כנסת קומת קרקע לא ניתן להציע שינוי שימושים ע"כ יש לציין דירה ולא בית כנסת כמופיע בתכנית 11581. מרפסות מוצעות מרפסות זיז בחזית צפונית מעל דרך – לא ניתן לאשר, קו בניין בסטייה ניכרת בתכנית 11581 מוצע העתקת מרפסות קיימות בפינת צפון מערב ובחזית מערבית כתוצאה מהגבהת רצפה קיימת וכן מוצעת מרפסת עוקבת מעל מרפסת קיימת – אין מניעה לאשר. מוצעת הגבהת מרפסות פנימיות להשוואה למפלס המוצע בקומה א' – אין מניעה לאשר. מוצעות מרפסות זיז כמבואות כניסה לדירות בחזית דרומית – אין מניעה לאשר, ניתן להציע קו בנין של 3 מ' מכוח 10038 ע"כ אין מניעה לאשר. מוצעות מרפסות גג – אין מניעה לאשר. חו"ד תכנון עיר: במסלול הריסה ובניה לא ניתן להציע מרפסות חדשות מחוץ לקווי הבניין, אא"כ הן המשכיות ועוקבות למרפסות מקוריות הנשארות מטעמי שימור. יש לבטל מרפסות מוצעות בחזית צפונית. יש לציין גודל במ"ר על מרפסות לרבות מרפסות מובלעות בגג הרעפים.		

חזיתות חו"ד תכנון עיר : יש לפרט חומרי גמר יש להציע פרט הפרדה בין המבנה המקורי לתוספת שמעליו. עצים חו"ד תכנון עיר לעניין עצים : קיימים מספר עצים בחזית האחורית אשר אינם מסומנים בתכנית ובמפת המודד. יש לתעד את העצים ואת מיקומם ולתאם המשך טיפול אל מול מח' התכנון. פיתוח שטח מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת- באחריות בוחן הרישוי לבחון מיקום מערכות תשתית אלו. המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזית. 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'. מי נגר יש להציג פתרון חלחול מי נגר כנדרש בהתאם לתכנית 10038. נגישות מוצעות מעל 6 יח"ד בבניין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. חו"ד תכנון עיר : יש להראות כניסה מהחזית המערבית לאזור המעלית בחזית הדרומית בכדי לאפשר נגישות ליח"ד 2,4 יש לקבל חו"ד מח' נגישות. הדמיות יש להטמיע הדמיות בהרמוניקה.		
המלצת אגף רישוי מובא להכרעת וועדה לעניין חניה חו"ד מח' הסדרי תנועה – להכרעת הוועדה.	25/09/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הוועדה בהתנגדויות

מוצע תוספת 5 יח"ד נדרש ע"פ תקן 5 יח"ד. ע"פ סעיף 14.1.4 רשאית וועדה מקומית לפטור בבניינים המיועדים לשימור. חז"ד תכנון עיר לעניין חניה : עפ"י תב"ע 11581 משנת 2009 קיימות שתי חניות בחלק הדרום מערבי של החלקה. אינן מופיעות בבקשה. לא מוצע פתרון חניה בתכנית. עפ"י תקן חניה לאזור יש להציע 5 חניות חדשות. תנאי להיתר- תשלום לקרן חניה עבור 5 מקומות חניה בחניון השוק. מובא להכרעת וועדה לעניין חניה שטחים שטחים עיקריים : שטח עיקרי מותר לבינוי 962.43 מ"ר , שטח עיקרי מוצע 839.97 מ"ר . השטחים המוצעים עומדים בסך השטחים המותרים ע"פ תמ"א 38. לחשב שטח קומות קיימות כשטח מוצע ושלא יחרוג משטחי בניה המותרים מכוח תמ"א. שטחי שירות : שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות שטחי מיגון, חדרי מדרגות ומבואות. הוצע פתרון מיגוני לכל יח"ד ע"י חדרי מחזקים, יש להציע פתרון מגוני ע"י חדרי ממ"דים בעמודות. בנוסף חדרי מחזקים שהוצעו חושבו כשטחי שירות, חדרי מחזקים יחושבו כשטח עיקרי כנדרש . לחשב את כל השטחים הקיימים כמוצע בחישוב השטחים. בית כנסת קומת קרקע לא ניתן להציע שינוי שימושים ע"כ יש לציין דירה ולא בית כנסת כמופיע בתכנית 11581.		

מרפסות מוצעות מרפסות זיז בחזית צפונית מעל דרך – לא ניתן לאשר, קו בניין בסטייה ניכרת בתכנית 11581 מוצע העתקת מרפסות קיימות בפינת צפון מערב ובחזית מערבית כתוצאה מהגבהת רצפה קיימת וכן מוצעת מרפסת עוקבת מעל מרפסת קיימת – אין מניעה לאשר. מוצעת הגבהת מרפסות פנימיות להשוואה למפלס המוצע בקומה א' – אין מניעה לאשר. מוצעות מרפסות זיז כמבואות כניסה לדירות בחזית דרומית – אין מניעה לאשר, ניתן להציע קו בנין של 3 מ' מכוח 10038 ע"כ אין מניעה לאשר. מוצעות מרפסות גג – אין מניעה לאשר. חו"ד תכנון עיר : במסלול הריסה ובניה לא ניתן להציע מרפסות חדשות מחוץ לקווי הבניין, אא"כ הן המשכיות ועוקבות למרפסות מקוריות הנשארות מטעמי שימור. יש לבטל מרפסות מוצעות בחזית צפונית. יש לציין גודל במ"ר על מרפסות לרבות מרפסות מובלעות בגג הרעפים. חזיתות חו"ד תכנון עיר : יש לפרט חומרי גמר יש להציע פרט הפרדה בין המבנה המקורי לתוספת שמעליו. עצים חו"ד תכנון עיר לעניין עצים : קיימים מספר עצים בחזית האחורית אשר אינם מסומנים בתכנית ובמפת המודד. יש לתעד את העצים ואת מיקומם ולתאם המשך טיפול אל מול מח' התכנון. פיתוח שטח מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת- באחריות בוחן הרישוי לבחון מיקום מערכות תשתית אלו. המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזית. 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'. מי נגר יש להציג פתרון חלחול מי נגר כנדרש בהתאם לתכנית 10038. נגישות מוצעות מעל 6 יח"ד בבניין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. חוו"ד תכנון עיר : יש להראות כניסה מהחזית המערבית לאזור המעלית בחזית הדרומית בכדי לאפשר נגישות ליח"ד 2,4 יש לקבל חוו"ד מח' נגישות. הדמיות יש להטמיע הדמיות בהרמוניקה. התנגדויות בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149, התקבלו 3 התנגדויות. מתנגדים לביצוע התמ"א. חסימת אור, אוויר ושמש. הבניה תגרום לבלאגן ורעש ויגרום לצפיפות אנשים. מצוקת חניה וצפיפות. המוצג בתכנית לא משקף מצב קיים. פגיעה בשימור ויצירת פתחים לא אחידים. פרסום נעשה בצורה לקויה. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 11581 תחילת תוקף :	29/08/2024	חוות דעת תכנונית

11/04/2009 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד חו"ד אגף רישוי חו"ד מח' הסדרי תנועה – להכרעת הוועדה. מוצע תוספת 5 יח"ד נדרש ע"פ תקן 5 יח"ד. ע"פ סעיף 14.1.4 רשאת וועדה מקומית לפטור בבניינים המיועדים לשימור. חו"ד תכנון עיר לעניין חניה : עפ"י תב"ע 11581 משנת 2009 קיימות שתי חניות בחלק הדרום מערבי של החלקה. אינן מופיעות בבקשה. לא מוצע פתרון חניה בתכנית. עפ"י תקן חניה לאזור יש להציע 5 חניות חדשות. תנאי להיתר- תשלום לקרן חניה עבור 5 מקומות חניה בחניון השוק. מובא להכרעת וועדה לעניין חניה חו"ד הנדסית – התקבל תאריך 25.02.2023 ע"י איתי שרעבי. חו"ד מח' השימור – לאשר את הבקשה. חו"ד מחלקת דרכים – לאשר את הבקשה. חו"ד חלקת איכות הסביבה – לאשר את הבקשה. חו"ד מחלקת שפ"ע - לאשר את הבקשה . חו"ד מחלקת תברואה – לאשר את הבקשה – אין גישה, בשלב קבלת טופס 4 יש לערוך סיור נוסף ותשלום השתתפות בכלי עצירה. חו"ד וועדה מחוזית - נמצא כי ניתן לאשר את הבקשה לאור חשיבות מימושה של תמ"א 38 . חו"ד תכנון עיר לעניין התאמת הבקשה למדיניות : התוכנית המוצעת תואמת את מדיניות מע"ר צפון המגדירה באזור זה בינוי עד 4 קומות וגג רעפים לא מוגבה בשימוש . פרסום פורסמו ההקלות הבאות :		

הקלה בדבר שינוי מתכניות מס"מ 11581 ותכנית 2874 + א"מ החלות במקום . הקלה בדבר שינוי שימוש ביחידות מס' 3 ו-4 ממגורים לבית כנסת. הקלה בדבר תוספת 5 יח"ד חדשות בנוסף ל-5 יח"ד קיימות ע"פ תכנית 10038 ו - תמ"א 38 / 2 . הקלה בדבר תוספת גובה /תוספת קומות עד ל-4 קומות וחלל גג, מעל מבנה קיים בן 3 קומות. ע"פ תכנית 10038 ו - תמ"א 38 / 2 . הקלה בדבר בניית מרפסות מחוץ לקו בנין. הקלה בדבר תוספת שטחים לבניין ע"פ תכנית 10038 ו - תמ"א 38 / 2 . הקלה בדבר חיזוק מבנה פנימי ע"פ תמ"א 38 / 2 ותכנית 10038 . הקלה בדבר איחוד יח"ד הקיימות בשטח. הקלה בדבר בניית מרפסות. הקלה בדבר בניית מעלית. הריסת חלק מקירות ותקרות בבניין קיים, תוספות בניה עד ל-4 קומות וחלל גג בהתאם לתמ"א 38/2 ותכנית 10038. קווי בניין קווי בניין סומנו ע"פ תכנית 11581 : חזיתות צידיות וקדמית קו 0 בהתאם לבינוי קיים. קו בניין אחורי 5 מ' מגבול החלקה. הבינוי המוצע היינו בתחום קווי בניין המותרים למעט מדרגות ומבואות כניסה, מרפסות ומעלית. שטחים שטחים עיקריים : שטח עיקרי מותר לבינוי 962.43 מ"ר , שטח עיקרי מוצע 839.97 מ"ר . השטחים המוצעים עומדים בסך השטחים המותרים ע"פ תמ"א 38. לחשב שטח קומות קיימות כשטח מוצע ושלא יחרוג משטחי בניה המותרים מכוח תמ"א.		

שטחי שירות : שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות שטחי מיגון, חדרי מדרגות ומבואות. הוצע פתרון מיגוני לכל יח"ד ע"י חדרים מחוזקים, יש להציע פתרון מגוני ע"י חדרי ממ"דים בעמודות. בנוסף חדרים מחוזקים שהוצעו חושבו כשטחי שירות, חדרים מחוזקים יחושבו כשטח עיקרי כנדרש . לחשב את כל השטחים הקיימים כמוצע בחישוב השטחים. בית כנסת קומת קרקע לא ניתן להציע שינוי שימושים ע"כ יש לציין דירה ולא בית כנסת כמופיע בתכנית 11581. מחסנים לא מוצע מחסנים בבקשה. מרפסות מוצעות מרפסות זיז בחזית צפונית מעל דרך – לא ניתן לאשר, קו בניין בסטייה ניכרת בתכנית 11581 מוצע העתקת מרפסות קיימות בפינת צפון מערב ובחזית מערבית כתוצאה מהגבהת רצפה קיימת וכן מוצעת מרפסת עוקבת מעל מרפסת קיימת – אין מניעה לאשר. מוצעת הגבהת מרפסות פנימיות להשוואה למפלס המוצע בקומה א' – אין מניעה לאשר. מוצעות מרפסות זיז כמבואות כניסה לדירות בחזית דרומית – אין מניעה לאשר, ניתן להציע קו בנין של 3 מ' מכוח 10038 ע"כ אין מניעה לאשר. מוצעות מרפסות גג – אין מניעה לאשר. חו"ד תכנון עיר : במסלול הריסה ובניה לא ניתן להציע מרפסות חדשות מחוץ לקווי הבניין, אא"כ הן המשכיות ועוקבות למרפסות מקוריות הנשארות מטעמי שימור.		

יש לבטל מרפסות מוצעות בחזית צפונית. יש לציין גודל במ"ר על מרפסות לרבות מרפסות מובלעות בגג הרעפים. חזיתות חו"ד תכנון עיר: יש לפרט חומרי גמר יש להציע פרט הפרדה בין המבנה המקורי לתוספת שמעליו. תברואה אין גישה מוטורית, בשלב קבלת טופס 4 יש לערוך סיור נוסף ותשלום השתתפות בכלי עצירה. עצים חו"ד תכנון עיר לעניין עצים: קיימים מספר עצים בחזית האחורית אשר אינם מסומנים בתכנית ובמפת המודד. יש לתעד את העצים ואת מיקומם ולתאם המשך טיפול אל מול מח' התכנון. פיתוח שטח מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת- באחריות בוחן הרישוי לבחון מיקום מערכות תשתית אלו. המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזית. 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'. מי נגר יש להציג פתרון חלחול מי נגר כנדרש בהתאם לתכנית 10038. נגישות מוצעות מעל 6 יח"ד בבניין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. חו"ד תכנון עיר: יש להראות כניסה מהחזית המערבית לאזור המעלית בחזית הדרומית בכדי לאפשר נגישות ליח"ד 2,4 יש לקבל חו"ד מח' נגישות. הדמיות יש להטמיע הדמיות בהרמוניקה.		

התנגדויות בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149, התקבלו 3 התנגדויות. מתנגדים לביצוע התמ"א. חסימת אור, אוויר ושמש. הבניה תגרום לבלאגן ורעש ויגרום לצפיפות אנשים. מצוקת חניה וצפיפות. המוצג בתכנית לא משקף מצב קיים. פגיעה בשימור ויצירת פתחים לא אחידים. פרסום נעשה בצורה לקויה. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a		
הקלה בדבר שינוי מתכניות מס"מ 11581 ותכנית 2874 + א"מ החלות במקום. הקלה בדבר שינוי שימוש ביחידות מס' 3 ו-4 ממגורים לבית כנסת. הקלה בדבר תוספת 5 יח"ד חדשות בנוסף ל-5 יח"ד קיימות ע"פ תכנית 10038 ו - תמ"א 2/ 38 הקלה בדבר תוספת גובה/תוספת קומות עד ל-4 קומות וחלל גג, מעל מבנה קיים בן 3 קומות. ע"פ תכנית 10038 ו - תמ"א 2/ 38 הקלה בדבר בניית מרפסות מחוץ לקו בנין. הקלה בדבר תוספת שטחים לבניין ע"פ תכנית 10038 ו - תמ"א 2/ 38 הקלה בדבר חיזוק מבנה פנימי ע"פ תמ"א 2/ 38 ותכנית 10038 הקלה בדבר איחוד יח"ד הקיימות בשטח. הקלה בדבר בניית מרפסות.	31/10/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

הקלה בדבר בניית מעלית.		
הריסת חלק מקירות ותקרות בבניין קיים, תוספות בניה עד ל-4 קומות וחלל גג בהתאם לתמ"א 38/2 ותכנית 10038.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	5
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	6
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	7
	תשלום אגרת בניה	8
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	9
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	10
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	11
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	12
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר	13
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	14
	תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל	15
	אישור שימור סופי	16
	יש לקבל חו"ד מח' נגישות.	17
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	18
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	19
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	20
	יש לשלם קרן חניה עבור 2 מקומות	21

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בתאריך 26/03/2025 נידונה הבקשה בוועדה ואושרה בכפוף לשינויים ובתנאים.

כעת מבקש עורך הבקשה לערוך מס' שינויים בבקשה עקב דרישות הג"א:

קומה א': ביטול חדר מחוזק ביחיד מס' 3 ובמקומו מוצע ממ"ד מעל ממ"ד מוצע בקומה התחתונה. - אין מניעה מלאשר הנ"ל הינו דרישת רשות מוסמכת.

קומה ב' ביטול יחיד עקב דרישת הג"א כי הפתרון המיגוני אינו מיטבי. - אין מניעה מלאשר הנ"ל הינו דרישת רשות מוסמכת.

סה"כ יחיד בבקשה 9 במקום 10 שאושרו בוועדה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 25/02/2026 - ח אדר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/6
מספר בקשה	<u>2022/0422.00</u>
מספר סידורי	<u>37</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, תמ"א 38 - תוספות
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	חיזוק בניין קיים ובניית תוספות ע"פ תמ"א 38
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ב.ק יזמות ובניה בע"מ "
עורך הבקשה	אדריכל ניסן ארז
מתכנן השלד	מורסיאנו אליהו
מספר מתנגדים	6
מספר שכנים שלא חתמו	17

כתובת האתר

רבי מאיר 8, קטמון הישנה

גוש	חלקה	בשלמות
30005	74	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
0822	תחילת תוקף	21/06/1956			
0822	תחילת תוקף	21/06/1956	36	אזור מגורים 1..	
1447	תחילת תוקף	02/10/1969	4	אזור מגורים 1..	
1477	תחילת תוקף	11/01/1973			
3195	תחילת תוקף	06/07/1985			
3195	תחילת תוקף	06/07/1985	74	אזור מגורים 1..	1012
62	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

בקשה זו נידונה בתאריך 03/06/2024 ואושרה בכפוף לשינויים ובתנאים.

מתוך החלטת וועדה :

"מוצעות בחזית דרומית מרפסות מעבר לתוספות המופיעות כשטח קיים, בהתאם לתשריט 3195 נדרש לסמן תוספות המופיעות בשטח קיים לסמן להריסה את הסגירות הקיימות, שטחים אלו בהיתר בניה 78/729 מופיעות בהיתר כמרפסות ולא כשטח עיקרי – לא ניתן לאשר את המוצע כפי שהוצג, יש להתאים תוספות בהתאם למאושר בהיתר או לחילופין להציג כמוצע בהתאם למותר בתכנית 3195"

הוצגה תכנית מאושרת בהיתר 1978/729.00 המציגה את המרפסות כמרפסות שירות על כן אין מניעה

מלאשר הפיכת מרפסות שירות לעיקרי.

הפיכת המרפסות משירות לעיקרי הינם עבור המרפסות המאושרות כקיימות בהיתר הנ"ל בלבד, המרפסות המסומנות בתשריט ההיתר כ"בעתיד" יחושבו כשטח עיקרי על חשבון שטחי היזם כפי שסוכם מול עורך הבקשה.

מידע קודם

מתאריך	
15/02/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים בקשה זו נידונה בתאריך 03/06/2024 ואושרה בכפוף לשינויים ובתנאים. מתוך החלטת וועדה : "מוצעות בחזית דרומית מרפסות מעבר לתוספות המופיעות כשטח קיים, בהתאם לתשריט 3195 נדרש לסמן תוספות המופיעות בשטח קיים לסמן להריסה את הסגירות הקיימות, שטחים אלו בהיתר בניה 78/729 מופיעות בהיתר כמרפסות ולא כשטח עיקרי – לא ניתן לאשר את המוצע כפי שהוצג, יש להתאים תוספות בהתאם למאושר בהיתר או לחילופין להציג כמוצע בהתאם למותר בתכנית 3195" הוצגה תכנית מאושרת בהיתר 1978/729.00 המציגה את המרפסות כמרפסות שירות על כן אין מניעה מלאשר הפיכת מרפסות שירות לעיקרי. הפיכת המרפסות משירות לעיקרי הינם עבור המרפסות המאושרות כקיימות בהיתר הנ"ל בלבד, המרפסות המסומנות בתשריט ההיתר כ"בעתיד" יחושבו כשטח עיקרי על חשבון שטחי היזם כפי שסוכם מול עורך הבקשה. תיקונים עפ"י תכנית c
10/02/2026	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3195 תחילת תוקף : 06/07/1985 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1.. בקשה זו נידונה בתאריך 03/06/2024 ואושרה בכפוף לשינויים ובתנאים. מתוך החלטת וועדה :

"מוצעות בחזית דרומית מרפסות מעבר לתוספות המופיעות כשטח קיים, בהתאם לתשריט 3195 נדרש לסמן תוספות המופיעות בשטח קיים לסמן להריסה את הסגירות הקיימות, שטחים אלו בהיתר בניה 78/729 מופיעות בהיתר כמרפסות ולא כשטח עיקרי – לא ניתן לאשר את המוצע כפי שהוצג, יש להתאים תוספות בהתאם למאושר בהיתר או לחילופין להציג כמוצע בהתאם למותר בתכנית 3195" הוצגה תכנית מאושרת בהיתר 1978/729.00 המציגה את המרפסות כמרפסות שירות על כן אין מניעה מלאשר הפיכת מרפסות שירות לעיקרי. הפיכת המרפסות משרות לעיקרי הינם עבור המרפסות המאושרות כקיימות בהיתר הנ"ל בלבד, המרפסות המסומנות בתשריט ההיתר כ"בעתיד" יחושבו כשטח עיקרי על חשבון שטחי היזם כפי שסוכם מול עורך הבקשה. תיקונים עפ"י תכנית c		
מכל האמור והמפורט לעיל הערר נדחה. . בהתחשב בתוצאה, היקף טענות הצדדים וההליכים בפנינו מצאנו לנכון לחייב את העוררים בהוצאות כל אחת מהמשיבות בסך של 5,000 בצירוף מע"מ - ובסה"כ 10,000 בצירוף מע"מ. סכומים אלו ישולמו התוך 30 ימים, שאם לא כן יישאו הפרשי הצמדה וריבית כדן.	23/10/2025	החלטת ועדת ערר : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
בתאריך 3.6.2024 נידונה הבקשה בועדה המקומית ובה הוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים וזאת לאחר שדחתה את ההכרעה בתאריך 30.8.2023 לטובת ניסיון לייצר היתכנות עבור פינוי פינוי עקב ההתנגדויות שהושמעו במעמד הועדה. על ההחלטה מיום 3.6.2024 הוגש ערר. התקיים דיון בועדת הערר בתאריך 13.5.2025 ובו נטען כי הועדה המקומית לא התייחסה בהחלטתה אל המדיניות שהתגבשה ואושרה ע"י המחוזית בתאריך 6.3.2023 אשר מייצרת תכנון עבור מתחם ברורה לפינוי בינוי. ע"כ בהתאם להחלטת ועדת הערר, בקשה זו חזרה לוועדה המקומית וזאת על מנת לקבל את התייחסותה של הועדה אל המדיניות החדשה שאושרה ועל הטענה לחריגה מהמדיניות הנ"ל. הועדה עיינה בטיעוני העוררים והמשיבים וכן במסמך החלטת המחוזית למדיניות החדשה וזאת בין היתר בהתאם לעמדת אגף תכנון עיר ולהלן התייחסותה: להלן התייחסות הועדה המקומית למדיניות החדשה שאושרה במחוזית: ראשית, מדובר בבקשה שמטרתה חיזוק מבנה ישן, שיכון בן שלוש קומות, שאינו ממוגן ואינו עומד בתקני רעידות אדמה. הבקשה כוללת חיזוק, מיגון, שיפוץ, הרחבת דירות, הוספת מעלית ובניית דירות חדשות – כל זאת תוך שמירה על המרקם הקיים. שנית, ישנה תמיכה רחבה של בעלי הדירות – 11 מתוך 12 חתומים על הבקשה. מנגד, המתנגדים לא הציגו תכנית פינוי-בינוי מגובשת, לא חתמו עם יזם, ולא הוכיחו רוב קנייני או	11/06/2025	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

היתכנות כלכלית. טרם הוגשה תכנית להתחדשות עירונית לוועדות התכנון במתחם, הבקשה מקודמת משנת 2020 ועולה שדיירי המבנה בנדון אינם מעוניינים לקחת חלק בתכנית להתחדשות עירונית במתחם, לפיכך ולאור החשיבות של חיזוק המבנה בפני רעידות האדמה ומתן פתרונות מיגון קיימת חשיבות לקידום הבקשה. שלישית, מדיניות התכנון העדכנית של מתחם ברוריה – כפי שנקבעה במרץ 2023 – אינה שוללת בקשות לפי תמ"א 38, ואף מכירה ביתרונותיהן. הבקשה שבפנינו אינה חורגת מהמדיניות, אלא משתלבת בה מבחינת נפח הבינוי המבוקש ואופיו המדיניות העדכנית אינה שוללת בקשות לפי תמ"א 38 ובמקרים מסוימים היא אף מכירה ביתרונותיהן, במיוחד כאשר מדובר בפרויקטים נקודתיים, עם תמיכה רחבה של הדיירים, וללא צורך בפינוי, כפי שבבקשה זו. טענת העוררים היא כי אישור הבקשה הנקודתית שלפנינו עלול לפגוע בהיתכנות של פרויקט פינוי-בינוי עתידי במתחם כולו. טענה זו אינה מגובה בעובדות, ואינה עומדת במבחן התכנוני, המשפטי או הציבורי. ראשית, מאז הוגשה ההתנגדות חלפו למעלה משנתיים וחצי. בתקופה זו לא הוגשה תכנית פינוי-בינוי, לא נחתם הסכם עם יזם, לא הוצג רוב קנייני, ולא הוכחה היתכנות כלכלית. למעשה, אין כל ודאות תכנונית שמצדיקה עיכוב או דחייה של בקשה בשלה, שמבוססת על רוב מובהק של בעלי הדירות. שנית, מדיניות התכנון העדכנית של מתחם ברוריה כפי שנקבעה במרץ 2023 אינה מחייבת תכנון כולל דווקא במקבצים של 9 בניינים. המדיניות מדברת על מקבצים של 4 בניינים 'ככל הניתן', ולכן מאפשרת לצד זה תכנון נקודתי. שלישית, אם בעתיד יבשיל פרויקט פינוי-בינוי, אין כל מניעה תכנונית לכלול בו רק חלק מהבניינים במתחם. העובדה שבניין מסוים לא נכלל אינה פוגעת בהיתכנות של קידום פרויקט בשארית המתחם. בהתחשב במיקום המגרש ביחס למתחם שסומן במסמך המדיניות, הבקשה אינה צפויה לסכל קידומה של תכנית להתחדשות עירונית במתחם. לאור האמור לעיל הועדה סבורה כי הבקשה אינה חורגת ממדיניות התכנון, אפילו היתה חריגה מסוימת, הרי שבנסיבות אלו היא מוצדקת, מידתית, תואמת את רוח המדיניות, ונעשית לטובת הציבור. הבקשה אינה מחמירה את המצב הקיים, אך גם אינה מתיימרת לפתור את כל אתגרי התחבורה של המתחם. מדובר בבניין קיים, בנוי, הממוקם על חלקה כלואה, ללא גישה מוטורית ישירה, וללא פתרונות חניה צמודים גם כיום. הנכס ממוקם במרחק הליכה קצר מקו הרכבת הקלה המתוכנן, שצפוי להוות פתרון תחבורתי משמעותי למתחם כולו הבקשה כוללת שיפורים מהותיים: חיזוק המבנה, מיגון, הוספת ממ"דים, מעלית ושיפור תנאי המגורים. כל אלה בעלי ערך ציבורי מובהק, במיוחד לאור מצב החירום הביטחוני והסיכון הסיסמי.		

לפיכך, יתרונו הבקשה עולים לאין ערוך על חסרונותיה. בהתאם לאמור, הועדה מאשרת את הבקשה בהתאם להחלטתה מיום 3.6.2024.		
ת.ב. 22/422 – רבי מאיר 8 בתאריך 3.6.2024 נידונה הבקשה בועדה המקומית ובה הוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים וזאת לאחר שדחתה את ההכרעה בתאריך 30.8.2023 לטובת ניסיון לייצר היתכנות עבור פינוי עקב ההתנגדויות שהושמעו בועדת הועדה. על ההחלטה מיום 3.6.2024 הוגש ערר. התקיים דיון בועדת הערר בתאריך 13.5.2025 ובו נטען כי הועדה המקומית אינה התייחסת אל המדיניות שהתגבשה ואושרה ע"י המחוזית בתאריך 6.3.2023 אשר מייצרת תכנון עבור מתחם ברורה לפינוי בינוי. ע"כ בהתאם להחלטת ועדת הערר, בקשה זו חוזרת לועדה המקומית וזאת על מנת לקבל את התייחסותה של הועדה אל המדיניות החדשה שאושרה ועל הטענה לחריגה מהמדיניות הנ"ל. מסמך המדיניות מתוּיֵק בארכיב האופטי של הבקשה.	28/05/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3195 תחילת תוקף : 06/07/1985	28/05/2025	חוות דעת תכנונית

ייעוד הקרקע: אזור מגורים 1.. מספר נספח רלוונטי תכניות כפופות : האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה יוזן ע"י הבוחן נספח בינוי יוזן ע"י הבוחן קווי בניין יוזן ע"י הבוחן 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		
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 ההתנגדויות בתאריך 30/08/2023 הוועדה שמעה את הצדדים והחליטה לדחות את ההכרעה על מנת לתת לצדדים להגיע להבנה בענין פינוי בינוי. הוועדה לא התרשמה כי נעשה הליך משמעותי לקידומו של הליך פינוי בינוי ולאור חלופי הזמם הוועדה מאשרת את הבקשה. הוועדה דוחה את ההתנגדות לענין מיקום הממ"ד ומתרשמת כי מדובר בתכנון ראוי. הוועדה דוחה את ההתנגדות של משפחת וויס לענין המרפסת אך מבקשת מהצדדים להגיע להסכמה בענין זה. הוועדה דוחה את ההתנגדות לענין ציפוף ועיבוי הגורם לעומס על התשתיות. הוועדה תומכת בציפוף לאור איזון האינטרסים בין הצפוף לבין חיזוקם של הבניינים ומיגונם וזאת בכפוף לכל	03/06/2024	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

גורמי התשתית שיתנו את חוות דעתם כחלק מתנאי ההיתר. לענין החניה- לא הצוגה חניה מכוון שמדובר חלקה כלואה הוועדה מחליטה כי ישולם כופר חניה כללי עבור 10 מקומות חניה ככל שיקבע שלא ניתן לתת פטור עבורם. להלן התיקונים לבקשה: דירה מס' 1 והעמודה שלה מקבלת הרחבה מצד ימין- ניתן להציע הרחבה מעבר לשטחים המותרים בתב"ע עבור ממ"ד מינימלי – בשטח זה במקום ממ"ד מוצעים שטחים עיקריים יש לצמצמה למינימום של 12 מ"ר ובתוך קווי בניין תב"ע- וזאת בתנאי: שהתב"ע לא התייחסה לתוספת ממ"דים וההחלפה בין השטח של ההרחבה לממ"ד המינימלי בתנאי שהתוספת ממזרח הינה בקווי התב"ע. עפ"י סעיף 4.1.2.1.6 ד הבינוי בקומה החלקית יסוג ב 3 מ' לפחות מחזית הבניין הקדמית בתחום העיר ההיסטורית ואזורי שימור. -לתקן קומות קיימות תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038- אין מניעה לאשר. מוצעות תוספות בחזית צפונית בהתאם לנספח בינוי 3195 ובתוך קו בנין תב"ע – אין מניעה לאשר. מוצעת עמודת תוספות בחזית מזרחית מכוח תכנית 3195 מעבר ל- 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 - ניתן להציע הרחבה מעבר לשטחים המותרים בתב"ע עבור ממ"ד מינימלי – בשטח זה במקום ממ"ד מוצעים שטחים עיקריים יש לצמצמה למינימום של 12 מ"ר ובתוך קווי בניין תב"ע - וזאת בהתאם לכך שהתב"ע לא התייחסה לתוספת ממ"דים וההחלפה בין השטח של ההרחבה לממ"ד המינימלי בתנאי שהתוספת ממזרח הינה בקווי התב"ע. מוצעות בחזית דרומית מרפסות מעבר לתוספות המופיעות כשטח קיים, בהתאם לתשריט 3195 נדרש לסמן תוספות המופיעות בשטח קיים לסמן להריסה את הסגירות הקיימות, שטחים אלו בהיתר בניה 78/729 מופיעות בהיתר כמרפסות ולא כשטח עיקרי – לא ניתן לאשר את המוצע כפי שהוצג, יש להתאים תוספות בהתאם למאושר בהיתר או לחילופין להציג כמוצע בהתאם למותר בתכנית 3195.		

דירה מס' 4 אין לבטל מדרגות פנימיות מעבר לקומת המרתף. חז"ד תכנון לעניין ממ"ד : ממ"דים עמודת דירות מערבית- יש לקבל אישור מהנדס על שינויים בממ"ד קיים בהיתר ותוספת ממ"דים בקומות החדשות מעל ממ"ד זה. קומות חדשות קומה ג' מוצעת קומה חדשה 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 במותר. אין מניעה לאשר. ב. "שטח של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה. קומה ד' מוצעת קומה חלקית ובה 2 יח"ד. סעיף 4.1.2.1 (6) בתכנית 10038 קובע כי : א. תותר תוספת קומה חלקית מעל למבנה שטח מרבי (עיקרי + שירות) עד מחצית שטחה של קומה טיפוסית מורחבת במבנה ושימוש בגג כמרפסת – המוצע עומד בדרישה. ב. "התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי. בשטח כל יח"ד נוספת" – המוצע עומד בדרישה. ג. "שטח כל יח"ד חדשה נפרדת בתחום הקומה החלקי לא יעלה על 80 מ"ר אלא אם הוצעו במפלסים אחרים יח"ד חדשות ששטחם המירבי אינו עולה על 80 מ"ר – לא הוצעו דירות בשטח של עד 80 מ"ר ע"כ יש להציע 3 יח"ד כנדרש. - בהתאם לסעיף 4.1.2.4 בתכנית 10038 במידה ונותרו זכויות בניה שטרם מומשו יכולו הוראות תמ"א 38 ואולם היקף זכויות הבניה הכולל על גג המבנה... והיקף הרחבות הדיור לא יעלה על הגבוה מבין המותר עפ"י תכנית זו ובין המותר לפי תכניות מפורטות שחלות כאמור – ע"כ יש לצמצם את זכויות הבניה כך שלא תעלנה על היקף זכויות הבניה המותר עפ"י תמ"א 38 (יש לקזז את הזכויות שניתנו בקומות קיימות מכוח תכנית 3195 מזכויות הבניה המותרות בגג המבנה מכוח תכנית 10038) קומת גג : הבקשה מציעה פתחי יציאה לגגות משותפים מתוך גרמי		

מדרגות המשותפים. חו"ד תכנון עיר : ב1.5 הקומות החדשות ניתן לקבל שטח קומה טיפוסית קיימת (הקומה הטיפוסית תחשב הקומה שחוזרת על עצמה ברוב הקומות במקרה זה קומה א) + שטח ההרחבות מתוקף התמ"א בלבד ולסמן את ההרחבות בקומות החדשות בקווי בניין תמ"א בלבד למעט ממ"ד מינימלי של 9 מ' שיכול לחרוג מקווי אלה. דירה 8 אין לסמן סגירה בלבד אלא לבקש את שטח ההרחבה בתב"ע כעקרי כפי שמופיע בחישוב הרבובטי. אין לאפשר מדרגות ירידה לחצר אלא אם דירה לא מקבלת מרפסת ורק בחזית האחורית . קיים מחסן בהיתר בקומת המרתף מתחת ליח"ד 4- לא ניתן להרחיב את המדרגות ירידה למחסן ל2 מ' רוחב- יש לשמור על הקיים בהיתר. אין לאפשר כניסות פרטיות ופריצות בגדר עבור יח"ד. נדרש להראות היתרי בניה לסגירת המרפסות ולהרחבה ממזרח כולל מרפסת המסומנת כסגורה. מחסנים לא מוצעים מחסנים בבקשה. מרפסות מרפסות זיז המוצעות בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק של עד 2 מטר - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר ו- 12 מ"ר בממוצע. מוצע מרפסות גג – אין מניעה לאשר. להוסיף מפלסי מעקות ופתחים בכל החזיתות. מרפסות זיז בחזית דרומית היוצאות משטחי מרפסות המופיעות כשטח עיקרי אך אינם שטח עיקרי לפי היתר יש לבטל היות ולא ניתן להוציא מרפסת זיז משטחי מרפסות, או לחילופין להציע את שטחי המרפסות הקיימות כשטח עיקרי בהתאם למותר בתבע ולהציע מרפסות זיז. מסתורים יש להציג פתרון מסתורי כביסה. עצים התייחסות תכנון עיר : עצים- התקבל סקר עצים כולל של		

חלקות שכנות במרחק של עד 3 מ'. יש להטמיע את העצים בתוכנית הפיתוח ולהראות שתילה של עצים חדשים. עפ"י הסקר, כל העצים בחלקה וסביבה במרחק של 3 מ' מהחלקה מסומנים לשימור למעט עצים 2,3 לעקירה בשל ההרחבות בתב"ע. יש לתכנן ולהציג את הקירות היורדים של ההרחבות כך שבקרבה לעצים לא תיווצר חפירה ככל הניתן וזאת על מנת לשמר את העצים בחזית הצפונית. - מקובל. להראות שתילה של עצים חדשים לפי הנדרש. נגישות נדרש להגיש אישור מורשה נגישות. חוו"ד תכנון עיר : מוצעת הריסה של ח. המדרגות ובניית ח. מדרגות נגיש- מקובל. תברואה חוו"ד תכנון לנושא תברואה : לקבל פטור ממחלקת שפ"ע היות ולא ניתן לגשת למגרש עם משאית פינוי אשפה. פיתוח שטח מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת יש להציג מיקום גמל מים, פתרון גז, חשמל, מים ותקשורת. להציג גדרות מצב קיים כפי שמופיע בהיתר בתיק 78/729.3 לסמן את כל הגדרות מוצע/להריסה/קיים כולל מפלסים. חוו"ד תכנון עיר : תוכנית פיתוח - נדרש לתקן את תוכנית הפיתוח שתהיה ללא רמפות מוצעות(רמה מוצעת זו משרתת יח"ד אחת בלבד). מוצע ח. מדרגות ומעלית חדשים ולכן יש לתכנן את ח. המדרגות כך שירד למפלס הרחוב הקיים כפי שקיים היום או להציע כניסה למעלית ממפלס הרחוב כמוצע בסקיצה בדומה למוצע בכניסה א. פריסת גדרות- יש להראות את האבן הקיימת היום בגדרות הקיימים ולהציע גדר עם אבן המשתלבת עם הקיימת וקופינג בנוסף לסמן באפור גדר קיימת ובאדום מוצעת וכן הריסה ככל שיש. אין לאפשר פריצת גדרות עבור כניסות פרטיות אין לשנות את גובה הגדר הקיימת. - בכפוף לחוו"ד שימור. ניקוז מי נגר יש להציע פיתוח שטח אשר ישאירו לפחות 50% כקרקע טבעית או מחומרים המאפשרים חדירת מי נגר ונקז עפ"י סעיף 6.19 בתכנית . 10038 (להציג חישוב לעניין זה).	

בתחום מודל העיר : תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל		
התקבלה פניה ממבקשי הבקשה כי אורכת הזמן ניתנה במלואה והליך הפינוי בינוי לא קודם (מסמך נסרק לארכיב אופטי) וכן דיירי המבנה המבוקש לא מעוניינים להצטרף לפרויקט פינוי בינוי. במקביל התקבל מסמך מטעם המתנגדים (מסמך נסרק לארכיב אופטי) לפיו נציגות דיירי המבנים הסמוכים בחרה יזם לביצוע פרויקט פינוי בינוי, וכן מתקיים משא ומתן מול היזם לקידום הפרויקט. ע"כ ולאחר תגובות הצדדים הבקשה מובאת להכרעת וועדה לעניין פינוי הבינוי. במידה ותחליט הוועדה לקדם הבקשה במתכונתה זו, יש לקבל הכרעה בנוגע להתנגדות שנשמע ע"י משפ' וויס בעלי דירה 8 בטענה לפגיעה בתמורות.	13/05/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3195 תחילת תוקף : 06/07/1985 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1..	13/05/2024	חוות דעת תכנונית

מספר נספח רלוונטי תכניות כפופות : האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה יוזן ע"י הבוחן נספח בינוי יוזן ע"י הבוחן קווי בניין יוזן ע"י הבוחן מספר קומות יוזן ע"י הבוחן גבהים יוזן ע"י הבוחן		

מספר יחידות דיור		
יוזן ע"י הבוחן		
שטחי בניה		
שטחים עיקריים :		
יוזן ע"י הבוחן		
שטחי שרות :		
יוזן ע"י הבוחן		
ממדים		
יוזן ע"י הבוחן		
חדרים מחוזקים		
יוזן ע"י הבוחן		
השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע		

יוזן ע"י הבוחן		
ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה		
יוזן ע"י הבוחן		
מרפסות זיז		
יוזן ע"י הבוחן		
תימוכין קניינים בשטח משותף		
יוזן ע"י הבוחן		
תנאים טרם דיון		
יוזן ע"י הבוחן		
התנגדויות		
יוזן ע"י הבוחן		

חוות דעת אדריכלית יוזן ע"י ראש צוות		
לאחר בדיקת מקצועית הבקשה תובא לדיון .	07/05/2024	דיון בוועדת משנה : להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת
המלצת אגף הרישוי מובא להכרעת וועדה הבקשה נדונה בוועדת ממשנה לשמיעת התנגדויות בתאריך 30.08.2023 ובה הוחלט לדחות את ההכרעה עד 03.2024 ע"מ לאפשר לצדדים לנסות להגיע להבנות לעניין קידום הליך פינוי בינוי. כעת התקבל מכתב מעורך הבקשה כי אורכת הזמן ניתנה במלואה והליך פינוי בינוי לא קודם (מסמך נסרק לארכיב אופטי) וכן דיירי המבנה המבוקש לא מעוניינים להצטרף לפרויקט פינוי בינוי. ע"כ הבקשה מובאת להכרעת הוועדה חו"ד הסדרי תנועה : להחלטת הוועדה. המלצת מח' הדסרי תנועה : מדובר על מבנה ללא גישה מוטורית לחלקה. לא ניתן פתרון חניה עבור התוספת המוצעת. באזור אין חניות עם קרן חניה.	21/03/2024	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה

המלצת תכנון עיר לנושא חניה : לא ניתן לגשת למגרש עם רכב - יש לצרף טבלת מאזן חניה כתנאי למעבר לתוש"ה. מובא להכרעת וועדה נושא חניה חו"ד מחלקת שימור : לאשר את הבקשה בתנאים – בהתאם להחלטת וועדת שימור מתאריך 20/06/21. נדרש חו"ד אדריכל העיר. חו"ד אדריכל העיר : טרם נתקבל – יוגש כתנאי להעברת הבקשה לגורמים. חו"ד הנדסית : התקבלה בתאריך 09.03.22 ע"י איתי שרעבי. הקלות תוספת קומה וחצי מעל 3 קומות קיימות - ע"פ תכנית תמ"א 10038 תוספות וחיזוקים . תוספת 6 יח"ד ל-12 יח"ד קיימות - ע"פ תכנית תמ"א 10038 תוספות וחיזוקים . הריסת חלקי מבנה קיים והקמת בנין בן 5 קומות - ע"פ תכנית תמ"א 10038 תוספות וחיזוקים . תוספת בניה - ע"פ תכנית תמ"א 10038 תוספות וחיזוקים . בניית ממ"דים ותוספות בניה מחוץ לקו בנין של תמ"א 38 ע"פ קווי בנין של - ע"פ תכנית 3195 הרחבת בניה . תכנית 3195 להרחבת בניה . בניית ממ"דים ותוספות בניה מחוץ לקו בנין תמ"א 38 על קונטור בנין מאושר במרחק - ע"פ תכנית תמ"א 10038 תוספות וחיזוקים . של 0.35 מ' עד 1.15 מ' בגבול חלקה צפוני . בניית מרפסות זיז בעומק של עד 2 מ' במקום 1.5 מ' כמותר . קווי בנין קווי בנין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הם : קו בנין קדמי ואחורי 3 מ' קו בנין צידיים 2 מ' הבניה הינה בתוך תחום קווי הבנין המותרים מכוח תמ"א 38 ותכנית 3195 החלה בחלקה.		

חוו"ד תכנון עיר לעניין קווי בנין : קווי בניין- קו בניין קדמי ואחורי בהתאם לתב"ע למעט מרפסות ומעליות המוצעות בקווי בניין תמ"א. קו בניין מערבי (צידי) בהתאם לתב"ע, קו בניין מזרחי (צידי) בהתאם לקו בניין תב"ע . דירה מס' 1 והעמודה שלה מקבלת הרחבה מצד ימין- ניתן להציע הרחבה מעבר לשטחים המותרים בתב"ע עבור ממ"ד מינימלי – בשטח זה במקום ממ"ד מוצעים שטחים עיקריים יש לצמצמה למינימום של 12 מ"ר ובתוך קווי בניין תב"ע- וזאת בתנאי : שהתב"ע לא התייחסה לתוספת ממ"דים וההחלפה בין השטח של ההרחבה לממ"ד המינימלי בתנאי שהתוספת ממזרח הינה בקווי התב"ע. עפ"י סעיף 4.1.2.1.6 ד הבינוי בקומה החלקית יסוג ב 3 מ' לפחות מחזית הבניין הקדמית בתחום העיר ההיסטורי ת ואזורי שימור. -לתקן חוו"ד תכנון עיר לעניין מדיניות : הבינוי המוצע חורג מהמדיניות ע"פ תכנית אב המושבות, מוצעת תוספת של 1.5 קומות למבנה של 3 קומות וסה"כ 4.5 קומות כאשר המדיניות היא 4 קומות מאחר והמרחק מציר הדרך לא קיים (מדובר בחלקה פנימי). עם זאת ניתן לאשר חריגה של חצי קומה ולהציע 4.5 קומות וזאת על מנת לקדם תמ"א 38. יש להציע לדיירים להתאחד עם החלקה מדרום ולהציע התחדשות עירונית על פי המדיניות החדשה שאושרה בוועדה המקומית. מובא להכרעת וועדה נושא התחדשות עירונית מעליות וחדרי מדרגות מוצעות מעליות פנימיות ב- 2 גרמי מדרגות בכניסות המוצעות, הרחבת מבואות והריסת גרמי מדרגות קיימים ובניה מחדש בתוך תחום קו בניין תמ"א 38 – אין מניעה לאשר. חוו"ד תכנון עיר : מוצעת הריסה של ח. המדרגות ובניית ח. מדרגות נגיש- מקובל. קומות קיימות תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038- אין מניעה לאשר. מוצעות תוספות בחזית צפונית בהתאם לנספח בינוי 3195 ובתוך קו בנין תב"ע – אין מניעה לאשר. מוצעת עמודת תוספות בחזית מזרחית מכוח תכנית 3195 מעבר		

ל- 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 - ניתן להציע הרחבה מעבר לשטחים המותרים בתב"ע עבור ממ"ד מינימלי – בשטח זה במקום ממ"ד מוצעים שטחים עיקריים יש לצמצמה למינימום של 12 מ"ר ובתוך קווי בניין תב"ע - וזאת בהתאם לכך שהתב"ע לא התייחסה לתוספת ממ"דים וההחלפה בין השטח של ההרחבה לממ"ד המינימלי בתנאי שהתוספת ממזרח הינה בקווי התב"ע. מוצעות בחזית דרומית מרפסות מעבר לתוספות המופיעות כשטח קיים, בהתאם לתשריט 3195 נדרש לסמן תוספות המופיעות בשטח קיים לסמן להריסה את הסגירות הקיימות, שטחים אלו בהיתר בניה 78/729 מופיעות בהיתר כמרפסות ולא כשטח עיקרי – לא ניתן לאשר את המוצע כפי שהוצג, יש להתאים תוספות בהתאם למאושר בהיתר או לחילופין להציג כמוצע בהתאם למותר בתכנית 3195. דירה מס' 4 אין לבטל מדרגות פנימיות מעבר לקומת המרתף. חו"ד תכנון לעניין ממ"ד : ממ"דים עמודת דירות מערבית- יש לקבל אישור מהנדס על שינויים בממ"ד קיים בהיתר ותוספת ממ"דים בקומות החדשות מעל ממ"ד זה. קומות חדשות קומה ג' מוצעת קומה חדשה 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 הדיוור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה" – המוצע עומד במותר. אין מניעה לאשר. ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה. קומה ד' מוצעת קומה חלקית ובה 2 יח"ד. סעיף 4.1.2.1 (6) בתכנית 10038 קובע כי : א. תותר תוספת קומה חלקית מעל למבנה שטח מרבי (עיקרי + שירות) עד מחצית שטחה של קומה טיפוסית מורחבת במבנה ושימוש בגג כמרפסת – המוצע עומד בדרישה. ב. "התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי. בשטח כל יח"ד נוספת" – המוצע עומד בדרישה. ג. "שטח כל יח"ד חדשה נפרדת בתחום הקומה החלקי לא יעלה על 80 מ"ר אלא אם הוצעו במפלסים אחרים יח"ד חדשות	

ששטח המירבי אינו עולה על 80 מ"ר – לא הוצעו דירות בשטח של עד 80 מ"ר ע"כ יש להציע 3 יח"ד כנדרש. - בהתאם לסעיף 4.1.2.4 בתכנית 10038 במידה ונותרו זכויות בניה שטרם מומשו יכולו הוראות תמ"א 38 ואולם היקף זכויות הבניה הכולל על גג המבנה... והיקף הרחבות הדיור לא יעלה על הגבוה מבין המותר עפ"י תכנית זו ובין המותר לפי תכניות מפורטות שחלות כאמור – ע"כ יש לצמצם את זכויות הבניה כך שלא תעלנה על היקף זכויות הבניה המותר עפ"י תמ"א 38 (יש לקזז את הזכויות שניתנו בקומות קיימות מכוח תכנית 3195 מזכויות הבניה המותרות בגג המבנה מכוח תכנית 10038) קומת גג : הבקשה מציעה פתחי יציאה לגגות משותפים מתוך גרמי מדרגות המשותפים. חו"ד תכנון עיר : ב1.5 הקומות החדשות ניתן לקבל שטח קומה טיפוסית קיימת (הקומה הטיפוסית תחשב הקומה שחוזרת על עצמה ברוב הקומות במקרה זה קומה א) + שטח ההרחבות מתוקף התמ"א בלבד ולסמן את ההרחבות בקומות החדשות בקווי בניין תמ"א בלבד למעט ממ"ד מינימלי של 9 מ' שיכול לחרוג מקווי אלה. דירה 8 אין לסמן סגירה בלבד אלא לבקש את שטח ההרחבה בתב"ע כעקרי כפי שמופיע בחישוב הרבועי. אין לאפשר מדרגות ירידה לחצר אלא אם דירה לא מקבלת מרפסת ורק בחזית האחורית . קיים מחסן בהיתר בקומת המרתף מתחת ליח"ד 4- לא ניתן להרחיב את המדרגות ירידה למחסן ל2 מ' רוחב- יש לשמור על הקיים בהיתר. אין לאפשר כניסות פרטיות ופריצות בגדר עבור יח"ד. נדרש להראות היתרי בניה לסגירת המרפסות ולהרחבה ממזרח כולל מרפסת המסומנת כסגורה. מחסנים לא מוצעים מחסנים בבקשה. מרפסות מרפסות זיו המוצעות בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק של עד 2 מטר - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר ו- 12 מ"ר בממוצע. מוצע מרפסות גג – אין מניעה לאשר. להוסיף מפלסי מעקות ופתחים בכל החזיתות.	

מרפסות זיו בחזית דרומית היוצאות משטחי מרפסות המופיעות כשטח עיקרי אך אינם שטח עיקרי לפי היתר יש לבטל היות ולא ניתן להוציא מרפסת זיו משטחי מרפסות, או לחילופין להציע את שטחי המרפסות הקיימות כשטח עיקרי בהתאם למותר בתבע ולהציע מרפסות זיו. מסתורים יש להציג פתרון מסתורי כביסה. עצים התייחסות תכנון עיר : עצים- התקבל סקר עצים כולל של חלקות שכנות במרחק של עד 3 מ'. יש להטמיע את העצים בתוכנית הפיתוח ולהראות שתילה של עצים חדשים. עפ"י הסקר, כל העצים בחלקה וסביבה במרחק של 3 מ' מהחלקה מסומנים לשימור למעט עצים 2,3 לעקירה בשל ההרחבות בתב"ע. יש לתכנן ולהציג את הקירות היורדים של ההרחבות כשברבה לעצים לא תיווצר חפירה ככל הניתן וזאת על מנת לשמר את העצים בחזית הצפונית. - מקובל. להראות שתילה של עצים חדשים לפי הנדרש. נגישות נדרש להגיש אישור מורשה נגישות. חו"ד תכנון עיר : מוצעת הריסה של ח. המדרגות ובניית ח. מדרגות נגיש- מקובל. תברואה חו"ד תכנון לנושא תברואה : לקבל פטור ממחלקת שפ"ע היות ולא ניתן לגשת למגרש עם משאית פינוי אשפה. פיתוח שטח מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת. יש להציג מיקום גמל מים, פתרון גז, חשמל, מים ותקשורת. להציג גדרות מצב קיים כפי שמופיע בהיתר בתיק 78/729.3 לסמן את כל הגדרות מוצע/להריסה/קיים כולל מפלסים. חו"ד תכנון עיר : תוכנית פיתוח - נדרש לתקן את תוכנית הפיתוח שתהיה ללא רמפות מוצעות(רמה מוצעת זו משרתת יח"ד אחת בלבד). מוצע ח. מדרגות ומעלית חדשים ולכן יש לתכנן את ח. המדרגות כך שירד למפלס הרחוב הקיים כפי שקיים היום או להציע כניסה למעלית ממפלס הרחוב כמוצע בסקיצה בדומה למוצע בכניסה א.		

פריסת גדרות- יש להראות את האבן הקיימת היום בגדרות הקיימים ולהציע גדר עם אבן המשתלבת עם הקיימת וקופינג בנוסף לסמן באפור גדר קיימת ובאדום מוצעת וכן הריסה ככל שיש. אין לאפשר פריצת גדרות עבור כניסות פרטיות אין לשנות את גובה הגדר הקיימת. - בכפוף לחו"ד שימור. ניקוז מי נגר יש להציע פיתוח שטח אשר ישאירו לפחות 50% כקרקע טבעית או מחומרים המאפשרים חדירת מי נגר ונקז עפ"י סעיף 6.19 בתכנית . 10038 (להציג חישוב לעניין זה). הנחיות תכנון עיר לתחילת עבודה : תנאי להתחלת העבודות על הקומות החדשות יהיה סיום העבודות (חיזוק והרחבות) בקומות הקיימות ואישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא בתחום מודל העיר : תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל מתנגדים בוצע הליך פרסומי – התקבלו 5 התנגדויות מדיירי הבניין והחלקות סמוכות. עיקרי ההתנגדויות : התנגדות החלקות הסמוכות : הוגשה התנגדות בשם בעלי הזכויות של כניסות רבי מאיר 2/4/6/10/12/14/16/18/13 : פרסום ויידוע הציבור שלא כדן, זכויות אינן קנויות לחלקה המוצעת אלא מהוות חלק ממתחם, דחיית גוף הבקשה להיתר, בעיית תשתיות, צפיפות ומצוקת חניה. התנגדות בעלי דירה 8 : אין התנגדות להגשת הבקשה מכח תמ"א 38 אך מבקשים מרפסת סוכה ולא מקורה, ממ"ד ושיתוכן בצורה שיתאפשר כניסת אור ואוויר. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3195 תחילת תוקף :	20/03/2024	חוות דעת תכנונית

06/07/1985 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 1.. חוות דעת אגף רישוי חו"ד הסדרי תנועה : להחלטת הוועדה. המלצת מח' הדסרי תנועה : מדובר על מבנה ללא גישה מוטורית לחלקה. לא ניתן פתרון חניה עבור התוספת המוצעת. באזור אין חניות עם קרן חניה. המלצת תכנון עיר לנושא חניה : לא ניתן לגשת למגרש עם רכב - יש לצרף טבלת מאזן חניה כתנאי למעבר לתוש"ה. מובא להכרעת וועדה נושא חניה חו"ד מחלקת שימור : לאשר את הבקשה בתנאים – בהתאם להחלטת וועדת שימור מתאריך 20/06/21. נדרש חו"ד אדריכל העיר. חו"ד מחלקת דרכים : לאשר את הבקשה. חו"ד מחלקת תברואה : לאשר את הבקשה. חו"ד מחלקת שפ"ע : לאשר את הבקשה – יש להגיש ערבות בנקאית ע"ס 100.000 ₪ (פיצוי נופי 50.000 ₪ שימור עצים 50.000 ₪) חו"ד מחלקת איכות הסביבה : לאשר את הבקשה. חו"ד אדריכל העיר : טרם נתקבל – יוגש כתנאי להעברת הבקשה לגורמים. חו"ד הנדסית : התקבלה בתאריך 09.03.22 ע"י איתי שרעבי. הקלות		

תוספת קומה וחצי מעל 3 קומות קיימות - ע"פ תכנית תמ"א 10038 תוספות וחיזוקים . תוספת 6 יח"ד ל-12 יח"ד קיימות - ע"פ תכנית תמ"א 10038 תוספות וחיזוקים . הריסת חלקי מבנה קיים והקמת בנין בן 5 קומות - ע"פ תכנית תמ"א 10038 תוספות וחיזוקים . תוספת בניה - ע"פ תכנית תמ"א 10038 תוספות וחיזוקים . בניית ממ"דים ותוספות בניה מחוץ לקו בנין של תמ"א 38 ע"פ קווי בנין של - ע"פ תכנית 3195 הרחבת בניה . תכנית 3195 להרחבת בניה . בניית ממ"דים ותוספות בניה מחוץ לקו בנין תמ"א 38 על קונטור בנין מאושר במרחק - ע"פ תכנית תמ"א 10038 תוספות וחיזוקים . של 0.35 מ' עד 1.15 מ' בגבול חלקה צפוני . בניית מרפסות זיז בעומק של עד 2 מ' במקום 1.5 מ' כמותר . קווי בנין קווי בנין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הם : קו בנין קדמי ואחורי 3 מ' קו בנין צידיים 2 מ' הבניה הינה בתוך תחום קווי הבנין המותרים מכוח תמ"א 38 ותכנית 3195 החלה בחלקה. חו"ד תכנון עיר לעניין קווי בנין : קווי בנין- קו בנין קדמי ואחורי בהתאם לתב"ע למעט מרפסות ומעליות המוצעות בקווי בנין תמ"א. קו בנין מערבי (צידי) בהתאם לתב"ע, קו בנין מזרחי (צידי) בהתאם לקו בנין תב"ע . דירה מס' 1 והעמודה שלה מקבלת הרחבה מצד ימין- ניתן להציע הרחבה מעבר לשטחים המותרים בתב"ע עבור ממ"ד מינימלי – בשטח זה במקום ממ"ד מוצעים שטחים עיקריים יש לצמצמה למינימום של 12 מ"ר ובתוך קווי בנין תב"ע- וזאת בתנאי : שהתב"ע לא התייחסה לתוספת ממ"דים וההחלפה בין השטח של ההרחבה לממ"ד המינימלי בתנאי שהתוספת ממזרח הינה בקווי התב"ע. עפ"י סעיף 4.1.2.1.6 ד הבינוי בקומה החלקית יסוג ב 3 מ' לפחות מחזית הבנין הקדמית בתחום העיר ההיסטורי ת ואזורי שימור. -לתקן		

חוו"ד תכנון עיר לעניין מדיניות : הבינוי המוצע חורג מהמדיניות ע"פ תכנית אב המושבות, מוצעת תוספת של 1.5 קומות למבנה של 3 קומות וסה"כ 4.5 קומות כאשר המדיניות היא 4 קומות מאחר והמרחק מציר הדרך לא קיים (מדובר בחלקה פנימי). עם זאת ניתן לאשר חריגה של חצי קומה ולהציע 4.5 קומות וזאת על מנת לקדם תמ"א 38. יש להציע לדיירים להתאחד עם החלקה מדרום ולהציע התחדשות עירונית על פי המדיניות החדשה שאושרה בוועדה המקומית. מובא להכרעת וועדה נושא התחדשות עירונית מעליות וחדרי מדרגות מוצעות מעליות פנימיות ב- 2 גרמי מדרגות בכניסות המוצעות, הרחבת מבואות והריסת גרמי מדרגות קיימים ובניה מחדש בתוך תחום קו בניין תמ"א 38 – אין מניעה לאשר. חוו"ד תכנון עיר : מוצעת הריסה של ח. המדרגות ובניית ח. מדרגות נגיש- מקובל. קומות קיימות תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038- אין מניעה לאשר. מוצעות תוספות בחזית צפונית בהתאם לנספח בינוי 3195 ובתוך קו בנין תב"ע – אין מניעה לאשר. מוצעת עמודת תוספות בחזית מזרחית מכוח תכנית 3195 מעבר ל- 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 - ניתן להציע הרחבה מעבר לשטחים המותרים בתב"ע עבור ממ"ד מינימלי – בשטח זה במקום ממ"ד מוצעים שטחים עיקריים יש לצמצמה למינימום של 12 מ"ר ובתוך קווי בנין תב"ע - וזאת בהתאם לכך שהתב"ע לא התייחסה לתוספת ממ"דים וההחלפה בין השטח של ההרחבה לממ"ד המינימלי בתנאי שהתוספת ממזרח הינה בקווי התב"ע. מוצעות בחזית דרומית מרפסות מעבר לתוספות המופיעות כשטח קיים, בהתאם לתשריט 3195 נדרש לסמן תוספות המופיעות בשטח קיים לסמן להריסה את הסגירות הקיימות, שטחים אלו בהיתר בניה 78/729 מופיעות בהיתר כמרפסות ולא כשטח עיקרי – לא ניתן לאשר את המוצע כפי שהוצג, יש להתאים תוספות בהתאם למאשר בהיתר או לחילופין להציג כמוצע בהתאם למותר בתכנית 3195. דירה מס' 4 אין לבטל מדרגות פנימיות מעבר לקומת המרתף. חוו"ד תכנון לעניין ממ"ד : ממ"דים עמודת דירות מערבית- יש לקבל אישור מהנדס על שינויים בממ"ד קיים בהיתר ותוספת ממ"דים בקומות החדשות מעל ממ"ד זה.		

קומות חדשות קומה ג' מוצעת קומה חדשה 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 במותר. אין מניעה לאשר. ב. "שטח של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה. קומה ד' מוצעת קומה חלקית ובה 2 יח"ד. סעיף 4.1.2.1 (6) בתכנית 10038 קובע כי : א. תותר תוספת קומה חלקית מעל למבנה שטח מרבי (עיקרי + שירות) עד מחצית שטחה של קומה טיפוסית מורחבת במבנה ושימוש בגג כמרפסת – המוצע עומד בדרישה. ב. "התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי. בשטח כל יח"ד נוספת" – המוצע עומד בדרישה. ג. "שטח כל יח"ד חדשה נפרדת בתחום הקומה החלקי לא יעלה על 80 מ"ר אלא אם הוצעו במפלסים אחרים יח"ד חדשות ששטחם המירבי אינו עולה על 80 מ"ר – לא הוצעו דירות בשטח של עד 80 מ"ר ע"כ יש להציע 3 יח"ד כנדרש. - בהתאם לסעיף 4.1.2.4 בתכנית 10038 במידה ונותרו זכויות בניה שטרם מומשו יכולו הוראות תמ"א 38 ואולם היקף זכויות הבניה הכולל על גג המבנה... והיקף הרחבות הדיור לא יעלה על הגבוה מבין המותר עפ"י תכנית זו ובין המותר לפי תכניות מפורטות שחלות כאמור – ע"כ יש לצמצם את זכויות הבניה כך שלא תעלנה על היקף זכויות הבניה המותר עפ"י תמ"א 38 (יש לקזז את הזכויות שניתנו בקומות קיימות מכוח תכנית 3195 מזכויות הבניה המותרות בגג המבנה מכוח תכנית 10038) קומת גג : הבקשה מציעה פתחי יציאה לגגות משותפים מתוך גרמי מדרגות המשותפים. חו"ד תכנון עיר :		

1.5ב הקומות החדשות ניתן לקבל שטח קומה טיפוסית קיימת (הקומה הטיפוסית תחשב הקומה שחוזרת על עצמה ברוב הקומות במקרה זה קומה א) + שטח ההרחבות מתוקף התמ"א בלבד ולסמן את ההרחבות בקומות החדשות בקווי בניין תמ"א בלבד למעט ממ"ד מינימלי של 9 מ' שיכול לחרוג מקווי אלה. דירה 8 אין לסמן סגירה בלבד אלא לבקש את שטח ההרחבה בתב"ע כעקרי כפי שמופיע בחישוב הרובוטי. אין לאפשר מדרגות ירידה לחצר אלא אם דירה לא מקבלת מרפסת ורק בחזית האחורית . קיים מחסן בהיתר בקומת המרתף מתחת ליח"ד 4- לא ניתן להרחיב את המדרגות ירידה למחסן ל2 מ' רוחב- יש לשמור על הקיים בהיתר. אין לאפשר כניסות פרטיות ופריצות בגדר עבור יח"ד. נדרש להראות היתרי בניה לסגירת המרפסות ולהרחבה ממזרח כולל מרפסת המסומנת כסגורה. מחסנים לא מוצעים מחסנים בבקשה. מרפסות מרפסות זיו המוצעות בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק של עד 2 מטר - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר ו- 12 מ"ר בממוצע. מוצע מרפסות גג – אין מניעה לאשר. להוסיף מפלסי מעקות ופתחים בכל החזיתות. מרפסות זיו בחזית דרומית היוצאות משטחי מרפסות המופיעות כשטח עיקרי אך אינם שטח עיקרי לפי היתר יש לבטל היות ולא ניתן להוציא מרפסת זיו משטחי מרפסות, או לחילופין להציע את שטחי המרפסות הקיימות כשטח עיקרי בהתאם למותר בתבע ולהציע מרפסות זיו. מסתורים יש להציג פתרון מסתורי כביסה. עצים התייחסות תכנון עיר : עצים- התקבל סקר עצים כולל של חלקות שכנות במרחק של עד 3 מ'. יש להטמיע את העצים בתוכנית הפיתוח ולהראות שתילה של עצים חדשים. עפ"י הסקר, כל העצים בחלקה וסביבה במרחק של 3 מ' מהחלקה מסומנים לשימור למעט עצים 2,3 לעקירה בשל ההרחבות בתב"ע. יש לתכנן ולהציג את הקירות היורדים של ההרחבות כך שבקרבה לעצים לא תיווצר חפירה ככל הניתן וזאת על מנת		

לשמר את העצים בחזית הצפונית. - מקובל. להראות שתילה של עצים חדשים לפי הנדרש. נגישות נדרש להגיש אישור מורשה נגישות. חו"ד תכנון עיר : מוצעת הריסה של ח. המדרגות ובניית ח. מדרגות נגיש- מקובל. תברואה חו"ד תכנון לנושא תברואה : לקבל פטור ממחלקת שפ"ע היות ולא ניתן לגשת למגרש עם משאית פינוי אשפה. פיתוח שטח מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת יש להציג מיקום גמל מים, פתרון גז, חשמל, מים ותקשורת. להציג גדרות מצב קיים כפי שמופיע בהיתר בתיק 78/729.3 לסמן את כל הגדרות מוצע/להריסה/קיים כולל מפלסים. חו"ד תכנון עיר : תוכנית פיתוח - נדרש לתקן את תוכנית הפיתוח שתהיה ללא רמפות מוצעות(רמה מוצעת זו משרתת יח"ד אחת בלבד). מוצע ח. מדרגות ומעלית חדשים ולכן יש לתכנן את ח. המדרגות כך שירד למפלס הרחוב הקיים כפי שקיים היום או להציע כניסה למעלית ממפלס הרחוב כמוצע בסקיצה בדומה למוצע בכניסה א. פריסת גדרות- יש להראות את האבן הקיימת היום בגדרות הקיימים ולהציע גדר עם אבן המשתלבת עם הקיימת וקופינג בנוסף לסמן באפור גדר קיימת ובאדום מוצעת וכן הריסה ככל שיש. אין לאפשר פריצת גדרות עבור כניסות פרטיות אין לשנות את גובה הגדר הקיימת. - בכפוף לחו"ד שימור. ניקוז מי נגר יש להציע פיתוח שטח אשר ישאירו לפחות 50% כקרקע טבעית או מחומרים המאפשרים חדירת מי נגר ונקז עפ"י סעיף 6.19 בתכנית . 10038 (להציג חישוב לעניין זה). הנחיות תכנון עיר לתחילת עבודה : תנאי להתחלת העבודות על הקומות החדשות יהיה סיום העבודות (חיזוק והרחבות) בקומות הקיימות ואישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא		

בתחום מודל העיר : תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל מתנגדים בוצע הליך פרסומי – התקבלו 5 התנגדויות מדיירי הבניין והחלקות סמוכות. עיקרי ההתנגדויות : התנגדות החלקות הסמוכות : הוגשה התנגדות בשם בעלי הזכויות של כניסות רבי מאיר 2/4/6/10/12/14/16/18/13 : פרסום ויידוע הציבור שלא כדין, זכויות אינן קנויות לחלקה המוצעת אלא מהוות חלק ממתחם, דחיית גוף הבקשה להיתר, בעיית תשתיות, צפיפות ומצוקת חניה. התנגדות בעלי דירה 8 : אין התנגדות להגשת הבקשה מכח תמ"א 38 אך מבקשים מרפסת סוכה ולא מקורה, ממ"ד ושיתוכן בצורה שיתאפשר כניסת אור ואוויר. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a		
לאחר שהועדה שמעה את הצדדים מחליטה לדחות את ההכרעה בבקשה עד סוף 1.3.2024 על מנת לאפשר לצדדים לנסות להגיע להסכמות ולהבנות ביניהם ולנסות לקדם הליך של פינוי בינוי במידה והצדדים לא יגיעו להסכמות יתקיים דיון בשוטף על מנת לקבל החלטה סופית בהמשך לדיון שהתקבל היון	30/08/2023	דיון בועדת משנה : לדחות את ההכרעה
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3195 תחילת תוקף : 06/07/1985 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1.. מספר נספח רלוונטי	23/04/2023	חוות דעת תכנונית

תכניות כפופות : האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה יוזן ע"י הבוחן נספח בינוי יוזן ע"י הבוחן קווי בניין יוזן ע"י הבוחן מספר קומות יוזן ע"י הבוחן גבהים יוזן ע"י הבוחן		

מספר יחידות דיור		
יוזן ע"י הבוחן		
שטחי בניה		
שטחים עיקריים:		
יוזן ע"י הבוחן		
שטחי שרות:		
יוזן ע"י הבוחן		
ממדים		
יוזן ע"י הבוחן		
חדרים מחוזקים		
יוזן ע"י הבוחן		
השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע		
יוזן ע"י הבוחן		

ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה		
יוזן ע"י הבוחן		
מרפסות זיז		
יוזן ע"י הבוחן		
תימוכין קניינים בשטח משותף		
יוזן ע"י הבוחן		
תנאים טרם דיון		
יוזן ע"י הבוחן		
התנגדויות		
יוזן ע"י הבוחן		

חוות דעת אדריכלית יוזן ע"י ראש צוות		
חוות דעת אגף רישוי חוי"ד הסדרי תנועה : להחלטת הוועדה. המלצת מח' הדסרי תנועה : מדובר על מבנה ללא גישה מוטורית לחלקה. לא ניתן פתרון חניה עבור התוספת המוצעת. באזור אין חניות עם קרן חניה. המלצת תכנון עיר לנושא חניה : לא ניתן לגשת למגרש עם רכב - יש לצרף טבלת מאזן חניה כתנאי למעבר לתוש"ה. מובא להכרעת וועדה נושא חניה חוי"ד מחלקת שימור : לאשר את הבקשה בתנאים – בהתאם להחלטת וועדת שימור מתאריך 20/06/21. נדרש חוי"ד אדריכל העיר. חוי"ד מחלקת דרכים : לאשר את הבקשה. חוי"ד מחלקת תברואה : לאשר את הבקשה. חוי"ד מחלקת שפ"ע : לאשר את הבקשה – יש להגיש ערבות בנקאית ע"ס 100.000 ₪ (פיצוי נופי 50.000 ₪ שימור עצים	23/04/2023	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

50.000 ₪) חו"ד מחלקת איכות הסביבה : לאשר את הבקשה. חו"ד אדריכל העיר : טרם נתקבל – יוגש כתנאי להעברת הבקשה לגורמים. חו"ד הנדסית : התקבלה בתאריך 09.03.22 ע"י איתי שרעבי. הקלות תוספת קומה וחצי מעל 3 קומות קיימות - ע"פ תכנית תמ"א 10038 תוספות וחיזוקים . תוספת 6 יח"ד ל-12 יח"ד קיימות - ע"פ תכנית תמ"א 10038 תוספות וחיזוקים . הריסת חלקי מבנה קיים והקמת בנין בן 5 קומות - ע"פ תכנית תמ"א 10038 תוספות וחיזוקים . תוספת בניה - ע"פ תכנית תמ"א 10038 תוספות וחיזוקים . בניית ממ"דים ותוספות בניה מחוץ לקו בנין של תמ"א 38 ע"פ קווי בנין של - ע"פ תכנית 3195 הרחבת בניה . תכנית 3195 להרחבת בניה . בניית ממ"דים ותוספות בניה מחוץ לקו בנין תמ"א 38 על קונטור בנין מאושר במרחק - ע"פ תכנית תמ"א 10038 תוספות וחיזוקים . של 0.35 מ' עד 1.15 מ' בגבול חלקה צפוני . בניית מרפסות זיז בעומק של עד 2 מ' במקום 1.5 מ' כמותר . קווי בנין קווי בנין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הם : קו בנין קדמי ואחורי 3 מ' קו בנין צידיים 2 מ' הבניה הינה בתוך תחום קווי הבנין המותרים מכוח תמ"א 38 ותכנית 3195 החלה בחלקה. חו"ד תכנון עיר לעניין קווי בנין : קווי בנין- קו בנין קדמי ואחורי בהתאם לתב"ע למעט מרפסות ומעליות המוצעות בקווי בנין תמ"א. קו בנין מערבי (צידי) בהתאם לתב"ע, קו בנין מזרחי (צידי) בהתאם לקו בנין תב"ע .		

דירה מס' 1 והעמודה שלה מקבלת הרחבה מצד ימין- ניתן להציע הרחבה מעבר לשטחים המותרים בתב"ע עבור ממ"ד מינימלי – בשטח זה במקום ממ"ד מוצעים שטחים עיקריים יש לצמצמה למינימום של 12 מ"ר ובתוך קווי בניין תב"ע- וזאת בתנאי: שהתב"ע לא התייחסה לתוספת ממ"דים וההחלפה בין השטח של ההרחבה לממ"ד המינימלי בתנאי שהתוספת ממזרח הינה בקווי התב"ע. עפ"י סעיף 4.1.2.1.6 ד הבינוי בקומה החלקית יסוג ב 3 מ' לפחות מחזית הבניין הקדמית בתחום העיר ההיסטורית ואזורי שימור. -לתקן חז"ד תכנון עיר לעניין מדיניות: הבינוי המוצע חורג מהמדיניות ע"פ תכנית אב המושבות, מוצעת תוספת של 1.5 קומות למבנה של 3 קומות וסה"כ 4.5 קומות כאשר המדיניות היא 4 קומות מאחר והמרחק מציר הדרך לא קיים (מדובר בחלקה פנימי). עם זאת ניתן לאשר חריגה של חצי קומה ולהציע 4.5 קומות וזאת על מנת לקדם תמ"א 38. יש להציע לדיירים להתאחד עם החלקה מדרום ולהציע התחדשות עירונית על פי המדיניות החדשה שאושרה בוועדה המקומית. מובא להכרעת וועדה נושא התחדשות עירונית מעליות וחדרי מדרגות מוצעות מעליות פנימיות ב- 2 גרמי מדרגות בכניסות המוצעות, הרחבת מבואות והריסת גרמי מדרגות קיימים ובניה מחדש בתוך תחום קו בניין תמ"א 38 – אין מניעה לאשר. חז"ד תכנון עיר: מוצעת הריסה של ח. המדרגות ובניית ח. מדרגות נגיש- מקובל. קומות קיימות תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038- אין מניעה לאשר. מוצעות תוספות בחזית צפונית בהתאם לנספח בינוי 3195 ובתוך קו בנין תב"ע – אין מניעה לאשר. מוצעת עמודת תוספות בחזית מזרחית מכוח תכנית 3195 מעבר ל- 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 - ניתן להציע הרחבה מעבר לשטחים המותרים בתב"ע עבור ממ"ד מינימלי – בשטח זה במקום ממ"ד מוצעים שטחים עיקריים יש לצמצמה למינימום של 12 מ"ר ובתוך קווי בניין תב"ע - וזאת בהתאם לכך שהתב"ע לא התייחסה לתוספת ממ"דים וההחלפה בין השטח של ההרחבה לממ"ד המינימלי בתנאי שהתוספת ממזרח הינה בקווי		

התב"ע. מוצעות בחזית דרומית מרפסות מעבר לתוספות המופיעות כשטח קיים, בהתאם לתשריט 3195 נדרש לסמן תוספות המופיעות בשטח קיים לסמן להריסה את הסגירות הקיימות, שטחים אלו בהיתר בניה 78/729 מופיעות בהיתר כמרפסות ולא כשטח עיקרי – לא ניתן לאשר את המוצע כפי שהוצג, יש להתאים תוספות בהתאם למאושר בהיתר או לחילופין להציג כמוצע בהתאם למותר בתכנית 3195. דירה מס' 4 אין לבטל מדרגות פנימיות מעבר לקומת המרתף. חו"ד תכנון לעניין ממ"ד : ממ"דים עמודת דירות מערבית- יש לקבל אישור מהנדס על שינויים בממ"ד קיים בהיתר ותוספת ממ"דים בקומות החדשות מעל ממ"ד זה. קומות חדשות קומה ג' מוצעת קומה חדשה 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 במותר. אין מניעה לאשר. ב. "שטח של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה. קומה ד' מוצעת קומה חלקית ובה 2 יח"ד. סעיף 4.1.2.1 (6) בתכנית 10038 קובע כי : א. תותר תוספת קומה חלקית מעל למבנה שטח מרבי (עיקרי + שירות) עד מחצית שטחה של קומה טיפוסית מורחבת במבנה ושימוש בגג כמרפסת – המוצע עומד בדרישה. ב. "התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי. בשטח כל יח"ד נוספת" – המוצע עומד בדרישה. ג. "שטח כל יח"ד חדשה נפרדת בתחום הקומה החלקי לא יעלה על 80 מ"ר אלא אם הוצעו במפלסים אחרים יח"ד חדשות ששטחם המירבי אינו עולה על 80 מ"ר – לא הוצעו דירות בשטח של עד 80 מ"ר ע"כ יש להציע 3 יח"ד כנדרש. - בהתאם לסעיף 4.1.2.4 בתכנית 10038 במידה ונותרו זכויות בניה שטרם מומשו יכולו הוראות תמ"א 38 ואולם היקף זכויות		

הבניה הכולל על גג המבנה... והיקף הרחבות הדיור לא יעלה על הגבוה מבין המותר עפ"י תכנית זו ובין המותר לפי תכניות מפורטות שחלות כאמור – ע"כ יש לצמצם את זכויות הבניה כך שלא תעלנה על היקף זכויות הבניה המותר עפ"י תמ"א 38 (יש לקזז את הזכויות שניתנו בקומות קיימות מכוח תכנית 3195 מזכויות הבניה המותרות בגג המבנה מכוח תכנית 10038) קומת גג : הבקשה מציעה פתחי יציאה לגגות משותפים מתוך גרמי מדרגות המשותפים. חו"ד תכנון עיר : ב1.5 הקומות החדשות ניתן לקבל שטח קומה טיפוסית קיימת (הקומה הטיפוסית תחשב הקומה שחוזרת על עצמה ברוב הקומות במקרה זה קומה א) + שטח ההרחבות מתוקף התמ"א בלבד ולסמן את ההרחבות בקומות החדשות בקווי בניין תמ"א בלבד למעט ממ"ד מינימלי של 9 מ' שיכול לחרוג מקווי אלה. דירה 8 אין לסמן סגירה בלבד אלא לבקש את שטח ההרחבה בתב"ע כעקרי כפי שמופיע בחישוב הרובוטי. אין לאפשר מדרגות ירידה לחצר אלא אם דירה לא מקבלת מרפסת ורק בחזית האחורית . קיים מחסן בהיתר בקומת המרתף מתחת ליח"ד 4- לא ניתן להרחיב את המדרגות ירידה למחסן 2ל מ' רוחב- יש לשמור על הקיים בהיתר. אין לאפשר כניסות פרטיות ופריצות בגדר עבור יח"ד. נדרש להראות היתרי בניה לסגירת המרפסות ולהרחבה ממזרח כולל מרפסת המסומנת כסגורה. מחסנים לא מוצעים מחסנים בבקשה. מרפסות מרפסות זיו המוצעות בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק של עד 2 מטר - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר ו- 12 מ"ר בממוצע. מוצע מרפסות גג – אין מניעה לאשר. להוסיף מפלסי מעקות ופתחים בכל החזיתות. מרפסות זיו בחזית דרומית היוצאות משטחי מרפסות המופיעות כשטח עיקרי אך אינם שטח עיקרי לפי היתר יש לבטל היות ולא ניתן להוציא מרפסת זיו משטחי מרפסות, או לחילופין להציע את שטחי המרפסות הקיימות כשטח עיקרי	

בהתאם למותר בתבע ולהציע מרפסות זיז. מסתורים יש להציג פתרון מסתורי כביסה. עצים התייחסות תכנון עיר : עצים- התקבל סקר עצים כולל של חלקות שכנות במרחק של עד 3 מ'. יש להטמיע את העצים בתוכנית הפיתוח ולהראות שתילה של עצים חדשים. עפ"י הסקר, כל העצים בחלקה וסביבה במרחק של 3 מ' מהחלקה מסומנים לשימור למעט עצים 2,3 לעקירה בשל ההרחבות בתב"ע. יש לתכנן ולהציג את הקירות היורדים של ההרחבות שבקרבה לעצים לא תיווצר חפירה ככל הניתן וזאת על מנת לשמר את העצים בחזית הצפונית. - מקובל. להראות שתילה של עצים חדשים לפי הנדרש. נגישות נדרש להגיש אישור מורשה נגישות. חו"ד תכנון עיר : מוצעת הריסה של ח. המדרגות ובניית ח. מדרגות נגיש- מקובל. תברואה חו"ד תכנון לנושא תברואה : לקבל פטור ממחלקת שפ"ע היות ולא ניתן לגשת למגרש עם משאית פינוי אשפה. פיתוח שטח מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת יש להציג מיקום גמל מים, פתרון גז, חשמל, מים ותקשורת. להציג גדרות מצב קיים כפי שמופיע בהיתר בתיק 78/729.3 לסמן את כל הגדרות מוצע/להריסה/קיים כולל מפלסים. חו"ד תכנון עיר : תוכנית פיתוח - נדרש לתקן את תוכנית הפיתוח שתהיה ללא רמפות מוצעות(רמה מוצעת זו משרתת יח"ד אחת בלבד). מוצע ח. מדרגות ומעלית חדשים ולכן יש לתכנן את ח. המדרגות כך שירד למפלס הרחוב הקיים כפי שקיים היום או להציע כניסה למעלית ממפלס הרחוב כמוצע בסקיצה בדומה למוצע בכניסה א. פריסת גדרות- יש להראות את האבן הקיימת היום בגדרות הקיימים ולהציע גדר עם אבן המשתלבת עם הקיימת וקופינג בנוסף לסמן באפור גדר קיימת ובאדום מוצעת וכן הריסה ככל שיש. אין לאפשר פריצת גדרות עבור כניסות פרטיות אין לשנות		

את גובה הגדר הקיימת. - בכפוף לחו"ד שימור. ניקוז מי נגר יש להציע פיתוח שטח אשר ישאירו לפחות 50% כקרקע טבעית או מחומרים המאפשרים חדירת מי נגר ונקז עפ"י סעיף 6.19 בתכנית . 10038 (להציג חישוב לעניין זה). הנחיות תכנון עיר לתחילת עבודה : תנאי להתחלת העבודות על הקומות החדשות יהיה סיום העבודות (חיזוק והרחבות) בקומות הקיימות ואישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא בתחום מודל העיר : תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל מתנגדים בוצע הליך פרסומי – התקבלו 5 התנגדויות מדיירי הבניין והחלקות סמוכות. עיקרי ההתנגדויות : התנגדות החלקות הסמוכות : הוגשה התנגדות בשם בעלי הזכויות של כניסות רבי מאיר 13/18/16/14/12/10/6/4/2 : פרסום וידוע הציבור שלא כדין, זכויות אינן קנויות לחלקה המוצעת אלא מהוות חלק ממתחם, דחיית גוף הבקשה להיתר, בעיית תשתיות, צפיפות ומצוקת חניה. התנגדות בעלי דירה 8 : אין התנגדות להגשת הבקשה מכח תמ"א 38 אך מבקשים מרפסת סוכה ולא מקורה, ממ"ד ושיתוכן בצורה שיתאפשר כניסת אור ואוויר. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a המלצת אגף הרישוי מובא להכרעת וועדה חו"ד הסדרי תנועה : להחלטת הוועדה. המלצת מח' הדסרי תנועה : מדובר על מבנה ללא גישה מוטורית לחלקה. לא ניתן פתרון חניה עבור התוספת המוצעת. באזור אין חניות עם קרן חניה.		

המלצת תכנון עיר לנושא חניה : לא ניתן לגשת למגרש עם רכב - יש לצרף טבלת מאזן חניה כתנאי למעבר לתוש"ה. מובא להכרעת וועדה נושא חניה חו"ד מחלקת שימור : לאשר את הבקשה בתנאים – בהתאם להחלטת וועדת שימור מתאריך 20/06/21. נדרש חו"ד אדריכל העיר. חו"ד אדריכל העיר : טרם נתקבל – יוגש כתנאי להעברת הבקשה לגורמים. חו"ד הנדסית : התקבלה בתאריך 09.03.22 ע"י איתי שרעבי. הקלות תוספת קומה וחצי מעל 3 קומות קיימות - ע"פ תכנית תמ"א 10038 תוספות וחיזוקים . תוספת 6 יח"ד ל-12 יח"ד קיימות - ע"פ תכנית תמ"א 10038 תוספות וחיזוקים . הריסת חלקי מבנה קיים והקמת בנין בן 5 קומות - ע"פ תכנית תמ"א 10038 תוספות וחיזוקים . תוספת בניה - ע"פ תכנית תמ"א 10038 תוספות וחיזוקים . בניית ממ"דים ותוספות בניה מחוץ לקו בנין של תמ"א 38 ע"פ קווי בנין של - ע"פ תכנית 3195 הרחבת בניה . תכנית 3195 להרחבת בניה . בניית ממ"דים ותוספות בניה מחוץ לקו בנין תמ"א 38 על קונטור בנין מאושר במרחק - ע"פ תכנית תמ"א 10038 תוספות וחיזוקים . של 0.35 מ' עד 1.15 מ' בגבול חלקה צפוני . בניית מרפסות זיז בעומק של עד 2 מ' במקום 1.5 מ' כמותר . קווי בנין קווי בנין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הם : קו בנין קדמי ואחורי 3 מ' קו בנין צידיים 2 מ' הבניה הינה בתוך תחום קווי הבנין המותרים מכוח תמ"א 38 ותכנית 3195 החלה בחלקה.		

חוו"ד תכנון עיר לעניין קווי בנין : קווי בניין- קו בניין קדמי ואחורי בהתאם לתב"ע למעט מרפסות ומעליות המוצעות בקווי בניין תמ"א. קו בניין מערבי (צידי) בהתאם לתב"ע, קו בניין מזרחי (צידי) בהתאם לקו בניין תב"ע . דירה מס' 1 והעמודה שלה מקבלת הרחבה מצד ימין- ניתן להציע הרחבה מעבר לשטחים המותרים בתב"ע עבור ממ"ד מינימלי – בשטח זה במקום ממ"ד מוצעים שטחים עיקריים יש לצמצמה למינימום של 12 מ"ר ובתוך קווי בניין תב"ע- וזאת בתנאי : שהתב"ע לא התייחסה לתוספת ממ"דים וההחלפה בין השטח של ההרחבה לממ"ד המינימלי בתנאי שהתוספת ממזרח הינה בקווי התב"ע. עפ"י סעיף 4.1.2.1.6 ד הבינוי בקומה החלקית יסוג ב 3 מ' לפחות מחזית הבניין הקדמית בתחום העיר ההיסטורי ת ואזורי שימור. -לתקן חוו"ד תכנון עיר לעניין מדיניות : הבינוי המוצע חורג מהמדיניות ע"פ תכנית אב המושבות, מוצעת תוספת של 1.5 קומות למבנה של 3 קומות וסה"כ 4.5 קומות כאשר המדיניות היא 4 קומות מאחר והמרחק מציר הדרך לא קיים (מדובר בחלקה פנימי). עם זאת ניתן לאשר חריגה של חצי קומה ולהציע 4.5 קומות וזאת על מנת לקדם תמ"א 38. יש להציע לדיירים להתאחד עם החלקה מדרום ולהציע התחדשות עירונית על פי המדיניות החדשה שאושרה בוועדה המקומית. מובא להכרעת וועדה נושא התחדשות עירונית מעליות וחדרי מדרגות מוצעות מעליות פנימיות ב- 2 גרמי מדרגות בכניסות המוצעות, הרחבת מבואות והריסת גרמי מדרגות קיימים ובניה מחדש בתוך תחום קו בניין תמ"א 38 – אין מניעה לאשר. חוו"ד תכנון עיר : מוצעת הריסה של ח. המדרגות ובניית ח. מדרגות נגיש- מקובל. קומות קיימות תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038- אין מניעה לאשר. מוצעות תוספות בחזית צפונית בהתאם לנספח בינוי 3195 ובתוך קו בנין תב"ע – אין מניעה לאשר. מוצעת עמודת תוספות בחזית מזרחית מכוח תכנית 3195 מעבר		

ל- 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 - ניתן להציע הרחבה מעבר לשטחים המותרים בתב"ע עבור ממ"ד מינימלי – בשטח זה במקום ממ"ד מוצעים שטחים עיקריים יש לצמצמה למינימום של 12 מ"ר ובתוך קווי בניין תב"ע - וזאת בהתאם לכך שהתב"ע לא התייחסה לתוספת ממ"דים וההחלפה בין השטח של ההרחבה לממ"ד המינימלי בתנאי שהתוספת ממזרח הינה בקווי התב"ע. מוצעות בחזית דרומית מרפסות מעבר לתוספות המופיעות כשטח קיים, בהתאם לתשריט 3195 נדרש לסמן תוספות המופיעות בשטח קיים לסמן להריסה את הסגירות הקיימות, שטחים אלו בהיתר בניה 78/729 מופיעות בהיתר כמרפסות ולא כשטח עיקרי – לא ניתן לאשר את המוצע כפי שהוצג, יש להתאים תוספות בהתאם למאושר בהיתר או לחילופין להציג כמוצע בהתאם למותר בתכנית 3195. דירה מס' 4 אין לבטל מדרגות פנימיות מעבר לקומת המרתף. חו"ד תכנון לעניין ממ"ד : ממ"דים עמודת דירות מערבית- יש לקבל אישור מהנדס על שינויים בממ"ד קיים בהיתר ותוספת ממ"דים בקומות החדשות מעל ממ"ד זה. קומות חדשות קומה ג' מוצעת קומה חדשה 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 הדיוור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה" – המוצע עומד במותר. אין מניעה לאשר. ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה. קומה ד' מוצעת קומה חלקית ובה 2 יח"ד. סעיף 4.1.2.1 (6) בתכנית 10038 קובע כי : א. תותר תוספת קומה חלקית מעל למבנה שטח מרבי (עיקרי + שירות) עד מחצית שטחה של קומה טיפוסית מורחבת במבנה ושימוש בגג כמרפסת – המוצע עומד בדרישה. ב. "התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי. בשטח כל יח"ד נוספת" – המוצע עומד בדרישה. ג. "שטח כל יח"ד חדשה נפרדת בתחום הקומה החלקי לא יעלה על 80 מ"ר אלא אם הוצעו במפלסים אחרים יח"ד חדשות	

ששטח המירבי אינו עולה על 80 מ"ר – לא הוצעו דירות בשטח של עד 80 מ"ר ע"כ יש להציע 3 יח"ד כנדרש. - בהתאם לסעיף 4.1.2.4 בתכנית 10038 במידה ונותרו זכויות בניה שטרם מומשו יכולו הוראות תמ"א 38 ואולם היקף זכויות הבניה הכולל על גג המבנה... והיקף הרחבות הדיור לא יעלה על הגבוה מבין המותר עפ"י תכנית זו ובין המותר לפי תכניות מפורטות שחלות כאמור – ע"כ יש לצמצם את זכויות הבניה כך שלא תעלנה על היקף זכויות הבניה המותר עפ"י תמ"א 38 (יש לקזז את הזכויות שניתנו בקומות קיימות מכוח תכנית 3195 מזכויות הבניה המותרות בגג המבנה מכוח תכנית 10038) קומת גג : הבקשה מציעה פתחי יציאה לגגות משותפים מתוך גרמי מדרגות המשותפים. חו"ד תכנון עיר : ב1.5 הקומות החדשות ניתן לקבל שטח קומה טיפוסית קיימת (הקומה הטיפוסית תחשב הקומה שחוזרת על עצמה ברוב הקומות במקרה זה קומה א) + שטח ההרחבות מתוקף התמ"א בלבד ולסמן את ההרחבות בקומות החדשות בקווי בניין תמ"א בלבד למעט ממ"ד מינימלי של 9 מ' שיכול לחרוג מקווי אלה. דירה 8 אין לסמן סגירה בלבד אלא לבקש את שטח ההרחבה בתב"ע כעקרי כפי שמופיע בחישוב הרבועי. אין לאפשר מדרגות ירידה לחצר אלא אם דירה לא מקבלת מרפסת ורק בחזית האחורית . קיים מחסן בהיתר בקומת המרתף מתחת ליח"ד 4- לא ניתן להרחיב את המדרגות ירידה למחסן ל2 מ' רוחב- יש לשמור על הקיים בהיתר. אין לאפשר כניסות פרטיות ופריצות בגדר עבור יח"ד. נדרש להראות היתרי בניה לסגירת המרפסות ולהרחבה ממזרח כולל מרפסת המסומנת כסגורה. מחסנים לא מוצעים מחסנים בבקשה. מרפסות מרפסות זיו המוצעות בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק של עד 2 מטר - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר ו- 12 מ"ר בממוצע. מוצע מרפסות גג – אין מניעה לאשר. להוסיף מפלסי מעקות ופתחים בכל החזיתות.	

מרפסות זיו בחזית דרומית היוצאות משטחי מרפסות המופיעות כשטח עיקרי אך אינם שטח עיקרי לפי היתר יש לבטל היות ולא ניתן להוציא מרפסת זיו משטחי מרפסות, או לחילופין להציע את שטחי המרפסות הקיימות כשטח עיקרי בהתאם למותר בתבע ולהציע מרפסות זיו. מסתורים יש להציג פתרון מסתורי כביסה. עצים התייחסות תכנון עיר : עצים- התקבל סקר עצים כולל של חלקות שכנות במרחק של עד 3 מ'. יש להטמיע את העצים בתוכנית הפיתוח ולהראות שתילה של עצים חדשים. עפ"י הסקר, כל העצים בחלקה וסביבה במרחק של 3 מ' מהחלקה מסומנים לשימור למעט עצים 2,3 לעקירה בשל ההרחבות בתב"ע. יש לתכנן ולהציג את הקירות היורדים של ההרחבות כשברבה לעצים לא תיווצר חפירה ככל הניתן וזאת על מנת לשמר את העצים בחזית הצפונית. - מקובל. להראות שתילה של עצים חדשים לפי הנדרש. נגישות נדרש להגיש אישור מורשה נגישות. חו"ד תכנון עיר : מוצעת הריסה של ח. המדרגות ובניית ח. מדרגות נגיש- מקובל. תברואה חו"ד תכנון לנושא תברואה : לקבל פטור ממחלקת שפ"ע היות ולא ניתן לגשת למגרש עם משאית פינוי אשפה. פיתוח שטח מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת יש להציג מיקום גמל מים, פתרון גז, חשמל, מים ותקשורת. להציג גדרות מצב קיים כפי שמופיע בהיתר בתיק 78/729.3 לסמן את כל הגדרות מוצע/להריסה/קיים כולל מפלסים. חו"ד תכנון עיר : תוכנית פיתוח - נדרש לתקן את תוכנית הפיתוח שתהיה ללא רמפות מוצעות(רמה מוצעת זו משרתת יח"ד אחת בלבד). מוצע ח. מדרגות ומעלית חדשים ולכן יש לתכנן את ח. המדרגות כך שירד למפלס הרחוב הקיים כפי שקיים היום או להציע כניסה למעלית ממפלס הרחוב כמוצע בסקיצה בדומה למוצע בכניסה א.		

פריסת גדרות- יש להראות את האבן הקיימת היום בגדרות הקיימים ולהציע גדר עם אבן המשתלבת עם הקיימת וקופינג בנוסף לסמן באפור גדר קיימת ובאדום מוצעת וכן הריסה ככל שיש. אין לאפשר פריצת גדרות עבור כניסות פרטיות אין לשנות את גובה הגדר הקיימת. - בכפוף לחו"ד שימור. ניקוז מי נגר יש להציע פיתוח שטח אשר ישאירו לפחות 50% כקרקע טבעית או מחומרים המאפשרים חדירת מי נגר ונקז עפ"י סעיף 6.19 בתכנית . 10038 (להציג חישוב לעניין זה). הנחיות תכנון עיר לתחילת עבודה : תנאי להתחלת העבודות על הקומות החדשות יהיה סיום העבודות (חיזוק והרחבות) בקומות הקיימות ואישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא בתחום מודל העיר : תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל מתנגדים בוצע הליך פרסומי – התקבלו 5 התנגדויות מדיירי הבניין והחלקות סמוכות. עיקרי ההתנגדויות : התנגדות החלקות הסמוכות : הוגשה התנגדות בשם בעלי הזכויות של כניסות רבי מאיר 13/18/16/14/12/10/6/4/2 : פרסום וידוע הציבור שלא כדן, זכויות אינן קנויות לחלקה המוצעת אלא מהוות חלק ממתחם, דחיית גוף הבקשה להיתר, בעיית תשתיות, צפיפות ומצוקת חניה. התנגדות בעלי דירה 8 : אין התנגדות להגשת הבקשה מכח תמ"א 38 אך מבקשים מרפסת סוכה ולא מקורה, ממ"ד ושיתוכן בצורה שיתאפשר כניסת אור ואוויר. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a		
תוספת קומה וחצי מעל 3 קומות קיימות - ע"פ תכנית תמ"א 10038 תוספות וחיזוקים תוספת 6 יח"ד ל-12 יח"ד קיימות - ע"פ תכנית תמ"א 10038 תוספות וחיזוקים הריסת חלקי מבנה קיים והקמת בנין בן 5 קומות - ע"פ תכנית תמ"א 10038 תוספות וחיזוקים	13/09/2022	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תוספת בניה - ע"פ תכנית תמ"א 10038 תוספות וחיזוקים בניית ממ"דים ותוספות בניה מחוץ לקו בנין של תמ"א 38 ע"פ קווי בנין של - תכנית 3195 הרחבת בניה בניית ממ"דים ותוספות בניה מחוץ לקו בנין תמ"א 38 על קונטור בנין מאושר במרחק - של 0.35 מ עד 1.15 מ בגבול חלקה צפוני - ע"פ תכנית תמ"א 10038 תוספות וחיזוקים בניית מרפסות זיז בעומק של עד 2 מ במקום 1.5 מ כמותר -		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	2
	תשלום אגרת בניה	3
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	4
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	5
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	6
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	7
	אישור פיקוד העורף הג"א	8
	אישור שירותי הכבאות	9
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	10
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	11
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר	12
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	13
	אישור שימור בכתב	14
	יש להגיש ערבות בנקאית על סך 100,000 ₪ (פיצוי נופי 50,000 ₪ שימור העצים 50.000 ₪)	15
	תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל	16
	ממ"דים עמודת דירות מערבית- יש לקבל אישור מהנדס על שינויים בממ"ד קיים בהיתר ותוספת ממ"דים בקומות החדשות מעל ממ"ד זה.	17
	תשלום כופר חניה כללי עבור 10 מקומות חניה	18
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	19
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	20
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	21
	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.	22
	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז	23

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בקשה זו נידונה בתאריך 03/06/2024 ואושרה בכפוף לשינויים ובתנאים.

מתוך החלטת וועדה :

"מוצעות בחזית דרומית מרפסות מעבר לתוספות המופיעות כשטח קיים, בהתאם לתשריט 3195 נדרש לסמן תוספות המופיעות בשטח קיים לסמן להריסה את הסגירות הקיימות, שטחים אלו בהיתר בניה 78/729 מופיעות בהיתר כמרפסות ולא כשטח עיקרי – לא ניתן לאשר את המוצע כפי שהוצג, יש להתאים תוספות בהתאם למאושר בהיתר או לחילופין להציג כמוצע בהתאם למותר בתכנית 3195"

הוצגה תכנית מאושרת בהיתר 1978/729.00 המציגה את המרפסות כמרפסות שירות על כן אין מניעה מלאשר הפיכת מרפסות שירות לעיקרי.

הפיכת המרפסות משרות לעיקרי הינם עבור המרפסות המאושרות כקיימות בהיתר הנ"ל בלבד, המרפסות המסומנות בתשריט ההיתר כ"בעתיד" יחושבו כשטח עיקרי על חשבון שטחי היזם כפי שסוכם מול עורך הבקשה.

תיקונים עפ"י תכנית c

סדר יום לוועדה מתאריך - 25/02/2026 - ח אדר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/6
מספר בקשה	<u>2017/0376.01</u>
מספר סידורי	<u>38</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	הוספת מרפסת זיז ליח"ד בבניין פשוט, שינוי בפתחי חזית או במעטפת המבנה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תכנית שינויים לתמא 38
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	רחמן לאה
עורך הבקשה	אדריכל חמם פרץ פרי
מתכנן השלד	מהנדס בנואליד אליהו
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	8

כתובת האתר

בית וגן 87 , בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30166	398	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1042	תחילת תוקף	20/09/1979			
1042	תחילת תוקף	20/09/1979	2029	אזור מגורים 1..	

תאור הבקשה

מהות הבקשה :

בתאריך 26/06/2022 הופק היתר בניה - בתיק מס' 2017/376.00 לבניית תוספות וחיזוק לבניין קיים בן 4 קומות בעל 9 יח"ד. במסגרת הבקשה נוספו 2 קומות חדשות ו 9 יח"ד בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.

עתה הוגשה בקשה לשינויים מהתכנית המקורית.

במסגרת בקשה זו מוצע :

שינוי קונטור חדר משאבות ומאגר מים.

קומת קרקע, מוצע תוספת שטח ליח"ד 3 בשטח מפולש ע"ח הלווי.

שינויים בכניסה ליח"ד מס' 3.

שינויים בפיתוח שטח, גמל מים וגודל המעלון.

שינויים בפתחים.

הרחבת מרפסת לצורך סוכה ליח"ד מס' 6 במפלס +5.62.

הגדלת מרפסת גג עבור יח"ד 17 ו-16 ,

מידע קודם

מתאריך	
16/02/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים חוות דעת אגף הרישוי : שינוי קונטור חדר משאבות ומאגר מים – אין נגיע בשטחים, דרישה של רשות מוסמכת. אין מניעה לאשר. קומת קרקע, מוצע תוספת שטח ליח"ד 3 בשטח מפולש ע"ח הלווי – אין מניעה לאשר. הבקשה הנ"ל טרם סיימה חיזוקים ולכן אין מניעה לאשר את השינויים המבוקשים. שינויים בכניסה ליח"ד מס' 3 – אין מניעה לאשר. בכפוף לאישור יועץ נגישות. שינויים בפיתוח שטח, גמל מים וגודל המעלון, דרישה של רשות מוסמכת. אין מניעה לאשר. שינויים בפתחים – אין מניעה לאשר. הנ"ל אינו משפיע על חלקות גובלות. הרחבת מרפסת לצורך סוכה ליח"ד מס' 6 במפלס +5.62 - אין מניעה לאשר. הנ"ל עומד בשטחים ע"פ תקנות. הגדלת מרפסת גג עבור יח"ד 17 ו-16 – אין מניעה לאשר בכפוף להוכחה כי 25% משטח הגג פנוי.
16/02/2026	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה : 1042 תחילת תוקף : 20/09/1979 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1.. חוות דעת מח' תכנון עיר – לא נדרש. חוות דעת הנדסית – לא נדרש. חווי"ד הסדרי תנועה – לא נדרש. חוות דעת אגף הרישוי : שינוי קונטור חדר משאבות ומאגר מים – אין נגיע בשטחים, דרישה של רשות מוסמכת. אין מניעה לאשר. קומת קרקע, מוצע תוספת שטח ליח"ד 3 בשטח מפולש ע"ח הלווי – אין מניעה לאשר. הבקשה הנ"ל טרם סיימה חיזוקים ולכן אין מניעה לאשר את השינויים המבוקשים. שינויים בכניסה ליח"ד מס' 3 – אין מניעה לאשר. בכפוף לאישור יועץ נגישות. שינויים בפיתוח שטח, גמל מים וגודל המעלון, דרישה של רשות מוסמכת. אין מניעה לאשר. שינויים בפתחים – אין מניעה לאשר. הנ"ל אינו משפיע על חלקות גובלות. הרחבת מרפסת לצורך סוכה ליח"ד מס' 6 במפלס +5.62 - אין מניעה לאשר. הנ"ל עומד בשטחים ע"פ תקנות. הגדלת מרפסת גג עבור יח"ד 17 ו-16 – אין מניעה לאשר בכפוף להוכחה כי 25% משטח הגג פנוי.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	

1	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
2	תשלום אגרת בניה
3	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
4	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
5	תצהיר חתום של עורך הבקשה
6	תצהיר חתום של מתכנן השלד
7	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

המלצת האגף לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

חוות דעת אגף הרישוי :

שינוי קונטור חדר משאבות ומאגר מים – אין נגיע בשטחים, דרישה של רשות מוסמכת. אין מניעה לאשר.

קומת קרקע, מוצע תוספת שטח ליח"ד 3 בשטח מפולש ע"ח הלווי – אין מניעה לאשר. הבקשה הנ"ל טרם סיימה חיזוקים ולכן אין מניעה לאשר את השינויים המבוקשים.

שינויים בכניסה ליח"ד מס' 3 – אין מניעה לאשר. בכפוף לאישור יועץ נגישות.

שינויים בפיתוח שטח, גמל מים וגודל המעלון, דרישה של רשות מוסמכת. אין מניעה לאשר.

שינויים בפתחים – אין מניעה לאשר. הנ"ל אינו משפיע על חלקות גובלות.

הרחבת מרפסת לצורך סוכה ליח"ד מס' 6 במפלס +5.62 - אין מניעה לאשר. הנ"ל עומד בשטחים ע"פ תקנות.

הגדלת מרפסת גג עבור יח"ד 17 ו-16 – אין מניעה לאשר בכפוף להוכחה כי 25% משטח הגג פנוי.

סדר יום לוועדה מתאריך - 25/02/2026 - ח אדר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/6
מספר בקשה	<u>2025/0013.00</u>
מספר סידורי	<u>39</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מחסן/מחסנים, בניית מרפסת, תמ"א 38 - תוספות
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	חיזוק הבנין, הרחבות דיור, תוספת קומות ויח"ד לפי תמ"א 38 ותכנית 10038
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	תמ"א 38 בע"מ ס.רוז יזמות ובניה
עורך הבקשה	שפירא יצחק
מתכנן השלד	נסים פז שלמה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	23

כתובת האתר

בעל השאילתות 13 , גבעת שאול

גוש	חלקה	בשלמות
30151	55	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1935	תחילת תוקף	13/10/1974	1	דרך קיימת או מאושרת	

תאור הבקשה

ת.ב. 2025/13 רח' בעל השאילתות 13, קריית משה – תמ"א 38-1

גוש : 30151

חלקה : 55

מהות הבקשה :

הבקשה היא לבניית תוספות לבניין קיים בן 3 קומות וגג שטוח מעל קומת עמודים מפולשת (סה"כ 4 קומות) ובו 20 יח"ד ו-2 כניסות. הבקשה מוצעת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות

אדמה. במסגרת הבקשה מוצעות 2.5 קומות חדשות ו- 19 יח"ד חדשות (3 בקומת עמודים מפולשת והשאר בקומות החדשות). סה"כ 39 יח"ד ב 6.5 קומות.

להלן תיאור הבקשה:

מבוקשת בניה של מערכת קירות היקפית לצורך חיזוק הבניין הקיים ובניית ממ"דים בצמיחה מהקרקע וכן תוספת מעליות פנימיות בחדרי מדרגות ב-2 הכניסות.

קומת מרתף, 1.50-: בפינה מזרחית דרומית של המבנה מוצעים 4 מחסנים תחת שטחי הרחבות אשר הגישה אליהם חיצונית ע"י מדרגות ממפלס הכניסה. מוצע ירידת קירות מעטפת לעמודות הממ"ד. מעבר לכך ללא שימוש. בפינה צפון מערבית מוצעת חפירה עבור מתקן החניה.

קומת כניסה (קומת עמודים מפולשת), מפלס +0.00: בקומה קיימות 2 יח"ד. עבור שתייה מוצעת הרחבה במסגרת 25 מ"ר הכוללת ממ"ד וכן הפיכת שטח מרפסות שירות לעיקרי. כמו כן מוצע ריצוף חצר. מוצעות 3 יח"ד חדשות בשטח העמודים המפולש, הכוללות ממ"דים. עבור 2 מהן מוצעת מרפסת מקורה. מוצעת מעלית פנימית עבור כל כניסה וכן הנמכת מפלס הכניסות.

בפינה מזרחית דרומית של הבניין מוצעים 6 מחסנים עם גישה חיצונית. בנוסף מוצע פיתוח שטח הכולל ריצוף, גינון, חדר אשפה ומכפילי חניה (בהם 4 מקו"ח) ו-2 חניות נוספות. מוצע חדר טרפו בצדה המזרחי של החלקה.

קומה א', מפלסים +2.50, +4.00: בקומה קיימות 6 יח"ד. עבור כל אחת מוצעת הרחבה במסגרת 25 מ"ר הכוללת ממ"ד וכן הפיכת שטח שירות לעיקרי. בנוסף מוצעות מרפסות זיז, חלקן מקורות והרחבת מרפסות קיימות. מוצע המשך פיר המעלית ב-2 כניסות.

קומה ב', מפלס +7.00, +5.50: בקומה קיימות 6 יח"ד. עבור כל אחת מוצעת הרחבה במסגרת 25 מ"ר הכוללת ממ"ד וכן הפיכת שטח שירות לעיקרי. בנוסף מוצעות מרפסות זיז, חלקן מקורות והרחבת מרפסות קיימות. מוצע המשך פיר המעלית ב-2 כניסות.

קומה ג', מפלס +10.00, +8.50: בקומה קיימות 6 יח"ד. עבור כל אחת מוצעת הרחבה במסגרת 25 מ"ר הכוללת ממ"ד וכן הפיכת שטח שירות לעיקרי. בנוסף מוצעות מרפסות זיז, חלקן מקורות והרחבת מרפסות קיימות. מוצע המשך פיר המעלית ב-2 כניסות.

קומה ד', מפלס +11.50, +13.00: מוצעת קומה חדשה ובה 6 יח"ד הכוללות ממ"דים ומרפסות זיז, חלקן מקורות. מוצע המשך פיר מעלית ומדרגות ב-2 כניסות וכן פיר משותף במרכז המבנה.

קומה ה', מפלס +14.90, +16.40: מוצעת קומה חדשה ובה 6 יח"ד הכוללות ממ"דים ומרפסות זיז, חלקן מקורות. מוצע המשך פיר מעלית ומדרגות ב-2 כניסות וכן פיר משותף במרכז המבנה.

קומה ו', מפלס +19.80: מוצעת קומה חדשה חלקית ובה 4 יח"ד הכוללות ממ"דים ומרפסות גג.

מוצע המשך פיר מעלית ומדרגות ב-2 כניסות וכן פיר משותף במרכז המבנה.

קומת גג, מפלס +23.20: מוצע גג שטוח ובו חדר יציאה לגג משותף טכני עם דודי שמש בצדו הדרומי. גישה לגג דרך גרם המדרגות המשותף מכל כניסה.

היתרים קודמים:

-למבנה קיים היתר קודם בתיק רישוי 1965/1149.00. טיוטת היתר מתאריך 10/07/1969 עבור "בניין חדש" – לא נמצא היתר סרוק במערכת.

- למבנה קיים תשריט בית משותף שהוגש.

חוות דעת :

במגרש חלה תכנית מתאר 62 לאזור מגורים 2 .

בנוסף חלות התכניות 1003, 1622, 1935 – לייעוד דרך/ הרחבת דרך.

הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה.

התקבלה חוות דעת מאת מיכאל גניס, להלן חוות הדעת :

מידע קודם

מתאריך	
17/02/2026	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה מובא להכרעת ועדה לעניין החניה : חו"ד הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה, מיום 27/07/2025 ע"י שלומי רוטלוי. אין התנגדות לתכנית מוצע תוספת 19 יח"ד. ע"פ תקן נדרש 19 מק"ח. מוצע 11 מק"ח - יש לשלם קרן חניה עבור 8 מק"ח החסרים - קרן חניה כללית. התייחסות תכנון עיר לחניה : חלקה 69 רחוב בעל השאילתות , מדרום ל תוכנית המוצעת , שלא מופיע בייעוד י קרקע אבל הינה חלק ממערך שבילים/ שצ"פים אורכיים החוצים את השכונה בכיוון מזרח מערב (רובם כיום משמשים למעבר כלי רכב). בבדיקה של צוות הפרויקטור לקרית משה – גבעת שאול הומלץ להשמיש ככל הניתן מהם לייעוד המקורי עקב המחסור החמור של שצ"פ סף בית בשכונה. עקב כך לפי המלת המחלקה בוטלה כניסה לחניה מחלקה הנ"ל. ובוטלו חניות שהופיעו בתוכנית שעברה לאישור גורמים וכפי שסומנו בנספח תנועה שאושר ע"י תושייה . לאור דרישת המחלקה לבטל מעבר רכב וחניות ברחוב בעל השאילתות שהינו מעבר להולכי רגל יש לעדכן נספח תנועה ומאזן חניה ולקבל חוות דעת מעודכנת ממחלקת תושייה . התייחסות אגף הרישוי : בתכנית שהוגשה לרישוי מוצעות 6 חניות בלבד (כניסה אליהן מרחוב נטרונאי גאון) ולא 11 כפי שמופיע בנספח התנועה. יש להתאים את המוצע בתכנית לנדרש ע"פ חו"ד הסדרי תנועה ובהתאם להחניות תכנון עיר לעיל.

מובא להכרעת ועדה לעניין החניה. קווי בניין : קווי הבניין המותרים ע"פ תכנית 10038 : חזית קדמית מזרחית - 2 מ' מגבול מגרש. חזית קדמית מערבית - 2 מ' מגבול מגרש. חזית צידית צפונית - 2 מ' מגבול מגרש. חזית צידית דרומית - 2 מ' מגבול מגרש. הבינוי המוצע בבקשה הינו בתחום קווי בניין תמ"א 38 למעט החריגות הבאות : - עמודות ממ"ד בכל החזיתות - מוצעות 5 עמודות בחריגה מקו בניין. פורסמה הקלה - אין מניעה לאשר. - חזית צפונית - מוצעת מרפסת זיז בקומה א' בחריגה מקו בנין - לא ניתן לאשר, יש לצמצם לתחום קו הבניין. -מחסנים - מוצעים בחריגה מקו בניין תב"ע (ראה סעיף מחסנים). מרפסות גג - מוצעות מרפסות גג בחריגה מקו בניין תמ"א, הפונות לחלקת מגורים - לא ניתן לאשר בחריגה. יש לצמצם לתחום קו בניין תמ"א ולציין "גג ללא שימוש". מחסנים : התכנית החלקה בחלקה כפופה למתאר 62 ולכן בהתאם לכך נבחנים המחסנים : שטח מותר למחסנים לפי 8% : 298.41 מ"ר. בבקשה מוצעים 10 מחסנים בקומה החלקית במפלס 1.50- וקומת קרקע, בשטח של 53.79 מ"ר בנוסף ל55.42 מ"ר מחסנים קיימים בבניין - המחסנים המוצעים עומדים במותר מבחינת שטח ולכן ההקלה שפורסמה לעניין מחסנים עד 20 מ"ר מתייתרת. מחסנים המוצעים במפלס קומת הקרקע וקומת מרתף בחריגה מקו בניין תב"ע - אין מניעה לאשר מאחר ומוצעים תחת שטחי ההרחבות מכוח תכנית 615880 וסעיף 4.1.2.1 (1).		

- יש להציג גישה נגישה למחסנים המוצעים והקיימים בצדה המערבי של החלקה וכן למחסנים הקיימים בצדה המערבי. הגישה המוצגת אינה נגישה.

מרפסות :

חזית דרומית צידית - מוצעות מרפסות זיז, חלקן מקורות בעומק של עד 2 מ', בתחום קו בניין תמ"א ללא חריגה ובשטח של עד 14 מ"ר – אין מניעה לאשר.

חזית צפונית צידית – מוצעות מרפסות זיז, חלקן מקורות בעומק של עד 2 מ', בתחום קו בניין תמ"א ללא חריגה ובשטח של עד 14 מ"ר – אין מניעה לאשר.

– מוצעת מרפסת זיז בקומה א' בחריגה מקו בנין – לא ניתן לאשר, יש לצמצם לתחום קו הבניין.

מרפסות גג – מוצעות מרפסות גג בחריגה מקו בניין תמ"א, הפונות לחלקת מגורים – לא ניתן לאשר בחריגה. יש לצמצם לתחום קו בניין תמ"א ולציין "גג ללא שימוש".

-יש להציג מרפסות מקורות בקוד המתאים ברובוט.

מעליות ומדרגות :

מוצעות 2 מעליות בחדרי מדרגות קיימים. נראה כי רוחב המעלית קטן מדי – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור יועץ נגישות ואישור כבאות.

-יש לחשב שטח המעליות במפלס אחד בחישובי הרובוט.

ממ"דים :

בבקשה מוצעות 6 עמודות ממ"דים, בחריגה מקו בניין תמ"א – ראה סעיף קווי בניין.

נגישות :

בבקשה מוצעות 20 יח"ד חדשות.

לעניין מחסנים אשר הגישה אליהם לא נגישה ומעלית צרה - יש להשלים אישור יועץ נגישות כתנאי להפניה לגורמים.

חדר טרפו : בבקשה מוצע חדר שנאים בצדה המזרחי של החלקה עד לגבול המגרש – אין מניעה לאשר בהתאם לתכנית 2300. בבדיקה מול הרמוניקה חתומה ע"י חברת החשמל- לא ניתן לראות את חדר השנאים כפי שמוצע בבקשה. בבדיקת אישור מח' איכות הסביבה מופיע החדר במקומו המוצע. יש לתאם מיקום חדר טרפו ולקבל אישור חברת החשמל כתנאי להוצאת היתר. תברואה : אישור תברואה : נדרש 2 מוטמנים - 1 על חשבון היזם 1 על האגף. חפירה, תיקון (החזרת המקום לקדמותו) ותיאום תשתיות באחריות היזם. בתכנית שהוגשה מוצע חדר אשפה ובו 2 עגלות אשפה בנפח של 1000 ליטר – בהתאם לחו"ד אגף תברואה יש להציג 2 מוטמנים, בתיאום עם האגף. פיתוח שטח : מיזוג אוויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש – מוצע פיתוח שטח הכולל רצועות גינון וריצוף. הוצג מיקום גמל מים. ארון חשמל ובלוני/ צובר גז – יש להציג בתוכנית. סימונים גרפיים : יש לתקן את הליקויים הגרפיים כמסומן ע"ג תכנית a. התנגדויות : ע"פ נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1935	17/02/2026	חוות דעת תכנונית

תחילת תוקף : 13/10/1974 ייעוד הקרקע : דרך קיימת או מאושרת חו"ד מחלקות העיריה : חו"ד הסדרי תנועה : לאחר את הבקשה, מיום 27/07/2025 ע"י שלומי רוטלוי. אין התנגדות לתכנית מוצע תוספת 19 יח"ד. ע"פ תקן נדרש 19 מק"ח. מוצע 11 מק"ח - יש לשלם קרן חניה עבור 8 מק"ח החסרים - קרן חניה כללית. התייחסות תכנון עיר לחניה : חלקה 69 רחוב בעל השאלות, מדרום ל תוכנית המוצעת, שלא מופיע בייעוד י קרקע אבל הינה חלק ממערך שבילים/שצ"פים אורכיים החוצים את השכונה בכיוון מזרח מערב (רובם כיום משמשים למעבר כלי רכב). בבדיקה של צוות הפרויקטור לקרית משה – גבעת שאול הומלץ להשמיש ככל הניתן מהם לייעוד המקורי עקב המחסור החמור של שצ"פ סף בית בשכונה. עקב כך לפי המלת המחלקה בוטלה כניסה לחניה מחלקה הנ"ל. ובוטלו חניות שהופיעו בתוכנית שעברה לאישור גורמים ו כפי שסומנו בנספח תנועה שאושר ע"י תושייה . לאור דרישת המחלקה לבטל מעבר רכב וחניות ברחוב בעל השאלות שהינו מעבר להולכי רגל יש לעדכן נספח תנועה ומאזן חניה ולקבל חוות דעת מעודכנת ממחלקת תושייה . התייחסות אגף הרישוי : בתכנית שהוגשה לרישוי מוצעות 6 חניות בלבד (כניסה אליהן מרחוב נטרונאי גאון) ולא 11 כפי שמופיע בנספח התנועה. יש להתאים את המוצע בתכנית לנדרש ע"פ חו"ד הסדרי תנועה ובהתאם להחניות תכנון עיר לעיל. מובא להכרעת ועדה לעניין החניה. חו"ד מחלקת דרכים : לאחר את הבקשה. מיום 23/04/2025 ע"י קורזובסקי שילת. חו"ד מחלקת תברואה : לאחר את הבקשה. מיום 24/07/2025 ע"י מזרחי שני :		

2 מוטמנים - 1 על חשבון היזם 1 על האגף. חפירה, תיקון (החזרת המקום לקדמותו) ותיאום תשתיות באחריות היזם. חו"ד מחלקת שפ"ע: לאשר את הבקשה. מיום 13/03/2025 ע"י ענבל כהנה. חו"ד מחלקת איכות הסביבה: לאשר את הבקשה. מיום 13/11/2025 ע"י בצלאל אורטל. חו"ד מחלקת שימור: לא נדרש, לא מדובר באזור לשימור. חו"ד הנדסית: התקבלה חו"ד הנדסית והרמוניקה חתומה על פיה ניתן אישור לפתיחת תיק רישוי בתאריך 25.11.2023 ע"י שרעבי איתי. מדיניות תכנונית: התאמת התוכנית למדיניות: התוכנית מציעה 309% בניה ב 7 קומות. מדיניות תכנון במקום: 320% בניה ב-8 קומות בחלקות מעל ל' ד' השתלבות התכנון המוצע בחתך הרחוב ואופי המרקם הבנוי: הבקשה מציעה מבנה בן 6.5 קומות, כאשר במקטע הרחוב הזה קיימים מבנים בגבהים 3-6 קומות, ובגובה ממוצע של 4 קומות (נתונים ע"פ gis). חוות דעת מחלקת רישוי: פרסום הקלות: במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות: חיזוק הבניין, הרחבות דיור, תוספת קומות ויח"ד לפי תמ"א 38 ותכנית 10038 בנית ממדי"ם מעבר לקו בנין. בנית מחסנים עד 20 מ"ר ליח"ד מעבר ל-8% המותרים. בנית מרפסות זיז ברוחב עד 2 מ'. ניוד שטחים מ2 הקומות העליונות החדשות, לחצי הקומה העליונה. תוספת 19 יח"ד מעבר ל-20 הקיימות. תוספת 2.5 קומות מעבר ל-4 הקיימות.		

קווי בניין : קווי הבניין המותרים ע"פ תכנית 10038 : חזית קדמית מזרחית - 2 מ' מגבול מגרש. חזית קדמית מערבית - 2 מ' מגבול מגרש. חזית צידית צפונית - 2 מ' מגבול מגרש. חזית צידית דרומית - 2 מ' מגבול מגרש. הבינוי המוצע בבקשה הינו בתחום קווי בניין תמ"א 38 למעט החריגות הבאות : - עמודות ממ"ד בכל החזיתות - מוצעות 5 עמודות בחריגה מקו בניין. פורסמה הקלה - אין מניעה לאשר. - חזית צפונית - מוצעת מרפסת זיז בקומה א' בחריגה מקו בניין - לא ניתן לאשר, יש לצמצם לתחום קו הבניין. - מחסנים - מוצעים בחריגה מקו בניין תב"ע (ראה סעיף מחסנים). מרפסות גג - מוצעות מרפסות גג בחריגה מקו בניין תמ"א, הפונות לחלקת מגורים - לא ניתן לאשר בחריגה. יש לצמצם לתחום קו בניין תמ"א ולציין "גג ללא שימוש". חישוב שטחים : קומות קיימות : תוספות בניה -מוצעות תוספות בניה ליח"ד הקיימות בקומות קרקע - ג' בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038- הוצגה טבלה בהרמוניקה בה ניתן לראות כי שטח מוצע עבור כל דירה קיימת הוא עד 25 מ"ר כמותר - אין מניעה לאשר. מוצע הפיכת שטחי שירות לעיקרי - לבניין לא נמצא היתר מקורי, הוצג תשריט בית משותף בו ניתן לראות כי השטחים הנ"ל אכן קיימים כמרפסות שירות בתשריט - אין מניעה לאשר.		

קומות חדשות : מוצעות 2.5 קומות חדשות, קומות ג' – ה' ובהן 16 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" – מוצעות נסיגות וניוד שטחים בין הקומות החדשות. פורסמה הקלה - אין מניעה לאשר. ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – מוצע ממ"ד עבור כל יח"ד. פירוט : שטח מותר ע"פ תמ"א 38 : שטח קומה אחרונה מורחבת = 670 מ"ר. ש. עיקרי ניתן עבור הקומות החדשות : $2.5 \times 670 = 1,675$ מ"ר. בבקשה מוצע שטח של 2.5 קומות חדשות העומד בסך השטחים המותר - אין מניעה לאשר. שטחי שירות : מוצעים שטחי שירות למבואות וחדרי מדרגות, מעלית ומתקנים טכניים. יח"ד בתחום קומת עמודים מפולשת : מוצעות 3 יח"ד חדשות בתחום המפולש, בנוסף ל-2 קיימות. סעיף 4.1.2.1 בתכנית 10038 קובע כי : סגירה ומילוי של קומה מפולשת לצורך תוספת יח"ד בתנאים הבאים : "גובה הקומה המפולשת יותאם לגובה קומת מגורים על פי התקנות" - המוצע עומד בדרישה. "תוספת הבניה תכלול מרחב מוגן"- מוצע ים ממ"ד ים לדיר ות. "במקרה של הוספת יח"ד ע"י סגירת קומת עמודים מפולשת לפחות אחת מיח"ד תהיה מותאמת לאנשים עם מוגבלות כולל דרכי הגישה אליה" – דירה נמצאת במפלס כניסה . בכפוף		

לאישור יועץ נגישות. מחסנים : התכנית החלקה בחלקה כפופה למתאר 62 ולכן בהתאם לכך נבחנו המחסנים : שטח מותר למחסנים לפי 8% : 298.41 מ"ר. בבקשה מוצעים 10 מחסנים בקומה החלקית במפלס 1.50- וקומת קרקע, בשטח של 53.79 מ"ר בנוסף ל55.42 מ"ר מחסנים קיימים בבניין – המחסנים המוצעים עומדים במותר מבחינת שטח ולכן ההקלה שפורסמה לעניין מחסנים עד 20 מ"ר מתייתרת. מחסנים המוצעים במפלס קומת הקרקע וקומת מרתף בחריגה מקו בניין תב"ע – אין מניעה לאשר מאחר ומוצעים תחת שטחי ההרחבות מכוח תכנית 615880 וסעיף 4.1.2.1 (1). - יש להציג גישה נגישה למחסנים המוצעים והקיימים בצדה המערבי של החלקה וכן למחסנים הקיימים בצדה המערבי. הגישה המוצגת אינה נגישה. מרפסות : חזית דרומית צידית - מוצעות מרפסות זיז, חלקן מקורות בעומק של עד 2 מ', בתחום קו בניין תמ"א ללא חריגה ובשטח של עד 14 מ"ר – אין מניעה לאשר. חזית צפונית צידית – מוצעות מרפסות זיז, חלקן מקורות בעומק של עד 2 מ', בתחום קו בניין תמ"א ללא חריגה ובשטח של עד 14 מ"ר – אין מניעה לאשר. – מוצעת מרפסת זיז בקומה א' בחריגה מקו בנין – לא ניתן לאשר, יש לצמצם לתחום קו הבניין. מרפסות גג – מוצעות מרפסות גג בחריגה מקו בניין תמ"א, הפונות לחלקת מגורים – לא ניתן לאשר בחריגה. יש לצמצם לתחום קו בניין תמ"א ולציין "גג ללא שימוש". -יש להציג מרפסות מקורות בקוד המתאים ברובוט. מעליות ומדרגות :		

מוצעות 2 מעליות בחדרי מדרגות קיימים. נראה כי רוחב המעלית קטן מדי – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור יועץ נגישות ואישור כבאות. -יש לחשב שטח המעליות במפלס אחד בחישובי הרובוט. ניקוז מי נגר : 50% משטח הקרקע הפנוי מבינוי יאפשר חלחול ע"פ בסעיף 6.19 בתכנית 10038 – הוטמעה בהרמוניקה סכמת חישוב מי נגר. נדרש – 320.45 מ"ר שטח לחלחול, מוצע 334.50 מ"ר. ממ"דים : בבקשה מוצעות 6 עמודות ממ"דים, בחריגה מקו בניין תמ"א – ראה סעיף קווי בניין. גג : בבקשה מוצע גג שטוח אשר בחלקו הדרומי דודי שמש וגישה דרך חדרי המדרגות. נגישות : בבקשה מוצעות 20 יח"ד חדשות. לעניין מחסנים אשר הגישה אליהם לא נגישה ומעלית צרה - יש להשלים אישור יועץ נגישות כתנאי להפניה לגורמים. חדר טרפו : בבקשה מוצע חדר שנאים בצדה המזרחי של החלקה עד לגבול המגרש – אין מניעה לאשר בהתאם לתכנית 2300. בבדיקה מול הרמוניקה חתומה ע"י חברת החשמל- לא ניתן לראות את חדר השנאים כפי שמוצע בבקשה. בבדיקת אישור מח' איכות הסביבה מופיע החדר במקומו המוצע. יש לתאם מיקום חדר טרפו ולקבל אישור חברת החשמל כתנאי להוצאת היתר.		

תברואה : אישור תברואה : נדרש 2 מוטמנים - 1 על חשבון היזם 1 על האגף. חפירה, תיקון (החזרת המקום לקדמותו) ותיאום תשתיות באחריות היזם. בתכנית שהוגשה מוצע חדר אשפה ובו 2 עגלות אשפה בנפח של 1000 ליטר – בהתאם לחו"ד אגף תברואה יש להציג 2 מוטמנים, בתיאום עם האגף. פיתוח שטח : מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש – מוצע פיתוח שטח הכולל רצועות גינון וריצוף. הוצג מיקום גמל מים. ארון חשמל ובלוני/ צובר גז – יש להציג בתוכנית. סימונים גרפיים : יש לתקן את הליקויים הגרפיים כמסומן ע"ג תכנית a. התנגדויות : ע"פ נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
חיזוק הבנין , הרחבות דיור, תוספת קומות ויח"ד לפי תמ"א 38 ותכנית 10038 בנית ממדי"ם מעבר לקו בנין. בנית מחסנים עד 20 מ"ר ליח"ד מעבר ל-8% המותרים. בנית מרפסות זיז ברוחב עד 2 מ".	18/03/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

ניוד שטחים מ2 הקומות העליונות החדשות, לחצי הקומה העליונה.		
תוספת 19 יח"ד מעבר ל-20 הקיימות.		
תוספת 2.5 קומות מעבר ל-4 הקיימות.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	3
	תשלום אגרת בניה	4
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	5
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	6
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	7
	אישור פיקוד העורף הג"א	8
	אישור שירותי הכבאות	9
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	10
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	11
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	12
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר	13
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	14
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	15
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	16
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	17

המלצת האגף מובא להכרעת הועדה

מובא להכרעת ועדה לעניין החניה :

חוו"ד הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה, מיום 27/07/2025 ע"י שלומי רוטלוי.

אין התנגדות לתכנית מוצע תוספת 19 יח"ד. ע"פ תקן נדרש 19 מק"ח. מוצע 11 מק"ח - יש לשלם קרן חניה עבור 8 מק"ח החסרים - קרן חניה כללית.

התייחסות תכנון עיר לחניה :

חלקה 69 רחוב בעל השאלות, מדרום ל תוכנית המוצעת , שלא מופיע ביעוד י קרקע אבל הינה חלק ממערך שבילים/ שצ"פים אורכיים החוצים את השכונה בכיוון מזרח מערב (רובם כיום משמשים למעבר כלי רכב). בבדיקה של צוות הפרויקטור לקרית משה – גבעת שאול הומלץ להשמיש ככל הניתן מהם ליעוד המקורי עקב המחסור החמור של שצ"פ סף בית בשכונה. עקב כך לפי המלצת המחלקה בוטלה כניסה לחניה מחלקה הנ"ל. ובוטלו חניות שהופיעו בתוכנית שעברה לאישור גורמים וכפי שסומנו בנספח תנועה שאושר ע"י תושייה .

לאור דרישת המחלקה לבטל מעבר רכב וחניות ברחוב בעל השאילתות שהינו מעבר להולכי רגל יש לעדכן נספח תנועה ומאזן חניה ולקבל חוות דעת מעודכנת ממחלקת תושי"ה .

התייחסות אגף הרישוי :

בתכנית שהוגשה לרישוי מוצעות 6 חניות בלבד (כניסה אליהן מרחוב נטרונאי גאון) ולא 11 כפי שמופיע בנספח התנועה. יש להתאים את המוצע בתכנית לנדרש ע"פ חו"ד הסדרי תנועה ובהתאם להחניות תכנון עיר לעיל.

מובא להכרעת ועדה לעניין החניה.

קווי בניין :

קווי הבניין המותרים ע"פ תכנית 10038 :

חזית קדמית מזרחית - 2 מ' מגבול מגרש.

חזית קדמית מערבית - 2 מ' מגבול מגרש.

חזית צידית צפונית - 2 מ' מגבול מגרש.

חזית צידית דרומית - 2 מ' מגבול מגרש.

הבינוי המוצע בבקשה הינו בתחום קווי בניין תמ"א 38 למעט החריגות הבאות :

- עמודות ממ"ד בכל החזיתות - מוצעות 5 עמודות בחריגה מקו בניין. פורסמה הקלה - אין מניעה לאשר.

- חזית צפונית - מוצעת מרפסת זיז בקומה א' בחריגה מקו בנין - לא ניתן לאשר, יש לצמצם לתחום קו הבניין.

-מחסנים - מוצעים בחריגה מקו בניין תב"ע (ראה סעיף מחסנים).

מרפסות גג - מוצעות מרפסות גג בחריגה מקו בניין תמ"א, הפונות לחלקת מגורים - לא ניתן לאשר בחריגה. יש לצמצם לתחום קו בניין תמ"א ולציין "גג ללא שימוש".

מחסנים :

התכנית החלקה בחלקה כפופה למתאר 62 ולכן בהתאם לכך נבחנים המחסנים :

שטח מותר למחסנים לפי 8% : 298.41 מ"ר.

בבקשה מוצעים 10 מחסנים בקומה החלקית במפלס 1.50- וקומת קרקע, בשטח של 53.79 מ"ר בנוסף ל-55.42 מ"ר מחסנים קיימים בבניין - המחסנים המוצעים עומדים במותר מבחינת שטח ולכן ההקלה שפורסמה לעניין מחסנים עד 20 מ"ר מתייתרת. מחסנים המוצעים במפלס קומת

הקרקע וקומת מרתף בחריגה מקו בניין תב"ע – אין מניעה לאחר ומוצעים תחת שטחי ההרחבות מכוח תכנית 615880 וסעיף 4.1.2.1 (1).

- יש להציג גישה נגישה למחסנים המוצעים והקיימים בצדה המערבי של החלקה וכן למחסנים הקיימים בצדה המערבי. הגישה המוצגת אינה נגישה.

מרפסות :

חזית דרומית צידית - מוצעות מרפסות זיז, חלקן מקורות בעומק של עד 2 מ', בתחום קו בניין תמ"א ללא חריגה ובשטח של עד 14 מ"ר – אין מניעה לאחר.

חזית צפונית צידית – מוצעות מרפסות זיז, חלקן מקורות בעומק של עד 2 מ', בתחום קו בניין תמ"א ללא חריגה ובשטח של עד 14 מ"ר – אין מניעה לאחר.

– מוצעת מרפסת זיז בקומה א' בחריגה מקו בנין – לא ניתן לאחר, יש לצמצם לתחום קו הבניין.

מרפסות גג – מוצעות מרפסות גג בחריגה מקו בניין תמ"א, הפונות לחלקת מגורים – לא ניתן לאחר בחריגה. יש לצמצם לתחום קו בניין תמ"א ולציין "גג ללא שימוש".

-יש להציג מרפסות מקורות בקוד המתאים ברובוט.

מעליות ומדרגות :

מוצעות 2 מעליות בחדרי מדרגות קיימים. נראה כי רוחב המעלית קטן מדי – אין מניעה לאחר בכפוף לאישור יועץ נגישות ואישור כבאות.

-יש לחשב שטח המעליות במפלס אחד בחישובי הרובוט.

ממ"דים :

בבקשה מוצעות 6 עמודות ממ"דים, בחריגה מקו בניין תמ"א – ראה סעיף קווי בניין.

נגישות :

בבקשה מוצעות 20 יח"ד חדשות.

לעניין מחסנים אשר הגישה אליהם לא נגישה ומעלית צרה - יש להשלים אישור יועץ נגישות כתנאי להפניה לגורמים.

חדר טרפו :

בבקשה מוצע חדר שנאים בצדה המזרחי של החלקה עד לגבול המגרש – אין מניעה לאחר בהתאם

לתכנית 2300. בבדיקה מול הרמוניקה חתומה ע"י חברת החשמל- לא ניתן לראות את חדר השנאים כפי שמוצע בבקשה. בבדיקת אישור מח' איכות הסביבה מופיע החדר במקומו המוצע.

יש לתאם מיקום חדר טרפו ולקבל אישור חברת החשמל כתנאי להוצאת היתר.

תברואה :

אישור תברואה : נדרש 2 מוטמנים - 1 על חשבון היזם 1 על האגף. חפירה, תיקון (החזרת המקום לקדמותו) ותיאום תשתיות באחריות היזם.

בתכנית שהוגשה מוצע חדר אשפה ובו 2 עגלות אשפה בנפח של 1000 ליטר – בהתאם לחו"ד אגף תברואה יש להציג 2 מוטמנים, בתיאום עם האגף.

פיתוח שטח :

מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש – מוצע פיתוח שטח הכולל רצועות גינון וריצוף. הוצג מיקום גמל מים.

ארון חשמל ובלוני/ צובר גז – יש להציג בתוכנית.

סימונים גרפיים :

יש לתקן את הליקויים הגרפיים כמסומן ע"ג תכנית a.

התנגדויות :

ע"פ נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.

סדר יום לועדה מתאריך - 25/02/2026 - ח אדר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/6
מספר בקשה	<u>2023/0160.01</u>
מספר סידורי	<u>40</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	בנין ציבורי, בנין ציבורי
מהות בקשה	הוספת מבנה מתחת לגשר עבור שירותים ציבוריים וחללים רב תכליתיים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מונל כץ אגף תברואה
עורך הבקשה	אדריכל סינגר ורד
מתכנן השלד	סלע צבי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

האומן 0 , תלפיות

גוש	חלקה	בשלמות
30131	51	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
0920	תחילת תוקף	12/01/1961			
0920	תחילת תוקף	12/01/1961			
0974	תחילת תוקף	29/08/1963			
0974	תחילת תוקף	29/08/1963			
1718	תחילת תוקף	08/12/1974			
2106	תחילת תוקף	11/08/1983			
4508	תחילת תוקף	26/10/1995			
4508	תחילת תוקף	26/10/1995			
4508	תחילת תוקף	26/10/1995			
4508	תחילת תוקף	26/10/1995			
4508	תחילת תוקף	26/10/1995	16	שטח לדרך קיימת/חדשה ועיצוב נוף	

תאור הבקשה

גושים : 30131

חלקות : 37,51

מהות הבקשה :

ע"ג שצ"פ תחת גשר קיים ברחוב האומן מבוקשת בניית מבנה עבור שירותים ציבוריים עבור מבקרי פארק המסילה. כמו כן מוצעים חללים רב תכליתיים וטכניים, הרחבת מדרכה קיימת והקמת קיר תמך. הבקשה מבוקשת ע"י אגף תברואה.

להלן תיאור הבקשה :

קומת קרקע :

מוצע מבנה שירותים בן קומה אחת ובו שירותי נשים וגברים ותא שירותי נכים. מוצעים חללים עבור מחסנים לתחזוקה וחדר טכני למעבים. שטח המבנה המוצע -61.60 מ"ר עיקרי ו-3.71 מ"ר לשטחי מערכות. מוצע קיר תמך בהמשך למבנה.

קומת גג ומפלס רחוב :

מוצעת הרחבת מדרכה קיימת במפלס הרחוב ופיתוח שטח.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

בעלי עניין בנכס ותימוכין קניינים :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה 37 ו-51 המיועדת לשצ"פ ודרך, בבעלות עיריית ירושלים ורשות הפיתוח עם חכירה ע"פ נסח טאבו.

חתימת מחלקת נכסים הושלמה וחתימת אגף תברואה כמבקש הבקשה.

על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
17/02/2026	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
	לדחות לצורך השלמת תנאים :
	מוצעת בקשה להקמת מבנה שירותים ציבוריים ע"ג שצ"פ תחת גשר קיים ברחוב האומן עבור מבקרי פארק המסילה. כמו כן מוצעים חללים רב תכליתיים וטכניים, הרחבת מדרכה קיימת

והקמת קיר תמך. הבקשה מבוקשת ע"י אגף תברואה. אין מניעה לאשר את הבקשה וזאת בהתאם לחו"ד משפטית שהתקבלה ביום 29/05/2024 מאת הלשכה המשפטית, אשר פורטה לעיל. יש להשלים אישור איכות סביבה כתנאי לדיון נוסף. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4508 תחילת תוקף : 26/10/1995 ייעוד הקרקע : שטח לדרך קיימת/חדשה ועיצוב נוף אישורי מחלקות העיריה : חו"ד מחלקת איכות הסביבה : לא התקבלה חו"ד – יש להשלים אישור איכות סביבה כתנאי לדיון נוסף. חו"ד מחלקת שפ"ע : לאשר את הבקשה. מיום 25/05/2025 ע"י ענבל כהנה. חו"ד מחלקת תברואה : לאשר את הבקשה. מיום 23/09/2024 ע"י מזרחי שני. חו"ד אדריכל העיר : לאשר את הבקשה. מיום 07/05/2025 ע"י מורדוך רונית.	17/02/2026	חוות דעת תכנונית

חו"ד מחלקת דרכים : לאשר את הבקשה. מיום 23/04/2025 ע"י קורזובסקי שילת. חו"ד הסדרי תנועה : ללא נגיעה בחניה- לא נדרש. חו"ד מחלקת שימור : לא נדרש, לא מדובר באזור לשימור. חו"ד מחלקת רישוי : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 0920 תחילת תוקף 12/01/1961 ייעוד לשטח ציבורי פתוח. 0974 תחילת תוקף 29/08/1963 ייעוד לדרך חדשה או הרחבה. תכנית מתאר 62. הרחבת מדרכה מוצעת – התקבל אישור מחלקת דרכים לשלב דיון בועדה. משוחרר לדיון בועדה בלבד. מבנה שירותים ציבוריים מוצע - אין מניעה לאשר את הבקשה וזאת בהתאם לחו"ד משפטית שהתקבלה ביום 29/05/2024 מאת הלשכה המשפטית(מתווקת בארכיב אופטי) כדלקמן :		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

	הגורמים המאשרים	
11	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	
12	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	
13	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	
14	אישור משרד הבריאות	
15	השלמת סעיף 19 בנוסח הפקעה מול מחלקת נכסים	
16	תצהיר חתום של עורך הבקשה	
17	תצהיר חתום של מתכנן השלד	
18	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	

המלצת האגף
לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

לדחות לצורך השלמת תנאים :

מוצעת בקשה להקמת מבנה שירותים ציבוריים ע"ג שצ"פ תחת גשר קיים ברחוב האומן עבור מבקרי פארק המסילה. כמו כן מוצעים חללים רב תכליתיים וטכניים, הרחבת מדרכה קיימת והקמת קיר תמך. הבקשה מבוקשת ע"י אגף תברואה. אין מניעה לאשר את הבקשה וזאת בהתאם לחו"ד משפטית שהתקבלה ביום 29/05/2024 מאת הלשכה המשפטית, אשר פורטה לעיל.

יש להשלים אישור איכות סביבה כתנאי לדיון נוסף.

חוות דעת אדריכלית :

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