

סדר יום לוועדה מתאריך - 11/03/2026 - כב אדר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/9
מספר בקשה	<u>2025/0187.01</u>
מספר סידורי	<u>9</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	חפירה ומילוי, עבודות הריסה, בניית קיר תומך/מגן
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בקשת המשך לת.ב. 00.0187/2025 להיתר הריסה, חפירה, דיפון, ביסוס ורצפה ראשונה בחיים חביב 3 במסגרת התחדשות עירונית
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אנ.בי.אס בע"מ חיים חביב בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל איגרא גיא
מתכנן השלד	כהאן יצחק
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	96

כתובת האתר

הרב חיים חביב 3 , קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30407	82	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1019611	תחילת תוקף	08/06/2024			
1019611	תחילת תוקף	08/06/2024			
1019611	תחילת תוקף	08/06/2024			
5/08/03	תחילת תוקף	12/01/1967			

תאור הבקשה

בשכונת קריית יובל, רחוב חיים חביב 3 , בתחום תאי שטח 1-2 על פי תב"ע 1019611. מבקשים היתר להריסה, חפירה דיפון, ביסוס ורצפה ראשונה עבור בנייה עתידית במסגרת פרויקט התחדשות עירונית בן 185 יח"ד, גן ילדים, מסחר, מבנה ציבור, חניון תת"ק, ח. שנאים, צובר גז (גפ"מ), שצ"פ.

תיק הבניין נפתח ונבדק בבקרה מרחבית.

מסמכי התב"ע

תכנית 1019611 הופקדה בתאריך 29.10.2023 ותחילת תוקפה מיום 08.06.2024

סעיף סטייה ניכרת 6.4 לעניין קווי בניין, מס' קומות חזית פעילה, ניווד שטחים, מפרסות, הפרשות מבונות וקרן תחזוקה

התכנית כוללת תקנון תשריט ונספחים.

פרסום

לא פורסמו הקלות במסגרת פתיחת התיק,

בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 לעניין חדירת עוגנים זמניים לחלקות גובלות, עד תום מועד להגשת התנגדויות התקבלו 2 התנגדויות- פירוט בחו"ד.

עומק החפירה

ע"פ טבלה 5 מותר 8 קומות מתחת לכניסה הקובעת

הערה ג' לטבלת השטחים - לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומות חניה בתת הקרקע לטובת עמידה בתקן חניה

ע"פ נספח הבינוי מוצעות 8 קומות תת"ק עד למפלס $-28.85 = +761.85$

מוצעת חפירה בתא שטח 1 - עד מפלס -762.49 המהווה את קומה 8- והעמקת חפירה לרפסודה עד $+760.96$ במסגרת המותר

מיקום/ קווי בניין

סעיף 6.4 " הפעולות המפורטות להלן תחשבנה כסטייה ניכרת מהוראות התכנית- סטייה מהוראות התכנית והתשריט ביחס לקווי הבניין בתא שטח 1 ומספר הקומות "

סעיף 4.1.2 ג' 3 " קווי הבניין התת קרקעיים המסומנים בתשריט בשני קווים ונקודה בצבע אדום : מיועדים לקומות החניון התת קרקעי "

ע"פ תשריט הבינוי מוצע קו בניין תת"ק בקו בניין 0

החפירה והדיפון מוצעים עד לגבולות המגרש בקו בניין אפס- במסגרת המותר.

הריסה

סעיף 6.5

1.תנאי למימוש הזכויות בתא שטח אשר בו מצויין מבנה/גדר להריסה יהיה הריסת המבנה/הגדר 2. היתר בניה יינתן לפני ביצוע ההריסה בפועל של הבניינים/גדרות המסומנים בתשריט להריסה

הבינוי הקיים מוצע להריסה ע"ג תכנית הפיתוח בהתאם למוצע בתשריט.

רצפה ראשונה

מוצעת רצפה ראשונה בבקשה מפלס +762.49 המהווה קומה 8 - - כמותר.

נפח החפירה

יש להציג נפח חפירה ע"ג הבקשה.

דיפון וכלונסאות

בבקשה מוצגים עוגנים וכלונסאות – העוגנים חודרים למגרשים שכנים- ולחלקות דרך, בוצע יידוע הציבור לעניין חדירת עוגנים למגרש השכן.

פרטים

בבקשה מוצגים פרטי דיפון וכלונסאות.

שלביות ביצוע

סעיף 7.1 הבינוי בתאי שטח 1 ו-2 יוקם בהינף אחד- ניתן יהיה לתת היתר לחפירה, דיפון וביסוס טרם הוצאת ההיתר לבניה המוצעת.

אישורים שהתקבלו

חוות דעת מח' דרכים

התקבל אישור מח' דרכים בתאריך 19.10.2025 .

חוות דעת מח' איכות הסביבה

התקבל אישור מח' איכות הסביבה מתאריך 27.10.2025

עצים – אישור מח' שפ"ע

התקבל אישור מחלקת שפ"ע מתאריך 05.02.2026

בעלויות

התקבלה חתימת הבעלים ע"י יפויי כח – עו"ד עידו שוורץ ע"ג הבקשה ע"י יפויי כח.

מידע קודם

מתאריך	
05/03/2026	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים לאחר החלטת הועדה בעניין התנגדויות מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. יש לתקן את התכנית בהתאם להערות המופיעות בתכנית a ובתיאור הבקשה- הכל בתאום עם בוחן הרישוי .
05/03/2026	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/08/03 תחילת תוקף : 12/01/1967 ייעוד הקרקע : בשכונת קריית יובל, רחוב חיים חביב 3 , בתחום תאי שטח 1-2 על פי תב"ע 1019611. מבקשים היתר להריסה, חפירה דיפון, ביסוס ורצפה ראשונה עבור בנייה עתידית במסגרת פרויקט התחדשות עירונית בן 185 יח"ד, גן ילדים, מסחר, מבנה ציבור, חניון תת"ק, ח. שנאים, צובר גז (גפ"מ), שצ"פ. תיק הבניין נפתח ונבדק בבקרה מרחבית. הבקשה תואמת להוראות התכנית ונספחיה פרט לקווי הבניין ואין מניעה לאשרה בכפוף לשינויים ובתנאים. התקבלו התנגדויות בשם שני דיירים הסמוכים למתחם לעניין :

פגיעה בפרטיות , חסימת אור ואוויר, ירידת ערך הדירה ואי עמידה בתקנות תכנון ובניה- מוצע בינוי בסמוך למבנים הקיימים- ולא נשמר מרחק מיני בהתאם לתקנות. התייחסות המחלקה : בבקשה זו מוצעת החפירה במסגרת קווי הבניין המותרים. סיכון למבנה קיים- החפירה עלולה לפגוע ביציבות הבניין הסמוך התייחסות המחלקה : את הבקשה מלווה מתכנן שלד מבחינה קונסטרוקטיבית.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	2
	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
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	7
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	8
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	9
	אישור סופי מח' שפ"ע	10
	אישור סופי מח' דרכים	11
	רישום התצ"ר	12

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

לאחר החלטת הוועדה בעניין התנגדויות מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

יש לתקן את התכנית בהתאם להערות המופיעות בתכנית a ובתיאור הבקשה- הכל בתאום עם בוחן הרישוי .

סדר יום לוועדה מתאריך - 11/03/2026 - כב אדר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/9
מספר בקשה	<u>2025/0408.00</u>
מספר סידורי	<u>10</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש, חפירה ומילוי, בניית גדר גבוהה מ 1.5 מטר
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים, מסחר
מהות בקשה	בניה חדשה עבור 23 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	פסגת הארץ עמותה לדיור ירושלים
עורך הבקשה	אדריכל קטורזה יצחק
מתכנן השלד	סויסה גבריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

פרופ' אבנר חי שאקי 0 , גילה

גוש	חלקה	בשלמות
30962	108	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1206572	תחילת תוקף	08/03/2025			
13157	תחילת תוקף	16/11/2012			

תאור הבקשה

בשכונת גילה רחוב פרופ' אבנר חי שאקי על פי תב"ע 1206572 מגרש 109 מבקשים הקמת מבנה מגורים ומסחר, הבניין בן 5 קומות ע"ג 2 קומת תת"ק סה"כ 23 יח"ד.

מסמכי התכנית :

במקום חלה תב"ע מס' 1206572 אשר הופקדה ביום 30.01.2024 ואושרה ביום 06.02.2025.

התכניות כוללות תשריט, תקנון ונספחים.

נספח בינוי מחייב לעניין מיקום חזית מסחרית.

פרסום :

לא פורסמו הקלות במסגרת פתיחת התיק.

פרוט הבניה המוצעת :

במגרש קיימת מערת קבורה בחזית הצפונית.

1-2, - מוצעות קומות תת"ק לשימוש חניון, אחסנה וחללים טכניים, הכניסה לחניון מוצעת צפונית מזרחית למגרש מכיוון רח' אבנר חי שאקי בהתאם למוצע בנספח הבינוי.

קומת קרקע- בקומה זו מוצע לובי הכניסה לבניין מחזית צפונית- מוצעת חזית מסחרית ובגב הקומה אחסנה למסחר.

קומה 1- מוצעות 5 יח"ד בקומה כאשר בצמוד למערת הקבורה מוצעים מחסנים..

קומות 2-4 מוצעות 6 יח"ד בקומה.

קומת גג -מוצעת יציאה לחצרות גג מהדירות בקומה העליונה וגג טכני.

קומת גג עליון -מוצעת קומת גג לדודי שמש .

הגישה לקומות מגרעין המדרגות והמעלית המקשר בין כל קומות הבניין.

סה"כ 23 יח"ד

סטיה ניכרת

בסעיף 4.1.2 ח' קובע סטייה ניכרת לעניין

גובה הבניין

קווי בניין

מיקום והיקף שטחי מסחר

להלן פירוט לסעיפים הנ"ל :

גובה הבניה- סטייה ניכרת

סעיף 4.1.2 ח' 1 " גובה הבניה המרבי ומספר הקומות כמצוין בנספח הבינוי הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת"

מותר ע"פ נספח הבינוי : $+15.50$ מ' גובה גג ומעליו חדר גג עד למפלס $+19.40 = +770.96$

הערה 2 לטבלת השטחים- +קומת יציאה לגג העליון וקומת הגג, סה"כ גובה הבנין 19.40 מ'.

מוצע : $+15.75$ מ' מפלס גג ומעליו חדר גג עד לגובה 19.40 מ' - יש להתאים.

מיקום / קווי בניין- סטייה ניכרת

סעיף 4.1.2 ח' 2 " קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת"

הבינוי מוצע בגבולות קווי הבניין המותרים.

מסחר- סטייה ניכרת

סעיף 4.1.2 ח' 3 " היקפו ומיקומו של שטח המסחר בקומת הקרקע הינו מחייב וכל סטייה ממנו תחשב כסטייה ניכרת"

סעיף 4.1.2 י'

חזית מסחרית :

1. החזית המסחרית לכיוון רחוב אבנר שאקי הינה מחייבת.

תותר גמישות בתצורת השטחים ופריסתם לעת היתר הבניה, ובלבד שתוצע חזית מסחרית פעילה כלפי הרחוב.

2. חזית קומת קרקע הכוללת שימוש מסחרי תהיה רצופה ככל הניתן ליצירת חזית מסחרית

המשכית, ותכלול מינימום מרווחי צד בין הבניינים.

3. מפלסי הכניסה לחנויות בחזית המסחרית יהיו תואמים ככל הניתן למפלס פני המדרכה

הצמודים לכניסה.

מוצעת חזית מסחרית לכיוון רחוב אבנר חי שאקי כאשר הגישה לחללי המסחר הינה מהרחוב או באמצעות גשר מעל מערת הקבורה, מפלסי המסחר מוצעים כמלווי רחוב בהתאם למוצע בנספח הבינוי.

סעיף 4.1.2 א' 4 " תתאפשר חזית מסחרית מיטבית / פתוחה, אי לכך לא יותר ממי"דים בקטעי החזית

הפונים אל רחוב / מרחב ציבורית. לא מוצעים חדרי ממ"ד בחזית הבניין, מוצע ירידת קירות ממ"ד בחזית מסחרית במקביל למערת הקבורה ואינה יוצרת פגיעה.

סעיף 4.1.2 א' 6 " שימוש המסחר יותר בקומת הקרקע בלבד, בהיקף המצוין בטבלה 5. יתרת השטחים בקומת הקרקע בעומק המגרש ישמשו עבור שטחי אחסנה למסחר / תעסוקה / מרפאות". מוצע כמות

סעיף 4.1.2 א' 7 " תבוצע הפרדה בין הכניסות לשימושים השונים. " הכניסה לחזית המסחרית מוצעת לכל חלל בנפרד מכיוון הרחוב כמותר.

סעיף 4.1.2 א' 9 "יותרו שימושי תעסוקה, מרפאות, מעונות ושימושים ציבוריים בקומה הראשונה בלבד ". יירשם כתנאי בהיתר, מוצעים משרדים בדירות בקומות העליונות- יש לבטלם.

שימושים

סעיף 4.1.1 מגדיר שימושים מותרים במגרש "חזית מסחרית, תעסוקה, מעונות, מרפאות, מגורים, שימושים ציבוריים" מוצעת חזית מסחרית וחללים לתעסוקה בתוך הדירות

פריסת גדרות

סעיף 4.1.2 א' 5 " תיאסר הקמת קירות תמך של יותר מ 3- מ' גובה, הפרשי הטופוגרפיה יטופלו ע"י הבינוי (חצרות במפלסי ביניים, מרפסות וכו') או הפיתוח (למעט הקיר בחזית של הקברים לכיוון הרחוב). הוצגה פריסת גדרות המציגה עמידה בתנאי הסעיף.

אחסנה

סעיף 4.1.2 א' 7 "לא יותר שימוש עבור מחסנים כלפי רחוב אבנר חי שאקי, הם יותרו בעומק המגרש בלבד ". מוצעים מחסנים בקומת החניון התת"ק ובגב מערת הקבורה- לא ניתן להציע מחסנים ע"ק- יש לבטל

יש למספר מחסנים ולהציע מחסן לכל יח"ד.

גג

סעיף 4.1.2 א' ג' "בגגות שטחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה." מוצעים קולטי שמש על הגג העליון.

מי נגר

סעיף 4.1.2 א' ה' " ייוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הפנוי מבינוי, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים

אפשר שיהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ וחלוקים) ". המגרש מוצע בתכסית בינוי 100%-פתרון מי נגר מוצע באמצעות מאגר השהייה.

אשפה

סעיף 4.1.2 ט' " פתרון האשפה יהיה בתוך גבולות המגרש וכחלק אינטגרלי ממסת הבינוי ולא יפנה לרחוב." מוצע חדר אשפה בקומת הכניסה בגב חלל המסחר, התקבל אישור מח' תברואה לתכנון המוצע.

מס' קומות- סטיה ניכרת

מותר על פי טבלה 5 : 5 קומות מעל הכניסה הקובעת ו2 קומות מתחת לקומת הכניסה.

הערה 2 לטבלה- +קומת יציאה לגג העליון וקומת הגג, סה"כ גובה הבנין 19.40 מ'.

מוצע כמותר.

מס' יח"ד

ע"פ טבלה 5 מותר : 23 יח"ד מוצע כמותר

שטחי בניה

מגורים

עיקרי ע"ק מותר : 3675 מ"ר מוצע : 2,487.17 מ"ר נותרו : 1,187.83 מ"ר

שרות ע"ק מותר : 693 מ"ר מוצע : 1278.62 מ"ר חריגה : 585.62 מ"ר יילקח ע"ח יתרת שטח עיקרי.

שרות ת"ק מותר : 3151 מ"ר מוצע : 2676.45 מ"ר נותרו : 474.55 מ"ר

הערה 1 לטבלה- שטחי שירות עבור כלל השימושים..

מרפסות מותר : 302 מ"ר מוצע : 69.02 מ"ר נותרו : 232.98 מ"ר

עיקרי מסחר מותר : 300 מ"ר מוצע : 300 מ"ר

הערה 5 לטבלת השטחים- בנוסף תותר תוספת שטחים עבור אחסנה לשטחי המסחר.

מפלס הכניסה

ע"פ נספח הבינוי מוצע 0.00 = +751.56 מפלס הכניסה מוצע +751.55 - במסגרת המותר.

שלביות ביצוע- סטיה ניכרת

סעיף 7.1 הבניה תבוצע בהינף אחד – ירשם כתנאי בהיתר.

בעלויות

התקבלה חתימת החוכרים "פסגת הארץ בע"מ" במסגרת פתיחת התיק, יידרש להביא חתימת רמ"י כתנאי להוצאת היתר.

אישורים שהתקבלו

הסדרי תנועה

התקבל אישור מח' הסדרי תנועה מתאריך 25.11.2025

מח' דרכים

התקבל אישור מח' דרכים לדיון מתאריך 02.12.2025

אישור איכות הסביבה

התקבל אישור איכות הסביבה לדיון מתאריך 15.01.2026

אישור תברואה

התקבל אישור תברואה מתאריך 08.12.2025

אישור אדריכל העיר

התקבל אישור אדריכל העיר מתאריך 01.01.2026

אישור שפ"ע

התקבל אישור שפ"ע לדיון בתאריך 23.10.2025

מידע קודם

	מתאריך	

המלצת המחלקה היא לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. מחסנים בחזית הבניין- יש לבטל משרדים בקומות העליונות- יש לבטל יש לתקן את התכנית בהתאם להערות המופיעות בתכנית a ובתאור הבקשה- בתאום עם בוחן הרישוי	01/03/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 13157 תחילת תוקף : 16/11/2012 ייעוד הקרקע : בשכונת גילה רחוב פרופ' אבנר חי שאקי על פי תב"ע 1206572 מגרש 109 מבקשים הקמת מבנה מגורים ומסחר, הבניין בן 5 קומות ע"ג 2 קומת תת"ק סה"כ 23 יח"ד. תיק הבניין תואם להוראות התכנית ונספחיה ואין מניעה לאשרה בכפוף לשינויים ובתנאים.	15/02/2026	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

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 סופי מח' דרכים
18	אישור סופי אד' העיר

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

המלצת המחלקה היא לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

מחסנים בחזית הבניין- יש לבטל

משרדים בקומות העליונות- יש לבטל

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 11/03/2026 - כב אדר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/9
מספר בקשה	<u>2021/0553.00</u>
מספר סידורי	<u>11</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	תעשייה מלאכה והחסנה, תעשייה מלאכה והחסנה
מהות בקשה	בקשה להיתר מפעל אלומיניום - תגים 88
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	תגים בע"מ משה לולו
עורך הבקשה	אדריכל יגוד מאיר
מתכנן השלד	מהנדס ידלין יהושע
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

עטרות 16, אזור תעשייה עטרות

גוש	חלקה	בשלמות
29668	37	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1689	תחילת תוקף	03/05/1973			
1689א	תחילת תוקף	06/12/1973			
5435	תחילת תוקף	01/05/2001			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

בחלקה הנידונה עפ"י נתוני המערכת, לאחרונה לא הופקו היתרי בנייה.

מהות הבקשה:

הבקשה מוצעת ברחוב עטרות, שבאזור תעשייה עטרות. גוש: 29668, חלקה: 37. מדובר בבקשה למבנה מלאכה חדש – מפעל אלומיניום.

מצב מוצע:

במפלס -3.80 מוצעת קומת חנייה הכוללת מחסן, חדרי טכניים, חצר אנגלית, מעליות וכן חדר מדרגות.

במפלס 0.00 + מוצעת קומה עבור אולם תפעולי הכוללת 2 חדרי אחסנה, ממ"ק, מעליות וחדר מדרגות .
במפלס 2.60 + מוצעת קומת ביניים עבור תאי שירותים מחסן ומעליות
במפלס 5.85 + מוצעת קומה עבור אולם תפעולי הכוללת ממ"ק, מעליות וחדר מדרגות
במפלס 8.98 + מוצעת קומת ביניים עבור תאי שירותים מחסן ומעליות
במפלס 12.30 + מוצעת קומה עבור אולם תפעולי הכוללת ממ"ק, מעליות וחדר מדרגות
במפלס 15.45 + מוצעת קומת ביניים עבור תאי שירותים, חדר צוות ומעליות
במפלס 18.75 + מוצעת קומה עבור אולם תפעולי הכוללת ממ"ק, מעליות וחדר מדרגות
במפלס 21.90 + מוצעת קומת ביניים עבור תאי שירותים, חדר צוות ומעליות .
במפלס 25.20 + מוצע גג שטוח הכולל מתקנים טכניים וכן לוחות פאנלים סולאריים

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות:

" בקשה להקלה מנספח בינוי עבור כניסה נוספת למגרש מחזית קדמית, צפון מזרח ."

" בקשה להתקנת לוחות סולאריים בגג מבנה שטוח ."

תום מועד להגשת התנגדויות בתאריך 07/06/2022, לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

ביום 20.12.2023 הוחל בפרסום הבקשה לפי 149 להלן הקלות שפורסמו:

" בקשה להקלה מנספח בינוי עבור כניסה נוספת למגרש מחזית קדמית, צפון מזרח - עבור הכנסת ציוד"

" בקשה להקלה על התקנת לוחות סולאריים בגג מבנה שטוח"

" בקשה להקלה במיקום חניות מעבר לקו בנין במפלס חניון 3.80-."

" בקשה להקלה בגובה בנין ממפלס +15.00 לפי נספח בינוי למפלס +28.20 כולל מעקה מסגרות מעוצב."

" בקשה להקלה במספר קומות הבניין מ4 קומות לפי נספח בינוי ל 7 קומות כולל מפלס חניון ו 2 קומת מעבר."

" בינוי קומת חניה תת קרקעית בגובה 2.70 מעבר ל 2.25 מ' המותרים מתכנית מתאר "תום מועד להגשת התנגדויות ביום 16.01.2024 עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי עניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 37.

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

פתיחת התיק.

על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
22/02/2026	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה מובא להכרעת הועדה : התיק מובא להכרעת הועדה באם לפטור ב-50% קרי 38 מקומות חניה על פי תכנית 5166 ב' סעיף 14.8.1. עפ"י תקן נדרשים 77 מקומות חניה. עפ"י תב"ע 5166 ב' סעיף 14.8.1 : רשאית הועדה לפטור 50% מהנדרש בתקן בכפוף לאישור מחלקת דרכים, קרי 39 מקומות חניה. מוצע בבקשה 39 מקומות חניה, התיק מובא להכרעת הועדה באם לפטור ב-50% קרי 38 מקומות חניה על פי תכנית 5166 ב' סעיף 14.8.1.
22/02/2026	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5435 תחילת תוקף : 01/05/2001 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : - התיק נידון בוועדת משנה ביום 30.08.2023 ובה הוחלט : "לפרסם לפי סעיף 149". - התיק נידון בוועדת משנה ביום 07.05.2024 ובה הוחלט : "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים". - הוגשה תכנית מתוקנת ביום 21.12.25 והתיק הופנה לגורמים

ביום 25.08.2024. - בעת מילוי תנאים להיתר נמצא כי מס' החניות המוצעות בבקשה אל מול אישור הסדרי תנועה לא נידונו בוועדה לפי הפירוט הבא : עפ"י תקן נדרשים 77 מקומות חניה. עפ"י תב"ע 5166 ב' סעיף 14.8.1 : רשאית הוועדה לפטור 50% מהנדרש בתקן בכפוף לאישור מחלקת דרכים, קרי 39 מקומות חניה. מוצע בבקשה 39 מקומות חניה, התיק מובא להכרעת הוועדה באם לפטור ב-50% קרי 38 מקומות חניה על פי תכנית 5166 ב' סעיף 14.8.1.		
נספח בינוי : כתנאי לקבלת היתר נדרש עורך הבקשה באישור סופי של מחלקת דרכים. קווי בניין : הוגשה תכנית מתוקנת b, בה ניתן לראות כי עורך הבקשה אינו מצמצם את חריגת החניות. לנידון פורסמה הקלה כמתבקש. על עורך הבקשה לצמצם את חריגת החניות לכדי 0.9 מטר מקו בניין צידי וכן להמציא אישור הסדרי תנועה מתוקן, כתנאי להפניה לגורמים. פתחי בנייה : על עורך הבקשה לציין בטקסט ע"ג ההרמוניקה (לכיוון דרום) כי החלונות יהיו בזיגוג קבוע. הערות גרפיות : הוגשה תכנית מתוקנת b, הכוללת הערות נוספות בהתאם להחלטת וועדה. טרם הפנייה לגורמים, יגיש עורך הבקשה תכנית מתוקנת העונה לכל הערות דלעיל.	07/05/2024	דיון בוועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : נספח בינוי : כתנאי לקבלת היתר נדרש עורך הבקשה באישור סופי של מחלקת דרכים. קווי בניין : הוגשה תכנית מתוקנת b, בה ניתן לראות כי עורך הבקשה אינו מצמצם את חריגת החניות. לנידון פורסמה הקלה כמתבקש. על עורך הבקשה לצמצם את חריגת החניות לכדי 0.9 מטר מקו בניין צידי וכן להמציא אישור הסדרי תנועה מתוקן, כתנאי להפניה לגורמים. פתחי בנייה : על עורך הבקשה לציין בטקסט ע"ג ההרמוניקה (לכיוון דרום) כי החלונות יהיו בזיגוג קבוע. הערות גרפיות : הוגשה תכנית מתוקנת b, הכוללת הערות נוספות בהתאם להחלטת וועדה. טרם הפנייה לגורמים, יגיש עורך הבקשה תכנית מתוקנת העונה לכל הערות דלעיל.	31/01/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5435 תחילת תוקף : 01/05/2001	28/01/2024	חוות דעת תכנונית

ייעוד הקרקע: רקע לבקשה: התיק נידון בוועדת משנה מיום 30.08.2023 ובה הוחלט לפרסם את הבקשה לפי 149 לחוק. ביום 06.12.2023 הוגשה תכנית מתוקנת b. ביום 20.12.2023 הוחל בפרסום הבקשה לפי 149. להלן הקלות שפורסמו: 1. "בקשה להקלה מנספח בינוי עבור כניסה נוספת למגרש מחזית קדמית, צפון מזרח - עבור הכנסת ציוד". 2. "בקשה להקלה על התקנת לוחות סולאריים בגג מבנה שטוח". 3. "בקשה להקלה במיקום חניות מעבר לקו בנין במפלס חניון 3.80-". 4. "בקשה להקלה בגובה בנין ממפלס +15.00 לפי נספח בינוי למפלס +28.20 כולל מעקה מסגרות מעוצב". 5. "בקשה להקלה במספר קומות הבנין מ4 קומות לפי נספח בינוי ל 7 קומות כולל מפלס חניון ו 2 קומת מעבר". 6. "בינוי קומת חניה תת קרקעית בגובה 2.70 מעבר ל 2.25 מ' המותרים מתכנית מתאר". תום מועד להגשת התנגדויות ביום 16.01.2024. עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות. להלן התייחסות בהתאם להחלטת וועדה: נספח בינוי: פורסמה הקלה לבנייה בשונה מנספח בינוי לעניין כניסה נוספת למגרש – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור מחלקת דרכים. התייחסות המחלקה: כתנאי לקבלת היתר נדרש עורך הבקשה באישור סופי של מחלקת דרכים. קווי בניין: על עורך הבקשה להכניס את החניות החורגות לתוך קווי הבניין או לחלופין לפרסם הקלה בנדון. יצוין, כי במידה והחניות יכונסו לתוך קווי הבניין עורך הבקשה		

יידרש בהמצאת אישור הסדרי תנועה חדש. התייחסות המחלקה : הוגשה תכנית מתוקנת b, בה ניתן לראות כי עורך הבקשה אינו מצמצם את חריגת החניות. לנידון פורסמה הקלה כמתבקש. על עורך הבקשה לצמצם את חריגת החניות לכדי 0.9 מטר מקו בניין צידי וכן להמציא אישור הסדרי תנועה מתוקן, כתנאי להפניה לגורמים. פתחי בנייה : עפ"י סעיף 9 2 ה' : "בחזיתות הפונות לדרום לא יותרו פתחי בניין לפליטה כל שהיא וכל החלונות יהיו בזיגוג קבוע". על עורך הבקשה לציין בטקסט ע"ג ההרמוניקה (לכיוון דרום) כי החלונות יהיו בזיגוג קבוע. התייחסות המחלקה : הוגשה תכנית מתוקנת b, בה ניתן לראות כי ישנם חלונות אטומים אולם ללא הערה/ טקסט נקודתי כפי שהתבקש. על עורך הבקשה לציין בטקסט ע"ג ההרמוניקה (לכיוון דרום) כי החלונות יהיו בזיגוג קבוע. שטחי בנייה : על עורך הבקשה לצמצם שטחי הבנייה החורגים מהמותר. התייחסות המחלקה : שטחי בנייה : עיקרי מותר : 224% משטח המגרש נטו. חישוב : 2,521 מ"ר * 224% = 5,647 מ"ר. עיקרי מוצע בשטח של 5,069.13 מ"ר – כמותר. שירות מותר : 20% משטח המגרש נטו. ** חדרים מוגנים וכן חניות, ניתנות מעבר לשטחי הבנייה. חישוב : 2,521 מ"ר * 20% = 504.2 מ"ר. שירות מוצע בבקשה בשטח של 2,343.30 מ"ר כאשר מתוכם 1,843.23 מ"ר הינם עבור מרחבים מוגנים וחניות שניתנים מעבר לזכויות הבנייה, כך שנותר שטח שירות מוצע בסך 500.07 מ"ר – כמותר.		

מרפסות מקורות : על עורך הבקשה לחשב את כל שטח המרפסות המקורות למניין שטח עיקרי ולוודא עמידה בשטחי הבנייה המותרים. התייחסות המחלקה : הוגשה תכנית מתוקנת ב, בה ניתן לראות כי מרפסות אלו חושבו תחת מניין שטח עיקרי – כנדרש. גובה בנייה : על עורך הבקשה להנמיך גובה מבנה כפי נספח בינוי העומד על +15.00 מ' או לחלופין לפרסם הקלה בדבר בינוי בשונה מהוראות התכנית לעניין זה. התייחסות המחלקה : הוגשה תכנית מתוקנת ב, כאשר פורסמה בה הקלה לעניין זה. ללא התנגדויות – אין מניעה לאשר. מספר קומות : על עורך הבקשה : - לבטל את קומות הביניים בכלל הקומות ולהשאיר רק חדר מדרגות כך שיהיו 4 קומות. - לחלופין, להשאיר רק 2 קומות מעבר בנוסף ל-4 קומות כך שסך הקומות יהיה 6 בכפוף לפרסום הקלה ושאר קומות המעבר מעבר ל-6 יהיו חדרי מדרגות בלבד. התייחסות המחלקה : הוגשה תכנית מתוקנת ב, עתה מוצעות 6 קומות מעל קומת חנייה. פורסמה הקלה לעניין מספר הקומות – אין מניעה לאשר. אישור אדריכלי : את החצר האנגלית בחזית הדרומית לא ניתן לאשר מאחר ואינה עומדת בהנחיית סעיף 9(2)ה' וכן אינה עומדת בקבוע בתקנות לעניין חצר אנגלית. קירות התמך בבקשה עולים על הקבוע בתקנות. לא ניתן להבין מדוע ואיך קירות התמך בחזית המערבית מוצעים בגובה העולה על 10 מטר. על עורך הבקשה לתכנן קירות תמך כפי דרישת סעיף 9(2)ו'.[4]. התייחסות המחלקה :		

הוגשה תכנית מתוקנת b, בה ניתן לראות כי קיר ההפרדה(תמך בין המגרשים) צומצם לגובה של 2 מטר(חתך ב-ב), בשיפוע עולה. הערות גרפיות : יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a. התייחסות המחלקה : הוגשה תכנית מתוקנת b, הכוללת הערות נוספות בהתאם להחלטת וועדה. טרם הפנייה לגורמים, יגיש עורך הבקשה תכנית מתוקנת העונה לכל הערות דלעיל.		
1. "בקשה להקלה מנספח בינוי עבור כניסה נוספת למגרש מחזית קדמית, צפון מזרח - עבור הכנסת ציוד". 2. "בקשה להקלה על התקנת לוחות סולאריים בגג מבנה שטוח". 3. "בקשה להקלה במיקום חניות מעבר לקו בנין במפלס חניון 3.80-". 4. "בקשה להקלה בגובה בנין ממפלס +15.00 לפי נספח בינוי למפלס +28.20 כולל מעקה מסגרות מעוצב". 5. "בקשה להקלה במספר קומות הבנין מ4 קומות לפי נספח בינוי ל 7 קומות כולל מפלס חניון ו 2 קומת מעבר". 6. "בינוי קומת חניה תת קרקעית בגובה 2.70 מעבר ל 2.25 מ' המותרים מתכנית מתאר".	26/12/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
לפרסם לפי סעיף 149 : נספח בינוי : פורסמה הקלה לבנייה בשונה מנספח בינוי לעניין כניסה נוספת למגרש – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור מחלקת דרכים. קווי בניין : על עורך הבקשה להכניס את החניות החורגות לתוך קווי הבניין או לחלופין לפרסם הקלה בנדון.	30/08/2023	דיון בועדת משנה : לפרסם לפי סעיף 149

יצוין, כי במידה והחניות יכונסו לתוך קווי הבניין עורך הבקשה יידרש בהמצאת אישור הסדרי תנועה חדש. פתחי בנייה : עפ"י סעיף 9 2 ה' : "בחזיתות הפונות לדרום לא יותרו פתחי בניין לפליטה כל שהיא וכל החלונות יהיו בזיגוג קבוע". על עורך הבקשה לציין בטקסט ע"ג ההרמוניקה (לכיוון דרום) כי החלונות יהיו בזיגוג קבוע. שטחי בנייה : על עורך הבקשה לצמצם את שטחי הבניה החורגים מהמותר. מרפסות מקורות : על עורך הבקשה לחשב את כל שטח המרפסות המקורות למניין שטח עיקרי ולוודא עמידה בשטחי הבנייה המותרים. גובה בנייה : על עורך הבקשה להנמיך גובה מבנה כפי נספח בינוי העומד על +15.00 מ' או לחלופין לפרסם הקלה בדבר בינוי בשונה מהוראות התכנית לעניין זה. מספר קומות : על עורך הבקשה : - לבטל את קומות הביניים בכלל הקומות ולהשאיר רק חדר מדרגות כך שיהיו 4 קומות. - לחלופין, להשאיר רק 2 קומות מעבר בנוסף ל-4 קומות כך שסך הקומות יהיה 6 בכפוף לפרסום הקלה ושאר קומות המעבר מעבר ל-6 יהיו חדרי מדרגות בלבד. אישור אדריכלי : את החצר האנגלית בחזית הדרומית לא ניתן לאשר מאחר ואינה עומדת בהנחיית סעיף 9(2)ה' וכן אינה עומדת בקבוע בתקנות לעניין חצר אנגלית.		

קירות התמך בבקשה עולים על הקבוע בתקנות. לא ניתן להבין מדוע ואיך קירות התמך בחזית המערבית מוצעים בגובה העולה על 10 מטר. על עורך הבקשה לתכנן קירות תמך כפי דרישת סעיף 9(2) ו[4]. ה ערות גרפיות : יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a. תוקף החלטת וועדה הינו ל- 120 יום לצורך ביצוע פרסום		
לפרסם לפי סעיף 149 : נספח בינוי : פורסמה הקלה לבנייה בשונה מנספח בינוי לעניין כניסה נוספת למגרש – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור מחלקת דרכים. קווי בניין : על עורך הבקשה להכניס את החניות החורגות לתוך קווי הבניין או לחלופין לפרסם הקלה בנדון. יצוין, כי במידה והחניות יכונסו לתוך קווי הבניין עורך הבקשה יידרש בהמצאת אישור הסדרי תנועה חדש. פתחי בנייה : עפ"י סעיף 9 2 ה' : "בחזיתות הפונות לדרום לא יותרו פתחי בניין לפליטה כל שהיא וכל החלונות יהיו בזיגוג קבוע". על עורך הבקשה לציין בטקסט ע"ג ההרמוניקה (לכיוון דרום) כי החלונות יהיו בזיגוג קבוע. שטחי בנייה : על עורך הבקשה לצמצם את שטחי הבנייה החורגים מהמותר. מרפסות מקורות :	23/08/2023	הכנת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149

על עורך הבקשה לחשב את כל שטח המרפסות המקורות למניין שטח עיקרי ולוודא עמידה בשטחי הבנייה המותרים. גובה בנייה : על עורך הבקשה להנמיך גובה מבנה כפי נספח בינוי העומד על +15.00 מ' או לחלופין לפרסם הקלה בדבר בינוי בשונה מהוראות התכנית לעניין זה. מספר קומות : על עורך הבקשה : - לבטל את קומות הביניים בכלל הקומות ולהשאיר רק חדר מדרגות כך שיהיו 4 קומות. - לחלופין, להשאיר רק 2 קומות מעבר בנוסף ל-4 קומות כך שסך הקומות יהיה 6 בכפוף לפרסום הקלה ושאר קומות המעבר מעבר ל-6 יהיו חדרי מדרגות בלבד. אישור אדריכלי : את החצר האנגלית בחזית הדרומית לא ניתן לאשר מאחר ואינה עומדת בהנחיית סעיף 9(2)ה' וכן אינה עומדת בקבוע בתקנות לעניין חצר אנגלית. קירות התמך בבקשה עולים על הקבוע בתקנות. לא ניתן להבין מדוע ואיך קירות התמך בחזית המערבית מוצעים בגובה העולה על 10 מטר. על עורך הבקשה לתכנן קירות תמך כפי דרישת סעיף 9(2) ו' [4]. ה ערות גרפיות : יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5435 תחילת תוקף : 01/05/2001	23/08/2023	חוות דעת תכנונית

ייעוד הקרקע: אזור תעשייה התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: - תכנית 5435 תחילת תוקף 2001/05/01. - כפיפות לתכנית המתאר. - מדיניות מהנדס עיר. סטייה ניכרת: התכנית החלה בחלקה הנידונה אינה כוללת סעיפי סטייה ניכרת. נספח בינוי: התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת נספח בינוי עקרוני, מחייב. פורסמה הקלה לבנייה בשונה מנספח בינוי לעניין כניסה נוספת למגרש – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור מחלקת דרכים. שלביות ביצוע: התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת סעיף שלביות ביצוע. סעיף 7 ח' (1): "היתרי הבנייה בשטח התכנית יינתנו בשני שלבים כמפורט להלן: שלב ראשון: יינתן היתר לפיתוח בכל שטח התכנית. (ככל שמפרט הסעיף) שלב שני: רק לאחר ביצוע בפועל של הפיתוח בכל שטח התכנית (ככל שמפרט הסעיף) יינתנו היתרים להקמת בנייני תעשייה. בבדיקת המערכת נמצא היתר 2010/831.01 עבור חפירה ופיתוח בכל שטח התכנית כפי דרישת שלב ראשון – כנדרש. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 2020/02/27		

ע"י המח' למידע תכנוני. להלן ממצאי הבדיקה : המוצע מבוקש בתוך תחום קווי בניין מאושרים פרט לחניות החורגות מקווי הבניין הצדים בתת - הקרקע. לנדון לא פורסמה הקלה – על עורך הבקשה להכניס את החניות החורגות לתוך קווי הבניין או לחלופין לפרסם הקלה בנדון. יצוין, כי במידה והחניות יכונסו לתוך קווי הבניין עורך הבקשה יידרש בהמצאת אישור הסדרי תנועה חדש. פתחי בנייה : עפ"י סעיף 9 2 ה' : "בחזיתות הפונות לדרום לא יותרו פתחי בניין לפליטה כל שהיא וכל החלונות יהיו בזיגוג קבוע". על עורך הבקשה לציין בטקסט ע"ג ההרמוניקה (לכיוון דרום) כי החלונות יהיו בזיגוג קבוע. שטחי בנייה : עיקרי מותר : 224% משטח המגרש נטו. חישוב : 2,521 מ"ר * 224% = 5,647 מ"ר. עיקרי מוצע בשטח של 4,491.65 מ"ר. שירות מותר : 20% משטח המגרש נטו. ** חדרים מוגנים וכן חניות, ניתנות מעבר לשטחי הבנייה. חישוב : 2,521 מ"ר * 20% = 504.2 מ"ר. שירות מוצע בשטח של 2,954.18 מ"ר כאשר 101.75 מ"ר עבור חדרים מוגנים ו- 2,002.99 מ"ר הינם עבור חנייה, כך שסה"כ שירות מוצע בשטח של 849.44 מ"ר, המוצע כאמור חורג מהמותר – על עורך הבקשה לצמצם את שטחי הבניה החורגים מהמותר. מרפסות מקורות : על עורך הבקשה לחשב את כל שטח המרפסות המקורות למניין שטח עיקרי ולוודא עמידה בשטחי הבנייה המותרים.		

גובה בנייה : עפ"י סעיף 9 (2) ג': "בכל מקרה לא תותר כל בנייה של מבנה מתקן או חלק ממנו (לרבות מתקני גג) בגובה שמעל +811 מטר מעל פני הים". בסעיף 9 (2) [1] נרשם: "גובה הבנייה המרבי יהיה בהתאם למסומן בנספח מספר 1". עפ"י נספח 1, רום הבנייה יהא 15 מטר מעל קו הקרקע. מוצע : עורך הבקשה מציע את מפלס ה +0.00 ברום אבסולוטי של 764.70 מטר. לא ברור מדוע נגזר ה-0.00+ במפלס זה כאשר לא נמצאה תכנית פיתוח. הבהרה, עורך הבקשה מציע מבנה מעל הכביש ברום של +26.50 וכאשר מעל גובה זה מוצעת פרגולה לצורך התקנת תאים סולאריים ועד לרום של +28.10. באם נוסיף לרום אבסולוטי מוצע (+764.70) את גובה המבנה המוצע (28.10 מ') נגיע לרום אבסולוטי של +792.8 מטר > 811 מטר. אי התאמה לנספח מחייב, מעל הקרקע מוצע מבנה ברום של 28.80 מטר במקום +15.00 מ' - על עורך הבקשה להנמיך גובה מבנה כפי נספח בינוי העומד על +15.00 מ'. או לחלופין לפרסם הקלה בדבר בינוי בשונה מהוראות התכנית לעניין זה. מספר קומות : עפ"י סעיף 9 (2) [1]: "מספר הקומות המירבי במגרשים חדשים 1-19, יהיה 4 קומות". מוצע בבקשה : עפ"י חתך א-א 9 קומות בחלק הצפוני מערבי במקום 4 קומות המאושרים, מאחר ובתכנית לא חל סטייה ניכרת ניתן לאפשר תוספת 2 קומות נוספות בפוף לפרסום הקלה שלא פורסמה כלל – על עורך הבקשה : - לבטל את קומות הביניים בכלל הקומות ולהשאיר רק חדר מדרגות כך שיהיו 4 קומות. - לחלופין, להשאיר רק 2 קומות מעבר בנוסף ל-4 קומות כך שסך הקומות יהיה 6 בכפוף לפרסום הקלה ושאר קומות המעבר מעבר ל-6 יהיו חדרי מדרגות בלבד. אישור אדריכלי : את החצר האנגלית בחזית הדרומית לא ניתן לאשר מאחר ואינה עומדת בהנחיית סעיף 9(2)ה' וכן אינה עומדת בקבוע בתקנות לעניין חצר אנגלית.		

קירות התמך בבקשה עולים על הקבוע בתקנות. לא ניתן להבין מדוע ואיך קירות התמך בחזית המערבית מוצעים בגובה העולה על 10 מטר. על עורך הבקשה לתכנן קירות תמך כפי דרישת סעיף 9(2) ו[4]. אישור הסדרי תנועה : ביום 17.08.2022 התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה ע"י לרנר אירנה: " לאשר ויש להוסיף תנאים בהיתר. אין מניעה לשחרר את התיק לדיון בלבד. תנאי להוצאת היתר בנייה הינו קבלת אישור סופי של מחלקת דרכים וקביעת תנאים לטופס 4". הוסף תנאי במערכת. אישור אדריכל העיר : ביום 14.08.2023 התקבל אישור אדריכל העיר ע"י אמסלם שלומי. אישור אגף תברואה : ביום 25.07.2023 התקבל אישור אגף תברואה ע"י מזרחי שני: " מפעל אלומיניום. מכולה 8 קו"ב". הוסף תנאי במערכת. הערות גרפיות : יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.		
בקשה להקלה מנספח בינוי עבור כניסה נוספת למגרש מחזית קדמית, צפון מזרח. - עבור הכנסת ציוד בקשה להקלה על התקנת לוחות סולאריים בגג מבנה שטוח	02/05/2022	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
כן	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
כן	אישור שירותי הכבאות	4
כן	אישור משרד הבריאות	5
כן	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	6
כן	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
כן	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	10
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	11
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	12
	הטמעה וסימון שוחות ביוב על גבי ההרמוניקה	13
כן	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	14
כן	אישור רת"א בעטרות	15
	אישור חדר הטרפו כולל אישור איכות סביבה	16
	אישור סופי מחלקת דרכים וקביעת תנאים לטופס 4	17

**המלצת האגף
מובא להכרעת הועדה**

מובא להכרעת הועדה :

התיק מובא להכרעת הועדה באם לפטור ב-50% קרי 38 מקומות חניה על פי תכנית 5166 ב' סעיף 14.8.1.

עפ"י תקן נדרשים 77 מקומות חניה.

עפ"י תב"ע 5166 ב' סעיף 14.8.1 : רשאית הועדה לפטור 50% מהנדרש בתקן בכפוף לאישור מחלקת דרכים, קרי 39 מקומות חניה.

מוצע בבקשה 39 מקומות חניה, התיק מובא להכרעת הועדה באם לפטור ב-50% קרי 38 מקומות חניה על פי תכנית 5166 ב' סעיף 14.8.1.

סדר יום לוועדה מתאריך - 11/03/2026 - כב אדר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/9
מספר בקשה	<u>1998/0685.05</u>
מספר סידורי	<u>12</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה כהרחבה לדירה קיימת, תוספת ח. מחוזק ומרפסות גג.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	זיכרמן בן ציון
עורך הבקשה	אדריכל פלינק נפתלי
מתכנן השלד	מהנדס קוזולובסקי דב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	69

כתובת האתר

הרב זלמן סורוצקין 53, הקריות החסידיות

גוש	חלקה	בשלמות
30298	12	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1761	תחילת תוקף	25/09/1973			
3830א	תחילת תוקף	19/11/1992			
3830ד	תחילת תוקף	06/06/1998			
3830ד	תחילת תוקף	06/06/1998			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

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

- בתאריך 18/11/2007 בת.ב. מס' 1998/0685.02 עבור "תוספת בניה לדירות" בהיתר זה אושרו 64.63 מ"ר לשטח עיקרי ו- 49.46 מ"ר לשטחי מרפסות.

- בתאריך 24/08/2006 הופק היתר בניה עבור תיק מס' 1998/0685.01 עבור "תוספת בניה לדירות" בהיתר זה אושרו 58.66 מ"ר לשטח עיקרי ו- 38.44 מ"ר לשטחי מרפסות.

- בתאריך 22/03/2004 בת.ב. מס' 1998/0685.00 עבור "תוספות לבנין קיים" בהיתר זו אושרו 41.18 מ"ר שטח עיקרי.

מהות הבקשה :

מצב קיים : מדובר במבנה בן 6 קומות מעל הכניסה ו- 3 קומות מתחת הכניסה המשמש למגורים ברחוב סורוצקין 53 בשכונת הקריות החסידיות, גוש : 30298 , חלקה : 12.

מצב מוצע :

קומה ה', מפלס +13.50 (יח"ד מס' 27) :

מוצע הריסת חלק מתקרה קיימת ובינוי מדרגות פנימיות לקומת הגג.

קומה ו', מפלס +16.50 (יח"ד מס' 27) :

מוצע תוספת קומה נוספת ליח"ד כולל מדרגות פנימיות וחדר מחוץ.

חזית צפונית ומערבית :

מוצע תוספת מרפסת גג לא מקורה.

חזית מערבית (פנימית) :

מוצע תוספת מרפסת גג לא מקורה.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

1. "שינוי מנספח בינוי".

2. "תוספת שטחי בניה עבור ח. מחוץ".

3. "חריגה מקו בנין".

4. " בניה שלא בהינף אחד".

תום מועד להגשת התנגדויות בוצע בתאריך : 13/01/2026. לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 12.

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	
19/02/2026 לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : שטחי בניה : ש. עיקרי : על עורך הבקשה : - לחשב את המרפסות הקיימות בקומה ה' מפלס +13.50 (יח"ד מס' 27) במניין שטח עיקרי. - ליצור מגרעת בבינוי או במרפסות המוצעות בקומה ו' מפלס +16.50 המקרה את המרפסות הקיימות בקומה ה' ולוודא עמידה בסך השטחים המותר. מרפסת גג : קומה ו', מפלס +16.50 חזית מערבית (פנימית) : על עורך הבקשה להמציא הוכחת בעלות בדבר הגג עליו מוצעת המרפסת כי אכן מוצמד למבקשים או לחילופין להמציא חתימות פוזיטיביות כנדרש. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג הרמוניקה a.	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה :	11/02/2026 חוות דעת תכנונית

3830ד תחילת תוקף : 06/06/1998 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 3830ד' תחילת תוקף 06/06/1998, אזור מגורים 2 מיוחד. תכנית מתאר 62' תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה נכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 13/02/2025 ע"י המח' למידע ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : קומה ו', מפלס 16.50 + (יח"ד מס' 27) : חזית צפונית (פנימית) : מוצע תוספת חדר מחוזק בחריגה מקו בנין בסך של 3.25 מ' – (ראה סעיף חדר מחוזק). חזית מערבית (פנימית) : מוצע תוספת מרפסת גג לא מקורה בחריגה מקו בנין בסך של 3.25 מ' – (ראה סעיף מרפסות גג). נספח בינוי : בתכנית חל נספח בינוי מפורט (נספח מס' 1) שותק – מחייב.		

המוצע בבקשה בכללותו לא תואם את נספח הבינוי במדויק, פורסמה הקלה בדבר שינוי מנספח בינוי. שלביות ביצוע: מותר עפ"י תב"ע: סעיף 9 (ו): "תותר הוצאת היתר בניה בשלבים, באופן שכל תוספת תיבנה בנפרד". מוצע בבקשה: תוספת קומה נוספת במפלס +16.50 עבור יח"ד מס' 27 בלבד כאשר עפ"י התב"ע ניתן לבנות בנפרד ללא חיוב בהינף אחד – כמותר. שטחי בניה: ש. עיקרי: ש. מרבי מותר בתב"ע: סך של 272 מ"ר. ש. עיקרי מותר עבור יח"ד מס' 27: סך של 62.51 מ"ר. יצוין כי שטחי הבניה חושבו ידנית ונמדדו פר יח"ד המוצעת מאחר ועורך הבקשה לא הציג חישוב של השטחים המותרים עפ"י נספח הבינוי. ש. עיקרי מוצע בבקשה: סך של 50.02 מ"ר < 62.51 מ"ר המותרים. חישוב: 62.51 (מותר) – 50.02 (מוצע) = 12.49 מ"ר נותרים למימוש. בבחינת הבקשה נמצא כי הבינוי והמרפסות המוצעות בקומה ו' מפלס +16.50 יוצרים קירוי למרפסות הקיימות בקומה ה' מפלס +13.50 השייכות ליח"ד המבקשים (דירת דו-פלס), מכאן כי יש לחשב את המרפסות הקיימות במניין שטח עיקרי, מבדיקה ידנית נמצא כי אין יתרת שטחים מספקת לחישוב כל המרפסות המקורות, עורך הבקשה נדרש ביצירת מגרעת בבינוי ו/או במרפסות המוצעות ע"מ לעמוד בסך השטחים המותר. על עורך הבקשה: - לחשב את המרפסות הקיימות בקומה ה' מפלס +13.50 (יח"ד מס' 27) במניין שטח עיקרי. - ליצור מגרעת בבינוי או במרפסות המוצעות בקומה ו' מפלס +16.50 המקרה את המרפסות הקיימות בקומה ה' ולוודא עמידה בסך השטחים המותר. שטח שירות: תב"ע מס' 3830 ד' לא נותנת שטח שירות.		

שטח שירות המוצע בבקשה הינו עבור תוספת חדר מחוץ, היות והתב"ע לא נתנה פתרון מייגוני ולא צוין בהוראות התכנית כי שטח מרחבים מוגנים נכלל בזכויות הבניה, שטח חדר מחוץ ניתן מעבר לזכויות. ש. שירות מוצע בבקשה : סך של 11.90 מ"ר. ח. מחוץ : עפ"י תקנות : חדר מחוץ אינו כדין ממ"ד ביחס לקבוע בתקנות סטיה נכרת - הגדלת סטיה בקו בניין וע"כ עליו לעמוד בהתאם לקבוע בתקנות. ת. סטיה נכרת : - סעיף 2.6 (א) : תותר בניית קיר עם פתחים, לרבות בליטה או גזוזטרה החורגת ב-10% או פחות, מהמרווח שנקבע בתכנית בצדי המגרש ובתנאי שיישאר מרחק של 2.70 מטרים לפחות, מהגבול הצדדי של המגרש. - סעיף 2.7 (ג) : תותר בניית קיר, שאין בו פתחים, החורג ב-30% או פחות מהקו שנקבע בתכנית כגבול לבניה בצדו האחורי של המגרש. מוצע בבקשה : קומה ו', מפלס +16.50 : מוצע תוספת חדר מחוץ החורג מקו בנין צידי ואחורי. קו בנין צידי – הקיר החורג מקו בנין אחורי הינו קיר עם פתחים ובחריגה בסך של 3.25 מ' כאשר עפ"י תקנות מותרת חריגה מקו בנין צידי של עד 10% בקיר עם פתחים. מדובר בחלקה הכוללת מס' בניינים כאשר גבול מגרש במרחק רב ואינו רלוונטי מבחינת חישוב המרווחים. קו בנין אחורי – הקיר החורג מקו בנין אחורי הינו ללא פתחים ובחריגה בסך של 3.25 מ' כאשר עפ"י תקנות מותרת חריגה של עד 30% לקיר אטום. חישוב : 11.5 מ' (מרווח) * 30% (חריגה מותרת) = 3.45 מ' בליטה מותרת למרווח אחורי < 3.25 מ' בליטה מוצע – כמות. חדר מחוץ המוצע עומד בתקנות סטיה נכרת לעניין חריגה מקו בנין צידי ואחורי – אין מניעה לאשר. מרפסת גג :		

קומה ו', מפלס 16.50 + (יח"ד מס' 27) : חזית צפונית ומערבית : מוצע תוספת מרפסת גג לא מקורה בעומק של 5.67 מ', ברוחב של 6.38 מ' ובשטח של 25.63 מ"ר, המרפסת המוצעת חורגת מקווי הבניין המאושרים אך תואמת במיקומה את נספח הבינוי, פורסמה הקלה בנידון. חזית מערבית (פנימית) : מוצע תוספת מרפסת גג לא מקורה בעומק של 2.18 מ', ברוחב של 6.57 מ' ובשטח של 14.34 מ"ר אשר אינה תואמת את נספח הבינוי, פורסמה הקלה בנידון. בבחינת הבקשה נמצא כי עפ"י נספח הבינוי לא מוצעת מרפסת במיקום המרפסת המוצעת בבקשה וע"כ לא ברור האם הגג עליו מוצעת המרפסת הינו בבעלות המבקשים - על עורך הבקשה להמציא הוכחת בעלות בדבר הגג עליו מוצעת המרפסת כי אכן מוצמד למבקשים או לחילופין להמציא חתימות פוזיטיביות כנדרש. אישור הסדרי תנועה : לא רלוונטי. אישור שימור : לא רלוונטי. נוהל בקרה הנדסית : עפ"י הצהרת מהנדס לא נדרש חיזוקים בבקשה זו. חוות דעת אדריכלית : המוצע בבקשה תואם ברובו את נספח הבינוי, עורך הבקשה נדרש בהמצאת הוכחת בעלות למרפסת גג המוצעת וכן בחישוב המרפסות הקיימות במניין שטח עיקרי היות והבינוי המוצע מקרה אותן ובהתאם לכך נדרש יצירת מגרעת בקומה ו' ע"מ לעמוד בסך השטחים - על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות :		

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
שינוי מנספח בינוי תוספת שטחי בניה עבור ח. מחוזק חריגה מקו בנין בניה שלא בהינף אחד	23/12/2025	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 :

שטחי בניה :

ש. עיקרי :

על עורך הבקשה :

- לחשב את המרפסות הקיימות בקומה ה' מפלס 13.50 + (יח"ד מס' 27) במניין שטח עיקרי.

- ליצור מגרעת בבינוי או במרפסות המוצעות בקומה ו' מפלס 16.50 + המקרה את המרפסות הקיימות בקומה ה' ולוודא עמידה בסך השטחים המותר.

מרפסת גג :

קומה ו', מפלס +16.50 חזית מערבית (פנימית) :

על עורך הבקשה להמציא הוכחת בעלות בדבר הגג עליו מוצעת המרפסת כי אכן מוצמד למבקשים או לחלופין להמציא חתימות פוזיטיביות כנדרש.

חוות דעת אדריכלית :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 11/03/2026 - כב אדר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/9
מספר בקשה	<u>1995/0631.11</u>
מספר סידורי	<u>13</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בנוי עפ"י תב"ע ותוספת ממדי"ם
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	לוח זכויות
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר הלטובסקי יעקב
עורך הבקשה	אדריכל וויס ירחמיאל
מתכנן השלד	מהנדס אולשטיין גדליה
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	3

כתובת האתר

אמרי בינה 12 , הקריות החסידיות

גוש	חלקה	בשלמות
30240	96	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3639	תחילת תוקף	31/03/1987			
3639א	תחילת תוקף	18/09/1994			
6730	תחילת תוקף	27/07/2000			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

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

- בתאריך 19/07/2020 בת.ב. מס' 2017/1030.00 עבור "תוספת בינוי ומרפסות תואם תב"ע ותוספת עמודת ממ"דים" בהיתר זה אושרו 83.48 מ"ר שטח עיקרי, 23.92 מ"ר שטח שירות ו- 14 מ"ר למרפסות.

- בתאריך 28/11/2024 בת.ב. מס' 1995/0631.10 עבור "תוספת בניה" בהיתר זה אושרו 11.72 מ"ר שטח עיקרי.

- בתאריך 09/08/2022 בת.ב. מס' 1995/0631.09 עבור "הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד" בהיתר זה אושרו 43.68 מ"ר שטח עיקרי, 12.98 מ"ר שטח שירות ו- 7 מ"ר למרפסות.

- בתאריך 23/12/1980 בת.ב. מס' 1980/0246.00 עבור "בניית מרפסת" בהיתר זו אושר 7.52 מ"ר למרפסות.

מהות הבקשה :

מצב קיים : מדובר במבנה מדורג בן 7 קומות המשמש למגורים ברחוב אמרי בינה 12 בשכונת הקריות החסידיות, גוש : 30240 , חלקה : 96.

מצב מוצע :

קומת מרתף, מפלס -7.40, חזית צפונית :

מוצע הורדת קירות ממ"ד.

קומת קרקע, מפלס -4.40, חזית צפונית (יח"ד מס' 3) :

מוצע תוספת חדר רטוב כהגדלה לממ"ד קיים ותוספת מרפסת זיז מקורה.

קומה א', מפלס -1.40 (יח"ד מס' 7) :

חזית צפונית :

מוצע תוספת בינוי כהרחבה הכוללת ממ"ד עם חדר רחצה וכן תוספת מרפסת זיז לא מקורה.

חזית מזרחית :

מוצע תוספת בינוי כהרחבה ותוספת מרפסת זיז לא מקורה.

קומה ב', מפלס +1.60 (יח"ד מס' 11) :

חזית צפונית :

מוצע תוספת בינוי כהרחבה הכוללת ממ"ד עם חדר רחצה וכן תוספת מרפסת זיז לא מקורה.

חזית מזרחית :

מוצע תוספת מרפסת גג לא מקורה וסגירת מרפסת זיז קיימת בבינוי קל.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

1. "הקלות בקווי בנין ומנספחי בינוי 6730 , 3639א".

2. "תוספת חדר רטוב לעמודה ע"ג מעטפת, במרחק 2.25 מ' מגבול המגרש".

3. "תוספת שטח שרות במפלס 1.40- ו-1.60 כהשלמת עמודה לחדר ממ"ד רטוב בחזית הדרומית".

4. "תוספת מרפסות בחזית מזרחית במפלס 1.40- כ-90 ס"מ מעבר לגבול המגרש תואם לת.ר. 1030/2017 עפ"י הערה בנספח הבינוי "תוספת מרפסות 7 מ"ר לדירה".

5. "תוספת מרפסת בחזית צפונית במפלס 1.60 עפ"י הערת טבלת נספח הבינוי , וכפי מרפסות שאושרו בת.ר. 1995/631.0.2".

6. "תוספת מרפסות עד 14 מ"ר בחזית צפונית במפלס 4.40- בעומק של 1.40 מ' מתוך מרחק של 3.92 מ' מגבול מגרש , ותוספת מרפסת במפלס 1.40- בעומק 1.00 מ' מתוך

מרחק של 4.0 מ' מגבול מגרש , שהם תוספת מעבר להערות שבנספח".

תום מועד להגשת התנגדויות בוצע בתאריך : 09/12/2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 96.

בוצע פרסום הבקשה לפי 149 לחוק, באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות במעמד פתיחת התיק ולפי נתוני המערכת לבקשה זו התקבלה התנגדות אחת.

מידע קודם

מתאריך	
19/02/2026	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה מובא להכרעת הועדה : הבקשה מובאת להכרעת הועדה האם להכיר בפרסום שבוצע היות והמוצע בבקשה הינו מכח נספח בינוי אשר אינו תואם לתשריט לעניין קווי בנין אך מוצע בהתאם להיתר קודם מס' 2017/1030.00 שאושר ע"י מנהל האגף בתנאי פרסום הקלה ייעודית בדבר "בניה התואמת את נספח הבינוי בשונה מקווי בניין המאושרים", בבקשה זו פורסמה הקלה כללית לחריגה מנספח בינוי והוראות התב"ע והקלות ספציפיות לחריגה מקווי הבניין לעניין מרפסות וממ"דים ללא התייחסות להקלה הייעודית, וכן מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדת. ככל ותחליט הועדה להכיר בפרסום ולא לזמן את המתנגדת המלצת הצוות המקצועי לאשר בתנאים חלק מהבקשה. התנגדויות : להלן טענת המתנגד : "מדובר באישה כבת 91 חולה במגוון חוליים... השמש שיש לה מהצד המבוקש לבניה היא שמש מרפא עבודה, כל בניה שתהיה בצד זה תפגע בזכותה הבסיסית להנות מהשמש ומצדדים

שבדירה כפי שנקנתה". - לא ברור באיזה דירה גרה המתנגדת, המוצע בבקשה ברובו תואם את נספח הבינוי, ככל והמתנגדת גרה ביח"ד הפונה לחזית צפונית ומערבית הטענה נכונה חלקית ויתכן כי הבינוי המוצע מעבר לקו הבניין אשר אינו תואם את נספח הבינוי יחשיך את הדירה. ניתן לאשר / לתקן : שטחי בניה : ש. עיקרי : על עורך הבקשה לחשב כל פונקציה בנפרד בממ"ד המוצע במניין שטח שירות – ממ"ד, חדר רחצה ועובי קירות ולוודא עמידה בסך השטחים המותר. ממ"ד : קומת קרקע, מפלס 4.40-, חזית צפונית (יח"ד מס' 3) : על עורך הבקשה לסמן את קירות הממ"ד הקיים כמוצעים ולסמן לביטול והריסה את הממ"ד המאושר בהיתר מס' 1995/361.09. הריסות : על עורך הבקשה לסמן את הבינוי בצחוב להריסה בהתאם למסומן בתשריט. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג הרמוניקה a. לא ניתן לאשר : מרפסות זיז :		

קומת קרקע, מפלס -4.40, חזית צפונית (יח"ד מס' 3): עורך הבקשה נדרש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה היות וניתן לאשר עד 39 ס"מ חריגה עפ"י תקנות כאשר עומק זה צר ללא היתכנות תיכנונית – על עורך הבקשה להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה. קומה א', מפלס 1.40 - חזית צפונית (יח"ד מס' 7): עורך הבקשה נדרש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה היות וניתן לאשר עד 40 ס"מ חריגה עפ"י תקנות כאשר עומק זה צר ללא היתכנות תיכנונית – על עורך הבקשה להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה. קומה ב', מפלס 1.60 + (יח"ד מס' 11): חזית צפונית: המרפסת המוצעת הינה בהמשך למרפסת גג עפ"י מדיניות מ"ע - לא ניתן לאשר. על עורך הבקשה להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה. חזית מזרחית: על עורך הבקשה להסיר את סגירת המרפסת המוצעת בבינוי קל מהבקשה ולסמנה להריסה ולחילופין באם מעוניין להציע מבטון מאבן אך ורק לשטח שהינו מרפסת גג ולא זיז ובתוך קווי הבניין.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 6730 תחילת תוקף: 27/07/2000 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: תכנית 6730 תחילת תוקף 27/07/2000 – אזור מגורים 2 מיוחד.	19/02/2026	חוות דעת תכנונית

תכנית 3639 א' תחילת תוקף 18/09/1994 – אזור מגורים 2 מיוחד. תכנית מתאר 62'. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : - תב"ע מס' 6730 אינה כוללת סעיף סטייה נכרת. - תב"ע מס' 3639 א' סעיף גורף - בוטל. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 22/12/2024 ע"י המח' למידע ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. בבחינת הבקשה נמצא כי תב"ע מס' 6730 מציעה בניה בגג המבנה ולא רלוונטי למוצע בבקשה, וע"כ ההתייחסות לעניין קווי בניין בבחינת בקשה זו הינה עפ"י תב"ע 3639 א'. נספח הבינוי שונה מתשריט לעניין קווי הבניין אך אין סטייה ניכרת חלה בתכנית, בהיתר קודם מס' 2017/1030.00 הוחלט לאשר את התוספת המוצעת בעמודה המקבילה למוצע בבקשה זו כאשר מבוקשת עפ"י נספח בינוי אף שהינו שונה מתשריט באישור מנהל אגף רישוי בניה מר יואל שבת בתנאים הבאים : 1. לקבל מאותה עמודה של הבקשה המוצעת ומהעמודה המקבילה אליה הסכם חתום של בעלי כל הזכויות בנכס אשר בכל בקשה להיתר שתתבקש בעתיד הינה תבוקש עפ"י נספח הבינוי – התקבלו 100% חתימות בהיתר קודם מס' 2017/1030.00. 2. לפרסם הקלה בדבר בניה התואמת את נספח הבינוי בשונה מקווי בניין המאושרים כאשר בבקשה זו פורסמה הקלה כללית להקלה בקווי הבניין ומנספחי הבינוי ללא התייחסות מפורשת לעניין בניה מכח נספח בינוי בשונה מקווי בניין המאושרים – מובא להכרעת הוועדה האם להכיר בהקלה זו. מוצע בבקשה חריגות מקווי הבניין המאושרים עפ"י הפירוט הבא : תקנות סטייה נכרת : סעיף 2.5 (ב) : "תותר בניה בהתאם לקו שלפיו בנויים רוב הבניינים, באותו קטע רחוב, בין שני צמתים". קומת מרתף, מפלס -7.40, חזית צפונית : מוצע הורדת קירות ממ"ד – (ראה סעיף ממ"ד). קומת קרקע, מפלס -4.40, חזית צפונית (יח"ד מס' 3) :		

מוצע תוספת חדר רטוב כהגדלה לממ"ד קיים – (ראה סעיף ממ"ד). מוצע תוספת מרפסת זיז מקורה – (ראה סעיף מרפסת זיז). קומה א', מפלס -1.40 : חזית צפונית : מוצע תוספת ממ"ד עם חדר רחצה – (ראה סעיף ממ"ד). מוצע תוספת מרפסת זיז לא מקורה – (ראה סעיף מרפסת זיז). חזית מזרחית : מוצע תוספת מרפסת זיז לא מקורה – (ראה סעיף מרפסת זיז). חזית מערבית (פנימית) : מוצע תוספת בינוי בחריגה מקו בנין קידמי בסך של 4.06 מ', עפ"י תקנות מותרת בניה בהתאם לקו שלפיו בנויים רוב הבניינים באותו קטע רחוב בין שני צמתים כאשר המוצע בבקשה תואם לבינוי בעמודה המקבילה המאושרת בהיתר מס' 2017/1030.00 – אין מניעה לאשר. קומה ב' מפלס +1.60 : חזית צפונית : מוצע תוספת ממ"ד עם חדר רחצה – (ראה סעיף ממ"ד). מוצע תוספת מרפסת זיז לא מקורה – (ראה סעיף מרפסת זיז). חזית מזרחית : מוצע תוספת מרפסת גג לא מקורה – (ראה סעיף מרפסת גג). מוצע סגירת מרפסת זיז קיימת בבינוי קל – (ראה סעיף מרפסת זיז). חזית מערבית (פנימית) : מוצע תוספת בינוי בחריגה מקו בנין קידמי בסך של 4.06 מ', עפ"י תקנות מותרת בניה בהתאם לקו שלפיו בנויים רוב הבניינים באותו קטע רחוב בין שני צמתים כאשר המוצע בבקשה הינו כהמשך לבינוי המוצע בעמודה ואף התקבל אישור לבינוי בעמודה המקבילה המאושרת בהיתר מס' 2017/1030.00 – אין מניעה לאשר. נספח בינוי : בבחינת הבקשה נמצא כי נספח הבינוי של תב"ע מס' 6730 מציג		

בניה בגג המבנה ולא רלוונטי למוצע בבקשה, וע"כ ההתייחסות לעניין נספח הבינוי בבחינת תוכנית זו הינה עפ"י תב"ע 3639 א'. תוכנית 3639 א' החלה בחלקה הנידונה כוללת נספח בינוי מפורט (נספח מס' 1), שותק – מחייב כאשר הבניין נשוא הבקשה הינו בנין ב' בנספח הבינוי. נספח הבינוי שונה מתשריט לעניין קווי הבניין אך אין סטייה ניכרת חלה בתכנית, בהיתר קודם מס' 2017/1030.00 הוחלט לאשר את התוספת המוצעת בעמודה המקבילה למוצע בבקשה זו המבוקשת עפ"י נספח בינוי אף שהינו שונה מתשריט באישור מנהל אגף רישוי בניה מר יואל שבת - (ראה סעיף קווי בנין). המוצע בבקשה אינו תאם במדויק לנספח הבינוי כמפורט: קומת מרתף, מפלס 7.40-, חזית צפונית: מוצע הורדת קירות ממ"ד – אינו תואם נספח, פורסמה הקלה בנידון. קומת קרקע, מפלס 4.40-, חזית צפונית (יח"ד מס' 3): מוצע תוספת חדר רטוב כהגדלה לממ"ד קיים ותוספת מרפסת זיז מקורה – אינו תואם נספח, פורסמה הקלה בנידון. קומה א', מפלס 1.40- (יח"ד מס' 7): חזית צפונית: מוצע תוספת בינוי כהרחבה הכוללת ממ"ד עם חדר רחצה וכן תוספת מרפסת זיז לא מקורה – אינו תואם נספח, פורסמה הקלה בנידון. חזית מזרחית: מוצע תוספת בינוי כהרחבה – תואם נספח. מוצע תוספת מרפסת זיז לא מקורה – אינו תואם נספח, פורסמה הקלה בנידון. קומה ב', מפלס 1.60+ (יח"ד מס' 11): חזית צפונית: מוצע תוספת בינוי כהרחבה הכוללת ממ"ד עם חדר רחצה וכן תוספת מרפסת זיז לא מקורה – אינו תואם נספח, פורסמה הקלה בנידון. חזית מזרחית: מוצע תוספת מרפסת גג לא מקורה וסגירת מרפסת זיז קיימת בבינוי קל – אינו תואם נספח, פורסמה הקלה בנידון.		

שלביות ביצוע: מותר עפ"י תב"ע 6730 : סעיף 9 (ו) : "בשינוי לסעיף 9 (ד) שבהוראות תכנית מס' 3639א' שלבי הביצוע בבניינים e-ו,d,c יהיו כדלהלן : תוספות הבניה המאושרות בתכנית מס' 3639א' שנשארות בעינן בתכנית מס' 6730 זו תיבנינה בשלבים מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כל שהיא ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושניה בלבד וכד') יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה". עפ"י תשריט התב"ע הבניין נשוא הבקשה הינו בנין e. בתכנית הנ"ל מבוקש תוספת הרחבת הדירות עבור שתי יח"ד מתוך 4 דירות בעמודה, סעיף סטייה ניכרת מבוטל בתכנית 6730 – אין מניעה לאשר. שטחי בניה : ש. עיקרי : תב"ע מס' 6730 מציעה בניה בגג המבנה ולא רלוונטית למוצע בבקשה, וע"כ ההתייחסות לעניין שטח בניה בבחינת תוכנית זו הינה עפ"י תב"ע 3639א'. נספח הבינוי שונה מתשריט לעניין קווי הבניין וממילא גם לעניין שטחי הבניה המוצעים אך אין סטייה ניכרת חלה בתכנית, בהיתר קודם מס' 2017/1030.00 הוחלט לאשר את התוספת המוצעת בעמודה המקבילה למוצע בבקשה זו כאשר מבוקשת עפ"י נספח בינוי אף שהינו שונה מתשריט באישור מנהל אגף רישוי בניה מר יואל שבת – (ראה סעיף קווי בנין). ש. עיקרי מותר עפ"י תב"ע 3639א' (מגרש 5) : סך של 765.76 מ"ר. ש. עיקרי מותר עפ"י נספח ליח"ד : סך של 43.58 מ"ר. יצוין כי שטח יח"ד חושב ידני מספח 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' 11 : סך של 30.23 מ"ר מוצע < סך של 43.58 מ"ר מותרים. יח"ד מס' 7 : סך של 49.63 מ"ר מוצע < סך של 43.58 מ"ר מותרים. בבחינת הבקשה נמצא כי בד שטח עיקרי מוצע עבור יח"ד מס' 7 חורג מסך שטח עיקרי מותר עפ"י נספח הבינוי כאשר עורך הבקשה אינו מחשב את שטח הממ"ד המוצע עבור יח"ד מס' 7 כנדרש כאשר השטח העודף מעבר ל- 9 מ"ר מחושב כעיקרי ולא במניין שטח שירות כנדרש בחישוב כל פונקציה בנפרד ממ"ד,		

חדר רחצה ועובי קירות בבדיקה ידנית נראה כי לאחר הורדת סך השטחים הנדרש לחשב בשטח שירות המוצע בבקשה יעמוד בסך שטח עיקרי מותר – על עורך הבקשה לחשב כל פונקציה בנפרד בממ"ד המוצע במניין שטח שירות – ממ"ד, חדר רחצה ועובי קירות ולוודא עמידה בסך השטחים המותר. ש. שירות: סעיף 10 (ב) (3): "שטחי השירות כוללים מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א". ש. שירות מותר עפ"י תב"ע 3639 א' (מגרש 5): סך של 229.9 מ"ר קיים – בתב"ע לא מוצעים שטחי שירות. בבחינת הבקשה נמצא כי עפ"י סעיף 10 (ב) (3) שטח שירות כוללים מרחבים מוגנים אך היות והתב"ע לא נתנה פתרון מיגוני ואף לא הציע שטחים אלא מציינת רק שטחי שירות קיימים מה גם שבהיתרים קודמים מס' 1995/631.09 ומס' 2017/1030 אושר ממ"ד מעבר לזכויות, ניתן להציע ממ"ד מכח תקנות מעבר לזכויות הבניה. שטחי שירות מוצעים בבקשה הינם עבור תוספת ממ"ד ליח"ד 3,7,11. ש. שירות מוצע בבקשה: סך של 22.34 מ"ר. מרפסת זיז: מותר עפ"י נספח בינוי תב"ע מס' 3639 א': מרפסת סוכה עד 7 מ"ר לדירה. מותר לפי תקנות: עומק – ניתן לאשר מרפסת בעומק של עד 1.5 מ', ניתן לאשר עומק מעל 1.5 מ' בכפוף להקלה. מרווח – קו בניין צידי – ניתנת חריגה של עד 10% מהמרווח ובלבד שישאר מרחק של 2.70 מ' מגבול המגרש בכפוף להקלה. מוצע בבקשה: קומת קרקע, מפלס -4.40, חזית צפונית (יח"ד מס' 3): מוצע תוספת מרפסת זיז מקורה בשטח של 6.87 מ"ר, בעומק של 1.40 מ' וברוחב של 4.90 מ' המותרת עפ"י נספח הבינוי. המרפסת המוצעת חורגת מקו בניין צידי בסך של 1.40 מ' ונותן מרווח של 2.50 מ' כאשר עפ"י תקנות מותרת חריגה מקו בניין צידי עד 10% ובלבד שישאר מרחק של 2.70 מ' מגבול מגרש, פורסמה הקלה בנידון. חישוב:		

3.90 (מרווח) * 10% (חריגה מותרת עפ"י תקנות) = 39 ס"מ. עורך הבקשה נדרש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה היות וניתן לאשר עד 39 ס"מ חריגה עפ"י תקנות כאשר עומק זה צר ללא היתכנות תיכנונית – על עורך הבקשה להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה. קומה א', מפלס 1.40- (יח"ד מס' 7) : חזית צפונית : מוצע תוספת מרפסת זיז לא מקורה בשטח של 4.66 מ"ר, בעומק של 1 מ' וברוחב של 4.66 מ'. המרפסת המוצעת חורגת מקו בניין צידי בסך של 1 מ' ונותר מרווח של 3 מ' כאשר עפ"י תקנות מותרת חריגה מקו בניין צידי עד 10% ובלבד שישאר מרחק של 2.70 מ' מגבול מגרש, פורסמה הקלה בנידון. חישוב : 4 מ' (מרווח) * 10% (חריגה מותרת עפ"י תקנות) = 40 ס"מ. עורך הבקשה נדרש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה היות וניתן לאשר עד 40 ס"מ חריגה עפ"י תקנות כאשר עומק זה צר ללא היתכנות תיכנונית – על עורך הבקשה להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה. חזית מזרחית : מוצע תוספת מרפסת זיז לא מקורה בשטח של 6.99 מ"ר, בעומק של 1.50 מ' וברוחב של 4.66 מ' המותרת עפ"י נספח הבינוי. המרפסת המוצעת חורגת מקו בנין אחורי כאשר חלקה אף חורג מעבר לגבול מגרש, היות ובהיתר קודם מס' 2017/1030.00 אושרה מרפסת זהה החורגת מקו בנין וגבול מגרש בחזית זו בעמודה המקבילה בבניין נשוא הבקשה, בנוסף מדובר במרפסת מעל שצ"פ - אין מניעה לאשר. קומה ב', מפלס 1.60+ (יח"ד מס' 11) : חזית צפונית : מוצע תוספת מרפסת זיז לא מקורה בשטח של 7.36 מ"ר, בעומק של 1.50 מ' וברוחב של 4.91 מ' המותרת עפ"י נספח הבינוי. היות והמרפסת המוצעת הינה בהמשך למרפסת גג עפ"י מדיניות מ"ע - לא ניתן לאשר. על עורך הבקשה להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה. חזית מזרחית : מוצע סגירת מרפסת זיז קיימת בבינוי קל.		

עפ"י נהל האגף לא ניתן לאשר בניה מחומרים קלים אלא מבינוי של בטון ואבן כאשר הבינוי יהיה מקומת הקרקע ועד למעלה ללא דילוג על קומות ולא זיזי ובהמצאת תימוכין קניינים כנדרש. אך מדובר כעת על מרפסת גג שרובה אינה זיזית עקב הבינוי המוצע בבקשה זו בקומה שמתחת. ועל כן ניתן להציע שטח זה אך בבינוי בטון ואבן ולא בסגירה קלה לרוב המרפסת. מלבד השטח החורג מקו הבניין שאותו נדרש להשאיר כמרפסת זיז עקב כך שהינו חורג מקווי בניין ובנוסף הינו זיזי. – על עורך הבקשה להסיר את סגירת המרפסת המוצעת בבינוי קל מהבקשה ולסמנה להריסה ולחילופין באם מעוניין להציע מבטון מאבן אך ורק לשטח שהינו מרפסת גג ולא זיז ובתוך קווי הבניין. מרפסת גג : קומה ב', מפלס +1.60 חזית מזרחית (יח"ד מס' 11) : מוצע תוספת מרפסת גג לא מקורה בשטח של 20.33 מ"ר, בעומק של 3.43 מ' וברוחב של 7.10 מ' אשר אינה תואמת את נספח הבינוי, פורסמה הקלה בנידון. ממ"ד : 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 הצידי : "לא תעלה על 2/3 מרווח המרווח והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהיה אטום". * הגשת תכנית צל : "כל בקשה לתוספת ממ"ד בבניין קיים מעבר לקווי הבניין, תלווה בתכנית המראה אפשרות מיקום ממ"דים לכל הדירות בבניין". מוצע בבקשה : קומת קרקע, מפלס -4.40, חזית צפונית (יח"ד מס' 3) : מוצע תוספת חדר רטוב כהגדלה לממ"ד קיים בשטח של 4.34 מ"ר מעבר לקו בנין צידי כאשר נותר מרווח של 2.25 מ', פורסמה הקלה בנידון. עפ"י מדיניות מהנדס העיר ניתן לאשר ממ"ד מעבר לקו בנין צידי כאשר הבליטה לא תעלה על 2/3 מרווח המרווח. חישוב : 4 מ' (מרווח) * 2/3 (חריגה מותר) = 2.6 מ' חריגה מותרת < 2.25 מ' חריגה מוצעת – כמותר.		

בבחינת הבקשה נמצא כי הממ"ד הקיים לא מסומן בבקשה זו במיקום שאושר בהיתר מס' 1995/631.09 ככל והמיקום שאושר אינו בהתאם לקיים בפועל יש לסמן את הממ"ד שאושר לביטול והריסה ולסמן את קירות הממ"ד במיקום הנוכחי כמוצעים - על עורך הבקשה לסמן את קירות הממ"ד הקיים כמוצעים ולסמן לביטול והריסה את הממ"ד המאושר בהיתר מס' 1995/361.09. קומה א', מפלס 1.40 - חזית צפונית (יח"ד מס' 7) קומה ב', מפלס 1.60 + (יח"ד מס' 11) : מוצע תוספת ממ"ד כולל חדר רחצה בשטח של 15.99 מ"ר ברוטו מעבר לקו בנין צידי כאשר נותר מרווח של 2.25 מ', פורסמה הקלה בנידון. עפ"י מדיניות מהנדס העיר ניתן לאשר ממ"ד מעבר לקו בנין צידי כאשר הבליטה לא תעלה על 2/3 מרווח המרווח. חישוב : 4 מ' (מרווח) * 2/3 (חריגה מותר) = 2.6 מ' חריגה מותרת < 2.25 מ' חריגה מוצעת – כמותר. בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב כל פונקציה בנפרד כשטח הממ"ד, חדר רחצה ועובי הקירות מה שיוצר שטח עיקרי נוסף כאשר השטח הנותר מעל 9 מ"ר מחושב כעיקרי - (ראה סעיף שטחי בניה). הריסות : עפ"י תב"ע מס' 6730 : סעיף 11 : "הגדרות והמבנים המתוחמים בקו צהוב בצשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגיש הבקשה להיתר ועל חשבונם לפני תחילת בניה בשטח" – על עורך הבקשה לסמן את הבינוי בצהוב להריסה בהתאם למסומן בתשריט. אישור הסדרי תנועה : לא רלוונטי. אישור שימור : לא רלוונטי. נוהל בקרה הנדסית : עפ"י הצהרת מהנדס לא נדרש חיזוקים בבקשה זו.		

חוות דעת אדריכלית : המוצע מבוקש מכח נספח הבינוי על אף שאינו תואם לתשריט לעניין קווי הבניין אך ניתן לאשר בהתאם לאישור מנהל האגף בהיתר קודם מס' 2017/1030.00 בתנאי פרסום הקלה ייעודית, היות ובבקשה פורסמה הקלה כללית ללא התייחסות להקלה ייעודית עפ"י אישור היתר קודם מובא להכרעת הוועדה האם להכיר בהקלות שפורסמו. בנוסף, עורך הבקשה נדרש להסיר את המרפסות המוצעות ללא היתכנות תכנונית ואת סגירת המרפסת בבניה קלה - על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת. להלן טענת המתנגד : "מדובר באישה כבת 91 חולה במגוון חוליים... השמש שיש לה מהצד המבוקש לבניה היא שמש מרפא עבורה, כל בניה שתהיה בצד זה תפגע בזכותה הבסיסית להנות מהשמש ומצדדים שבדירה כפי שנקנתה". - לא ברור באיזה דירה גרה המתנגדת, המוצע בבקשה ברובו תואם את נספח הבינוי, ככל והמתנגדת גרה ביח"ד הפונה לחזית צפונית ומערבית הטענה נכונה חלקית ויתכן כי הבינוי המוצע מעבר לקו הבניין אשר אינו תואם את נספח הבינוי יחשיך את הדירה.		
הקלות בקווי בנין ומנספחי בינוי 6730 , 3639 א . 1- תוספת חדר רטוב לעמודה ע"ג מעטפת , במרחק 2.25 מ' מגבול המגרש. 2-תוספת שטח שרות במפלס 1.40- ו-1.60 כהשלמת עמודה לחדר ממ"ד רטוב בחזית הדרומית . 3- תוספת מרפסות בחזית מזרחית במפלס 1.40- כ-90 ס"מ מעבר לגבול המגרש תואם לת.ר. 1030/2017 עפ"י הערה בנספח הבינוי "תוספת מרפסות 7 מ"ר לדירה". 4- תוספת מרפסת בחזית צפונית במפלס 1.60 עפ"י הערת טבלת נספח הבינוי , וכפי מרפסות שאושרו בת.ר. 1995/631.0.2 5- תוספת מרפסות עד 14 מ"ר בחזית צפונית במפלס 4.40-	18/11/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

בעומק של 1.40 מ' מתוך מרחק של 3.92 מ' מגבול מגרש , ותוספת מרפסת במפלס 1.40- בעומק 1.00 מ' מתוך		
מרחק של 4.0 מ' מגבול מגרש , שהם תוספת מעבר להערות שבנספח.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף מובא להכרעת הועדה

מובא להכרעת הועדה :

הבקשה מובאת להכרעת הועדה האם להכיר בפרסום שבוצע היות והמוצע בבקשה הינו מכח נספח בינוי אשר אינו תואם לתשריט לעניין קווי בנין אך מוצע בהתאם להיתר קודם מס' 2017/1030.00 שאושר ע"י מנהל האגף בתנאי פרסום הקלה ייעודית בדבר "בניה התואמת את נספח הבינוי בשונה מקווי בניין המאושרים", בבקשה זו פורסמה הקלה כללית לחריגה מנספח בינוי והוראות התב"ע והקלות ספציפיות לחריגה מקווי הבניין לעניין מרפסות וממ"דים ללא התייחסות להקלה הייעודית, וכן מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדת.

ככל ותחליט הועדה להכיר בפרסום ולא לזמן את המתנגדת המלצת הצוות המקצועי לאשר בתנאים חלק מהבקשה.

המתנגדיות :

להלן טענת המתנגד :

"מדובר באישה כבת 91 חולה במגוון חוליים... השמש שיש לה מהצד המבוקש לבניה היא שמש מרפא עבורה, כל בניה שתהיה בצד זה תפגע בזכותה הבסיסית להנות מהשמש ומצדדים שבדירה כפי שנקנתה".

- לא ברור באיזה דירה גרה המתנגדת, המוצע בבקשה ברובו תואם את נספח הבינוי, ככל והמתנגדת גרה ביח"ד הפונה לחזית צפונית ומערבית הטענה נכונה חלקית ויתכן כי הבינוי המוצע מעבר לקו הבניין אשר אינו תואם את נספח הבינוי יחשיך את הדירה.

ניתן לאשר / לתקן :

שטחי בניה :

ש. עיקרי :

על עורך הבקשה לחשב כל פונקציה בנפרד בממ"ד המוצע במניין שטח שירות – ממ"ד, חדר רחצה ועובי קירות ולוודא עמידה בסך השטחים המותר.

ממ"ד :

קומת קרקע, מפלס 4.40-, חזית צפונית (יח"ד מס' 3) :

על עורך הבקשה לסמן את קירות הממ"ד הקיים כמוצעים ולסמן לביטול והריסה את הממ"ד המאושר בהיתר מס' 1995/361.09.

הריסות :

על עורך הבקשה לסמן את הבינוי בצהוב להריסה בהתאם למסומן בתשריט.

חוות דעת אדריכלית :

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

לא ניתן לאשר :

מרפסות זיז :

קומת קרקע, מפלס 4.40-, חזית צפונית (יח"ד מס' 3) :

עורך הבקשה נדרש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה היות וניתן לאשר עד 39 ס"מ חריגה עפ"י תקנות כאשר עומק זה צר ללא היתכנות תיכנונית – על עורך הבקשה להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה.

קומה א', מפלס 1.40- חזית צפונית (יח"ד מס' 7) :

עורך הבקשה נדרש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה היות וניתן לאשר עד 40 ס"מ חריגה

עפ"י תקנות כאשר עומק זה צר ללא היתכנות תיכנונית – על עורך הבקשה להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה.

קומה ב', מפלס 1.60+(יח"ד מס' 11) :

חזית צפונית :

המרפסת המוצעת הינה בהמשך למרפסת גג עפ"י מדיניות מ"ע - לא ניתן לאשר.

על עורך הבקשה להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה.

חזית מזרחית :

על עורך הבקשה להסיר את סגירת המרפסת המוצעת בבינוי קל מהבקשה ולסמנה להריסה ולחילופין באם מעוניין להציע מבטון מאבן אך ורק לשטח שהינו מרפסת גג ולא זיז ובתוך קווי הבניין.

סדר יום לוועדה מתאריך - 11/03/2026 - כב אדר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/9
מספר בקשה	<u>2018/0672.01</u>
מספר סידורי	<u>14</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הרחבת דירות ותוספת 2 יח"ד חדשות בנוסף ל- 3 קיימות סה"כ 5 יח"ד.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	כהן יששכר
עורך הבקשה	אדריכל גדרון עמוס
מתכנן השלד	מר קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

לפידות 7, בית ישראל

גוש	חלקה	בשלמות
30086	171	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
ג30086	תחילת תוקף	16/07/1959			
417790	תחילת תוקף	08/09/2018			
4383	תחילת תוקף	28/10/1994			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

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

- בתאריך 16/05/2004 בת.ב. 2004/0035.00 עבור "שינויים בבניין קיים" בהיתר זה לא אושרו שטחים.

מהות הבקשה :

מצב קיים : מדובר בניין קיים בן 2 קומות מעל הכניסה וחלל גג רעפים וקומה תת-קרקעית המשמש למגורים ברחוב לפידות 7 בשכונת בית ישראל, גוש : 30086 , חלקה : 171.

מצב מוצע :

קומת מרתף, מפלס -3.00 :

חלק צפוני - מוצע תוספת בינוי עבור יח"ד מס' 1 כולל מדרגות פנימיות לקומת הקרקע.

חלק דרומי – מוצע שיפור מיגון ממ"ד קיים עבור יח"ד מס' 2.

קומת קרקע, מפלס +0.00 :

מוצע הריסת גדר בחצר פנימית וכן הריסת מדרגות חיצוניות ובניית מדרגות חדשות פתוחות.

קומה א', מפלס +3.36 :

מוצעות מדרגות חיצוניות פתוחות.

חלק דרומי - מוצעת תוספת יח"ד חדשה מס' 4 כולל חדר מחוץ ומדרגות פנימיות וכן תוספת מרפסת גג מקורה חלקית.

מוצע הריסת מדרגות חיצוניות המהוות גישה לבניין שכן.

קומה ב', מפלס +6.36 :

מוצעות מדרגות חיצוניות פתוחות ומבואת כניסה.

חלק צפוני – מוצעת תוספת יח"ד חדשה מס' 5 הכוללת חדר מחוץ ומדרגות פנימיות וכן תוספת מרפסת גג לא מקורה.

מוצעת תוספת מרפסת גג מקורה בחזית הצפונית.

חלק דרומי - מוצעת תוספת קומה נוספת עבור יח"ד מס' 4 וכן תוספת מרפסת גג לא מקורה.

קומה ג', מפלס +9.36 :

מוצעות מדרגות חיצוניות פתוחות ומבואת כניסה.

חלק צפוני - מוצעת תוספת קומה נוספת עבור יח"ד מס' 5 ותוספת מרפסת זיז לא מקורה בחזית הצפונית.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמה ההקלה הבאה :

"שינוי מנספח הבינוי"

תום מועד להגשת התנגדויות בוצע בתאריך : 2025/30/09.

לפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 171.

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	
26/02/2026	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	הבקשה מובאת לדחייה, בבחינת הבקשה נמצא כי ישנה חריגה בשטחי בניה עיקריים בסך של כ-40 מ"ר טרם הוצע כלל הבינוי על פי נספח, בנוסף הבינוי המוצע הינו חלקי כאשר סעיף שלביות ביצוע מעוגן בסטייה ניכרת. בנוסף המרפסות המוצעות בחזית בצפונות מעבר לקו הבניין מעל דרך על אף שתואמות נספח לא ניתנות לאישור מאחר וקווי הבניין מעוגנים בסעיף סטייה ניכרת המעוגנים בהוראות התכנית. (מרפסת הזיז ניתן בהתאם לצמצום ראה סעיף מרפסות זיז). הצעת הצוות המקצועי שעורך הבקשה יבחן היתכנות לביטול סעיף שלביות ביצוע כסטייה ניכרת ובכך תיווצר עבורו גמישות לבינוי חלקי ועמידה בשטחי הבניה המותרים. סטייה ניכרת : (ראה סעיף קווי בניין וסעיף שלביות ביצוע ואחוזי הבניה מתקנות). קווי בניין : מרפסות ראה סעיף מרפסות. על עורך הבקשה להטמיע ע"ג תכנית המדידה ועל גבי התכניות סימון קו בניין כפי שהתקבל בתיק מידע במדויק ולסמן כנדרש את גבול המגרש ובהתאמה בכל הקומות. שלביות ביצוע :

לא ניתן לאשר את הבקשה במתכונתה הנוכחית- עורך הבקשה נדרש בבדיקת היתכנות לתיקון סעיף שלביות ביצוע לתב"ע זו ע"מ שתתן גמישות לצמצום מהמוצע בנספח ועמידה בשטחי בניה. נספח בינוי : לא ניתן לאשר את הבקשה במתכונתה הנוכחית- עורך הבקשה נדרש בבדיקת היתכנות מול מחלקת התכנון לתיקון סעיף שלביות ביצוע לתב"ע זו ע"מ שתתן גמישות לצמצום מהמוצע בנספח ועמידה בשטחי בניה. שטחי בניה : ש. עיקרי : חריגה משטחי הבניה המוצעים בבקשה מהווים סטיה ניכרת מתקנות- לא ניתן לאשר. ש. שירות : על עורך הבקשה לחשב את השטח הקיים בהתאם להיתר מס' 2004/35.00 במדויק. מרפסות זיז : על עורך הבקשה לצמצם את המרפסת המוצעת לעומק של 1.20 מ' כמותר עפ"י תקנות. מרפסות גג : לא ניתן לאשר מרפסת גג מחוץ לקו הבניין בנוסף לא ניתן לאשר מרפסות גג במקום בינוי שהוצע בנספח (ראה סעיף שלביות ביצוע). אישור שימור : טרם הפניית הבקשה לדיון נוסף יש להמציא אישור שימור חדש. נוהל בקרה הנדסית :		

על עורך הבקשה לסמן ע"ג הרמוניקה את החיזוקים כפי אישור נוהל בקרה הנדסית.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4383 תחילת תוקף : 28/10/1994 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 417790 תחילת תוקף 08/09/2018 , אזור מגורים ג' . תכנית מתאר 62'. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : סעיף 4.1.2 (ו) : 1. גובה בניה מירבי. 2. מס' קומות מירבי. 3. קווי הבנין. 4. שלביות ביצוע. המוצע בבקשה חורג לעניין קווי הבנין ולעניין שלביות ביצוע – (ראה סעיף קווי בנין וסעיף שלביות ביצוע ואחוזי הבניה מתקנות).	26/02/2026	חוות דעת תכנונית

קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 21/09/2023 ע"י המח' למידע ונמצאו חריגות מקו הבניין המאושרים כמפורט : עפ"י תקנות בניה במרווחים סעיף 4.03.1 מותרת בליטה עבור גג/ארגז רוח/מזחלה מקו בנין קדמי שהוא קו רחוב ומקו בנין אחורי בסך של 75 ס"מ. קומה ב' , מפלס +6.36 , חזית צפונית : מוצע תוספת מרפסת גג מקורה מעבר לקו בניין וגבול מגרש (קו בנין 0) – (ראה סעיף מרפסות). קומה ג' , מפלס +9.36 , חזית צפונית : מוצע תוספת מרפסת זיז לא מקורה מעבר לקו בניין וגבול מגרש (קו בנין 0) – (ראה סעיף מרפסות). קומת גג מפלס +12.37 , חזית צפונית ודרומית : מוצעת חריגה מעבר לקו בנין קידמי ואחורי וגבול מגרש (קו בנין 0) עבור מדלפות הגג בסך של 55 ס"מ כאשר עפ"י תקנות ניתן לאשר חריגה של עד 75 ס"מ . בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה אינו מסמן את קווי הבנין ע"י התוכניות מה גם שסימון גבול מגרש לא תואם בכל הקומות ויוצר בקומת הגג בינוי בחריגה מגבול מגרש - על עורך הבקשה להטמיע ע"י תכנית המדידה ועל גבי התכניות סימון קו בניין כפי שהתקבל בתיק מידע במדויק ולסמן כנדרש את גבול המגרש ובהתאמה בכל הקומות. שלביות ביצוע : סעיף 7.1 : 1. " הבניה תבוצע לכל בניין בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים". בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה מציע בינוי בקומה א' ובקומה ב' חלקי ולא את כלל הבינוי כפי המוצע בנספח. גם אם היה מממש את כלל הבינוי לא היה עומד במניין השטחים המותרים מכאן כי- לא ניתן לאשר את הבקשה במתכונתה הנוכחית- עורך הבקשה נדרש בבדיקת היתכנות לתיקון סעיף שלביות ביצוע לתב"ע זו ע"מ שתתן גמישות לצמצום מהמוצע בנספח ועמידה בשטחי בניה. נספח בינוי : בתכנית חל נספח בינוי מפורט (נספח מס' 1) מחייב חלקית גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, הריסה ושימור.		

המוצע בבקשה אינו חורג מסעיפים אלו במפורט להלן : מותר לפי נספח ומוצע בבקשה : קומת מרתף, מפלס -3.00 : חלק צפוני - מוצע תוספת בינוי עבור יח"ד מס' 1 כולל מדרגות פנימיות לקומת הקרקע. חלק דרומי – מוצע שיפור מיגון ממ"ד קיים עבור יח"ד מס' 2. מותר לפי נספח ומוצע בבקשה : קומת קרקע, מפלס +0.00 : מוצע הריסת גדר בחצר פנימית וכן הריסת מדרגות חיצוניות ובניית מדרגות חדשות פתוחות. מותר לפי נספח ומוצע בבקשה : קומה א', מפלס +3.36 : מוצעות מדרגות חיצוניות פתוחות. חלק דרומי - מוצעת תוספת יח"ד חדשה מס' 4 כולל חדר מחוץ ומדרגות פנימיות וכן תוספת מרפסת גג מקורה חלקית – לא תואם נספח במדויק, מנחה לעניין זה. מוצע הריסת מדרגות חיצוניות המהוות גישה לבניין שכן. מותר לפי נספח ומוצע בבקשה : קומה ב', מפלס +6.36 : מוצעות מדרגות חיצוניות פתוחות ומבואת כניסה. חלק צפוני – מוצעת תוספת יח"ד חדשה מס' 5 הכוללת חדר מחוץ ומדרגות פנימיות וכן תוספת מרפסת גג לא מקורה. מוצעת תוספת מרפסת גג מקורה בחזית הצפונית. חלק דרומי - מוצעת תוספת קומה נוספת עבור יח"ד מס' 4 וכן תוספת מרפסת גג לא מקורה – לא תואם נספח. מותר לפי נספח ומוצע בבקשה : קומה ג', מפלס +9.36 : מוצעות מדרגות חיצוניות פתוחות ומבואת כניסה. חלק צפוני - מוצעת תוספת קומה נוספת עבור יח"ד מס' 5 ותוספת מרפסת זיז לא מקורה בחזית הצפונית.		

לא ניתן לאשר את הבקשה במתכונתה הנוכחית- עורך הבקשה נדרש בבדיקת היתכנות מול מחלקת התכנון לתיקון סעיף שלביות ביצוע לתב"ע זו ע"מ שתתן גמישות לצמצום מהמוצע בנספח ועמידה בשטחי בניה. שטחי בניה : ש. עיקרי : ש. עיקרי מותר בתב"ע : סך של 461 מ"ר כאשר 389 מ"ר מעל הכניסה ו- 72 מ"ר מתחת הכניסה. ש. עיקרי קיים (עפ"י היתר מס' 2004/35.00) : סך של 272.18 מ"ר כאשר 216.49 מ"ר מעל הכניסה ו- 55.69 מ"ר מתחת הכניסה. ש. עיקרי קיים (עפ"י הרמוניקה) : סך של 252 מ"ר כאשר 196.69 מ"ר מעל הכניסה ו- 55.31 מ"ר מתחת הכניסה. ש. עיקרי מוצע בבקשה : בסך של 227.86 מ"ר כאשר 195.15 מ"ר מעל הכניסה ו- 32.71 מ"ר מתחת הכניסה. חישוב : 461 מ"ר (ע. מותר) - 500.04 מ"ר (ע. קיים ומוצע) = 39.04 מ"ר החורגים מהמותר. בבחינת הבקשה את שטחי הבניה נמצא כי קיימת חריגה מסך שטח עיקרי מותר עפ"י התב"ע מה גם שעורך הבקשה אינו מחשב את המרפסות המקורות במניין שטח עיקרי ובנוסף אינו ממש את כלל הבינוי המוצע על פי נספח, מכאן שגם אם ירצה לממש לא יעמוד במניין שטחים המותרים חריגה משטחי הבניה המוצעים בבקשה מהווים סטיה ניכרת מתקנות- לא ניתן לאשר. ש. שירות : ש. שירות מותר בתב"ע : בסך של 72 מ"ר מעל הכניסה. ש. שירות קיים (עפ"י היתר מס' 2004/35.00) : סך של 10.51 מ"ר מתחת הכניסה. ש. שירות קיים (עפ"י הרמוניקה) : סך של 11.63 מ"ר מתחת הכניסה. ש. שירות מוצע בבקשה : בסך של 24.59 מ"ר מעל הכניסה. חישוב : 72 מ"ר (ש. מותר) - 035.1 מ"ר (ש. קיים ומוצע) = 90.36 מ"ר		

נותרים למימוש. בבחינת הבקשה את שטחי הבניה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב שטח שירות קיים בהתאם להיתר קודם מס' 2004/35.00 במדויק - על עורך הבקשה לחשב את השטח הקיים בהתאם להיתר מס' 2004/35.00 במדויק. מס' יח"ד : מותר עפ"י תב"ע : 5 יח"ד. קיים : 3 יח"ד. מוצע בבקשה : 2 יח"ד חישוב : 3 (קיים) + 2 (מוצע) = 5 יח"ד . מס' קומות : מותר לפי תב"ע : 4 קומות מעל הכניסה הקובעת. קיים : 2 קומות מעל הכניסה כולל חלל גג רעפים וקומה תת-קרקעית. מוצע בבקשה : תוספת 2 קומות מעל הכניסה. חישוב : 2 מעל הכניסה (קיים) + 2 (מוצע) = 4 מעל הכניסה וחלל גג רעפים . גובה מבנה : מותר עפ"י תב"ע : סעיף 5 : "גובה מדלפות הפונה לרחוב לפידות הוא +12.37 מעל מפלס ה-0.00, מעל גובה זה יותר גג רעפים עם רום עד גובה +14.78 מעל ה-0.00. גובה המדלפות באגף הפונה לרחוב אשלג הוא +9.36 מעל מפלס ה-0.00, מעל גובה זה יותר גג רעפים עם רום עד 12.70 מ' מעל מפלס ה-0.00." בבחינת הבקשה נמצא כי גובה המבנה בנספח הבינוי אינו זהה לגובה מבנה המותר בהוראות התכנית כאשר נספח הבינוי מחייב לעניין גובה מירבי, היות ומצוין בהוראות התכנית (טבלה 5) הוראות מפורטות לגבי גובה המדלפות וגובה גג רעפים בחינת הבקשה עפ"י הוראות טבלה 5.		

מוצע בבקשה : גובה מדלפות הפונה לרח' לפידות בסך של 12.37 מ' כאשר גובה רום גג רעפים בסך של 14.78 + מ' . גובה מדלפות הפונה לרח' אשלג בסך של 7.95 מ' כאשר גובה רום גג רעפים בסך של 10.36 + מ' . חדר מחוזק : עפ"י מדיניות מהנדס עיר : ממ"ד וח. מחוזק בשטח של 9 מ"ר נטו + עובי קירות יחושב כשטח שירות, השטח הנותר מעבר ל- 9 מ"ר ועובי הקירות יחושב כעיקרי. קומה א' , מפלס 3.36 + (יח"ד מס' 4) : מוצע חדר מחוזק בשטח של 11.98 מ"ר . קומה ב' , מפלס 6.36 + (יח"ד מס' 5) : מוצע חדר מחוזק בשטח של 9.67 מ"ר . מרפסות זיז : תקנות בניה במרווחים סעיף 4.03 : ניתן לאפשר מרפסת זיז מעבר לקו בניין קדמי בלבד בעומק של עד 1.20 מ'. בתב"ע מס' 417790 חל סעיף סטיה נכרת לקו בניין 0 ואין סעיף ייעודי בהוראות האוסר על תוספת מרפסות זיז בחזית קדמית. קומה ג' , מפלס 9.37 + חזית צפונית (יח"ד מס' 5) : מוצעת תוספת מרפסת זיז לא מקורה מעבר לקו בניין קידמי וגבול מגרש (קו בנין 0), מעל תחום דרך, בעומק של 1.50 מ' ברוחב של 5.77 מ' ובשטח של 8.65 מ"ר. עפ"י תקנות ניתן לאשר מרפסת מעבר לקו בנין קידמי בעומק של עד 1.20 מ' – על עורך הבקשה לצמצם את המרפסת המוצעת לעומק של 1.20 מ' כמותר עפ"י תקנות. מרפסות גג : קומה א' מפלס 3.36 + , חלק דרומי (יח"ד מס' 4) : מוצעת תוספת מרפסת גג מקורה חלקית בעומק של 4 מ' ברוחב של 3.94 מ' ובשטח של 15.72 מ"ר כאשר החלקה המקורה בשטח של כ- 7 מ"ר – יש להציע את כלל הבינוי ע"פ הנספח עקב סעיף שלביות ביצוע (ראה סעיף שלביות ביצוע).		

קומה ב' מפלס +6.36 : חלק צפוני (יח"ד מס' 5) – - חזית צפונית : מוצעת תוספת מרפסת גג לא מקורה מעבר לקו בניין קידמי וגבול מגרש (קו בנין 0), מעל תחום דרך, בעומק של 1.50 מ' ברוחב של 5.77 מ' ובשטח של 8.65 מ"ר המרפסת המוצעת חורגת מקו בנין כאשר חריגה זו מהווה סטיה נכרת מהוראות התכנית – לא ניתן לאשר. על עורך הבקשה להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה. - חזית דרומית : מוצעת תוספת מרפסת גג לא מקורה בשטח של 8.74 מ"ר כאשר חלק מהמרפסת הינו זיז – על עורך הבקשה לחשב את המרפסת המוצעת כנדרש בחלוקה לשטח מרפסת גג ושטח מרפסת זיז. חלק דרומי (יח"ד מס' 4) – עבור יח"ד מס' 4 מוצעת תוספת מרפסת גג לא מקורה בשטח של 16.32 מ"ר אשר אינה תואמת את נספח הבינוי, לא ניתן לאשר את הבקשה במתכונתה הנוכחית- עורך הבקשה נדרש בבדיקת היתכנות מול מחלקת התכנון לתיקון סעיף שלביות ביצוע לתב"ע זו ע"מ שתתן גמישות לצמצום מהמוצע בנספח ועמידה בשטחי בניה. אישור הסדרי תנועה : התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה בתאריך 12/11/2025 ע"י גאולה שעיו. אישור שימור : התקבל אישור מחלקת שימור בתאריך 16/12/2025 ע"י חיה מרסיאנו. בבחינת הבקשה לא נמצאה במערכת הרמוניקה מאושרת ע"י מח' שימור, במידה וקיים שינוי בין ההרמוניקה שנבחנה לבין הרמוניקה המאושרת ע"י מח' שימור- טרם הפניית הבקשה לדיון נוסף יש להמציא אישור שימור חדש. נוהל בקרה הנדסית : התקבל אישור נוהל בקרה הנדסית בתאריך 20/04/2025 ע"י משרד ירון שמעוני שחם. בבחינה נמצא כי עורך הבקשה אינו מסמן ע"ג התוכניות את החיזוקים הנדרשים - על עורך הבקשה לסמן ע"ג הרמוניקה את		

החיצוקים כפי אישור נוהל בקרה הנדסית. חוות דעת אדריכלית : בבחינת הבקשה נמצא כי ישנה חריגה בשטחי בניה עיקריים בסך של 40 מ"ר טרם הוצע כלל הבינוי על פי נספח, בנוסף הבינוי המוצע הינו חלקי כאשר סעיף שלביות ביצוע מעוגן בסטייה ניכרת. בנוסף המרפסות המוצעות בחזית בצפונות מעבר לקו הבניין מעל דרך על אף שתואמות נספח לא ניתנות לאישור מאחר וקווי הבניין מעוגנים בסעיף סטייה ניכרת המעוגנים בהוראות התכנית. הצעת הצוות המקצועי שעורך הבקשה יבחן היתכנות לביטול סעיף שלביות ביצוע כסטייה ניכרת ובכך תיווצר עבורו גמישות לבינוי חלקי ועמידה בשטחי הבניה המותרים. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
שינוי מנספח הבינוי	09/09/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	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
	איכות הסביבה - יישום המלצות היועץ מהווה תנאי לקבלת ההיתר.	14

15	הריסת הבינוי המסומן בצהוב להריסה.
16	מילוי כל תנאי מחלקת השימור הנדרשים למתן היתר בניה וקבלת אישורם הסופי
17	שימור - יש לצרף לפרויקט זה אדריכל שימור מלווה שיפעל עפ"י הנחיות טופס דרישות מחלקת השימור, טופס מינוי חתום ע"י אדריכל
18	שימור - יש להגיש למחלקת השימור חו"ד של מהנדס שימור לאישור מחלקת השימור
19	שימור - יש להגיש כתב התחייבות וערבות בנקאית למחלקת השימור, על הערבות להיות בתוקף לשנתיים מיום הגשת הערבות למחלקת השימור

המלצת האגף **לדחות במתכונת המוצעת**

הבקשה מובאת לדחייה,

בבחינת הבקשה נמצא כי ישנה חריגה בשטחי בניה עיקריים בסך של 40 מ"ר טרם הוצע כלל הבינוי על פי נספח, בנוסף הבינוי המוצע הינו חלקי כאשר סעיף שלביות ביצוע מעוגן בסטייה ניכרת. בנוסף המרפסות המוצעות בחזית בצפונית מעבר לקו הבניין מעל דרך על אף שתואמות נספח לא ניתנות לאישור מאחר וקווי הבניין מעוגנים בסעיף סטיה ניכרת המעוגנים בהוראות התכנית. (מרפסת הזיז ניתן בהתאם לצמצום ראה סעיף מרפסות זיז).

הצעת הצוות המקצועי שעורך הבקשה יבחן היתכנות לביטול סעיף שלביות ביצוע כסטייה ניכרת ובכך תיווצר עבורו גמישות לבינוי חלקי ועמידה בשטחי הבניה המותרים.

סטייה ניכרת:

(ראה סעיף קווי בניין וסעיף שלביות ביצוע ואחוזי הבניה מתקנות).

קווי בניין:

מרפסות ראה סעיף מרפסות.

על עורך הבקשה להטמיע ע"ג תכנית המדידה ועל גבי התכניות סימון קו בניין כפי שהתקבל בתיק מידע במדויק ולסמן כנדרש את גבול המגרש ובהתאמה בכל הקומות.

שלביות ביצוע:

לא ניתן לאשר את הבקשה במתכונתה הנוכחית- עורך הבקשה נדרש בבדיקת היתכנות לתיקון סעיף שלביות ביצוע לתב"ע זו ע"מ שתתן גמישות לצמצום מהמוצע בנספח ועמידה בשטחי בניה.

נספח בינוי:

לא ניתן לאשר את הבקשה במתכונתה הנוכחית- עורך הבקשה נדרש בבדיקת היתכנות מול מחלקת התכנון לתיקון סעיף שלביות ביצוע לתב"ע זו ע"מ שתתן גמישות לצמצום מהמוצע בנספח ועמידה בשטחי בניה.

שטחי בניה :

ש. עיקרי :

חריגה משטחי הבניה המוצעים בבקשה מהווים סטיה ניכרת מתקנות- לא ניתן לאשר.

ש. שירות :

על עורך הבקשה לחשב את השטח הקיים בהתאם להיתר מס' 2004/35.00 במדויק.

מרפסות זיז :

על עורך הבקשה לצמצם את המרפסת המוצעת לעומק של 1.20 מ' כמותר עפ"י תקנות.

מרפסות גג :

לא ניתן לאשר מרפסת גג מחוץ לקו הבניין בנוסף לא ניתן לאשר מרפסות גג במקום בינוי שהוצע בנספח (ראה סעיף שלביות ביצוע).

אישור שימור :

טרם הפניית הבקשה לדיון נוסף יש להמציא אישור שימור חדש.

נוהל בקרה הנדסית :

על עורך הבקשה לסמן ע"ג הרמוניקה את החיזוקים כפי אישור נוהל בקרה הנדסית.

סדר יום לוועדה מתאריך - 11/03/2026 - כב אדר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/9
מספר בקשה	<u>2017/0281.01</u>
מספר סידורי	<u>15</u>

נתונים כלליים

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

כתובת האתר

אהלי יוסף 22, תל ארזה, עזרת תורה

גוש	חלקה	בשלמות
30105	99	כן

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

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

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

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

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

מהות הבקשה :

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

מצב מוצע :

קומת עמודים וחניה , מפלס -2.50 :

חזית צפונית :

מוצעים עמודים לבינוי המוצע בקומה מעל.

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

קומת קרקע , מפלס +0.00 :

חזית צפונית :

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

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

חזית מזרחית :

עבור יח"ד מס' 1 (מש' נוסבוים) :

מוצעת תוספת בניה.

מוצעת סגירת מרפסת להריסה.

חזית מערבית :

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

קומה א', מפלס +2.90 :

חזית צפונית :

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

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

חזית מזרחית :

עבור יח"ד מס' 3 (מש' אהרנרייך) :

מוצעת תוספת בניה.

מוצעת סגירת מרפסת להריסה.

מוצעת מרפסת זיז לא מקורה כהרחבה למרפסת זיז קיימת.

חזית מערבית :

מוצעת מרפסת זיז לא מקורה כהרחבה למרפסת זיז קיימת.

קומה ב' , מפלס +5.80 :

חזית צפונית :

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

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

חזית מזרחית :

עבור יח"ד מס' 6 (מש' ויינברגר) :

מוצעת תוספת בניה ע"י הריסת מרפסת קיימת.

מוצעת סגירת מרפסת להריסה.

קומה ג' , מפלס +8.70 :

חזית צפונית :

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

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

חזית מזרחית :

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

קומה ד' , מפלס +11.60 :

חלק צפוני :

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

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

חזית מזרחית :

עבור יח"ד חדשה מס' 13 :

מוצעת מרפסת גג לא מקורה.

מוצעת מרפסת זיז לא מקורה.

קומת גגות, מפלס +14.50 :

מוצע חדר מדרגות יציאה לגג בצמוד לחדר מכוונות קיים.

קומת גג עליון, מפלס +17.30 :

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

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 99.

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

תום מועד להגשת התנגדויות 10.12.2025 ועל פי נתוני המערכת לבקשה זו התקבלו 3 התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
01/03/2026	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים מובא להכרעת הועדה באם לזמן את המתנגדים. התיק מובא להכרעת הועדה באם לזמן את המתנגדים מאחר והבקשה ברובה תואמת את נספח הבינוי, לעניין שלביות הביצוע התקבלה חוות דעת משפטית נוספת שנותנת 2 אפשרויות למימוש הבקשה בגג. ככל ותחליט הועדה שלא לזמן את המתנגדים, המלצת האגף לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. התנגדויות : * "מרפסת זו נושקת לחלונות ביתי שלוקחת לי את הפרטיות" וכן מתנגדת לתב"ע שאושרה בלא חתימתה. - אין התייחסות להתנגדות לתב"ע שאושרה המרפסת תואמת נספח בינוי במדויק ואף על פי נספח מוצע קיר המהווה הפרדה

בין הדירות כך שאין היזק ראייה מהמרפסת לחלונות המתנגדת. * "בבקשה להיתר נמחקה ההגדרה חדר שירות אבקש לכתוב בפירוט ביתר הבניה הן בתשריט והן בחישובי השטחים "חדר שירות". - בהתייחסות להתנגדות שהתקבלה מעורך הבקשה בתאריך 23.12.25 עורך הבקשה התחייב כי ישנה את ההגדרה על גבי התוכנית עפ"י נספח הבינוי ל"חדר שירות" לעניין חישוב השטחים עפ"י נספח חישוב השטחים שטח זה מחושב כשטח עיקרי. * "מוצעת מרפסת עבור דירה 4 מרפסת זו נצמדת לחלון ביתי ומהווה פגיעה חמורה בפרטיות" - המרפסת תואמת תב"ע. * "היות שבעלי הדירה מס' 6 בקומה השניה מבקשים היתר בניה בצד דרום תוספת למרפסת והיות שתוספת זו תהיה ממש צמודה לחלון המטבח שבביתנו ובפרט שראינו שמבקשים היתר על בניית חלון בצד דרום שאינו תואם תב"ע". - בהתייחסות להתנגדות שהתקבלה מעורך הבקשה בתאריך 23.12.25 עורך הבקשה התחייב כי יסיר את החלון בצד דרום בהתאמה לנספח הבינוי. שלביות ביצוע: בהתייעצות משפטית שהתקיימה עם יועמ"שית הוועדה עו"ד אילנית מיכאלי ולאחר שיחה עם עו"ד יניב טיאר שנתן את חוות דעת הנ"ל, הוחלט "גם אם היה ניתן להסתפק במעטפת לאור פרשנות לפיה החשיבות של הבניה בהינף אחד הוא חזות הבניין, הרי שבמצב הקיים מדובר בעבירת בניה הקיימת חלקית ולא מדובר במעטפת בלבד. לכן, ניתן על פי פרשנות מקלה לאפשר את בינוי המעטפת במלואה בתנאי שתיהרס הבניה הקיימת ללא היתר בקומה ד' מפלס +11.60, חזית מערבית כתנאי להוצאת היתר ויאטם המעבר בין הדירה למעטפת או לחילופין להכשיר את הבינוי הקיים בקומה ד' מפלס +11.60, חזית מערבית בבקשה זו בנוסף למעטפת כפי שהוצעה כאשר בעל הדירה הסמוכה (בעל העבירה יח"ד מס' 12 משפ' שוורץ) יצטרף לבקשה כמבקש" – על עורך הבקשה טרם הפניה לגורמים להודיע לצוות המקצועי באיזה אפשרות בחר. שטחי בניה: ש. עיקרי: על עורך הבקשה: - ככל ויחליט עורך הבקשה לא להכניס לבקש זו את בעל יח"ד		

מס' 12 (משפ' שוורץ) יש להסיר את חישוב שטח עיקרי המוצע מדירתו ואת השטח המוצע במעטפת. - לחשב את המרפסות המקורות במניין שטח עיקרי ייעודי למרפסות. ש. שירות : על עורך הבקשה לחשב חדרי מדרגות כנדרש ואת חדר המדרגות היוצא אל הגג לחשב כשטח שירות מוצע. מס' קומות : על עורך הבקשה להציג את חדר המכונות הקיים כפי שאושר בהיתר ולהנמיך את תקרת חדר המדרגות המוצע לגובה של 2.20 נטו בכדי שייחשב שטח שירות ולא ייספר במספר הקומות. גובה בניה : על עורך הבקשה להציג את חדר המכונות הקיים כפי שאושר בהיתר ולהנמיך את תקרת חדר המדרגות המוצע לגובה של 2.20 נטו בכדי שייחשב שטח שירות ולא ייספר במספר הקומות. מרפסות זיז : קומת קרקע , מפלס +0.00 : חזית מערבית : עבור יח"ד מס' 2 (מש' מרקסון) מוצעת מרפסת זיז מקורה כהרחבה למרפסת קיימת, בעומק של 2.00 מ', רוחב של 3.35 מ' ובשטח של 6.44 מ"ר, המרפסת המוצעת תואמת נספח בינוי במדויק אולם עורך הבקשה אינו מחשבה כשטח עיקרי - על עורך הבקשה לחשב את המרפסת המוצעת כשטח עיקרי. קומה א', מפלס +2.90 : חזית מזרחית : עבור יח"ד מס' 3 (מש' אהרנרייך) מוצעת מרפסת זיז לא מקורה כהרחבה למרפסת זיז קיימת בעומק של 1.50 מ', רוחב של 3.70 מ' ובשטח של 5.53 מ"ר, המרפסת המוצעת תואמת נספח בינוי במדויק אולם עורך הבקשה מחשבה במניין שטחי מרפסות מקורות - על עורך הבקשה לחשב מרפסת זו כמרפסת זיז לא מקורה. חזית מערבית :		

מוצעת מרפסת זיז לא מקורה כהרחבה למרפסת זיז קיימת בעומק של 2.00 מ', רוחב של 3.35 מ' ובשטח של 6.44 מ"ר, המרפסת המוצעת תואמת נספח בינוי במדויק אולם עורך הבקשה מחשבה במניין שטחי מרפסות מקורות - על עורך הבקשה לחשב מרפסת זו כמרפסת זיז לא מקורה. מחסנים : על עורך הבקשה להציע את המחסנים בקומת החניה בחזית מערבית על מנת לעמוד בסעיף שלביות הביצוע. הריסות : על עורך הבקשה לסמן את ההריסות עפ"י נספח הבינוי והתשריט במדויק ואת עבירות הבניה, תנאי ההריסות יהא למתן להיתר בניה ומעוגן בסטייה ניכרת. ניהול מי נגר : על עורך הבקשה להציג ע"ג ההרמוניקה חישוב מי נגר על מנת לוודא שעומד במותר וכן פירוט חומרים סופגים. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 67694 תחילת תוקף : 10/10/2015 ייעוד הקרקע :	01/03/2026	חוות דעת תכנונית

דברי הסבר : התיק עלה לדיון בוועדת משנה ליום 28.01.2026 ובה הוחלט : "להוריד מסדר היום לבדיקה מקצועית נוספת עם מנהל אגף יואל שבת, עו"ד טיאר יניב וממונה מרחבי מני את חוות דעת המשפטית בתיק". לאחר פגישה שהתקיימה עם מנהל האגף מר יואל שבת ופגישה נוספת עם יועמ"שית הוועדה עו"ד אילנית מיכאלי, הוכנה המלצה נוספת כדלהלן : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : * 67694 תחילת תוקף 10/10/2015 אזור מגורים ג'. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : סעיף 4.1.2 (ו) : שלבי הביצוע המפורטים בסעיף 7, קווי הבניין, מס' יח"ד, הריסות עפ"י תשריט התוכנית ונספח הבינוי, שטחי הבינוי ומס' הקומות וגובה המבנה המוצע בבקשה חורג לעניין שלביות הביצוע ההריסות מס' הקומות וגובה המבנה - (ראה סעיף שלביות ביצוע, הריסות, מס' קומות וגובה בניה). קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 18/12/2024 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שלביות ביצוע : סעיף 7.1 (1) : 1. "תוספת הבניה בחזית הצפונית תבוצע בהינף אחד". 2. "תוספת הבניה בחזית דרום מערב תבוצע בהינף אחד". 3. "תוספת הבניה על הגג תבוצע בהינף אחד אך במידה והבניה בקומת הגג (קומה ד') תבנה ללא הבניה המוצעת בחזיתות הבניין היא לא תחרוג מקונטור הבניין הקיים".		

4. "תוספת הבניה בחזית הצפון מזרחית תבוצע בהינף אחד". 5. תוספת הבניה בחזית מערבית תבוצע בהינף אחד". המוצע בבקשה הינו הרחבות עבור יח"ד בחזית הצפונית, מזרחית ומערבית וכן הרחבת יח"ד ותוספת יח"ד אחת חדשה בקומת הגג. בחזית מערבית לא הוצעו כלל התוספות עפ"י נספח הבינוי. בחזית צפונית בקומה ב' הוצעה מעטפת עבור יח"ד מס' 7 בקומת הגג מוצע בינוי קיים להכשרה ומעטפת חיצונית סביב קונטור הבניין מעל הקומה מתחת כאשר לא הוצעה חלוקה ליח"ד חדשה, סעיף שלביות הביצוע מעוגן בסטייה ניכרת. התקבלה בתיק זה חוות דעת משפטית ע"י נופר סידס: "שלום רב, היות ובתב"ע קיים סעיף סטייה ניכרת אשר קובע כי סעיף 7 של שלבי הביצוע יחשב כסטייה ניכרת, לא ניתן לאשר רק בינוי של המעטפת היות ושלב הביצוע קובע בנייה בהינף אחד" - על עורך הבקשה להציע את כל הבינוי הניתן מכח התב"ע בחזיתות להן מוצעות תוספות בבקשה וכן בקומת הגג על מנת לעמוד בסעיף שלביות הביצוע המעוגן בסטייה ניכרת. - בהתייעצות משפטית שהתקיימה עם יועמ"שית הוועדה עו"ד אילנית מיכאלי ולאחר שיחה עם עו"ד יניב טיאר שנתן את חוות דעת הנ"ל, הוחלט "גם אם היה ניתן להסתפק במעטפת לאור פרשנות לפיה החשיבות של הבניה בהינף אחד הוא חזות הבניין, הרי שבמצב הקיים מדובר בעבירת בניה הקיימת חלקית ולא מדובר במעטפת בלבד. לכן, ניתן על פי פרשנות מקלה לאפשר את בינוי המעטפת במלואה בתנאי שתיהרס הבניה הקיימת ללא היתר בקומה ד' מפלס 11.60+, חזית מערבית כתנאי להוצאת היתר ויאטם המעבר בין הדירה למעטפת או לחילופין להכשיר את הבינוי הקיים בקומה ד' מפלס 11.60+, חזית מערבית בבקשה זו בנוסף למעטפת כפי שהוצעה כאשר בעל הדירה הסמוכה (בעל העבירה יח"ד מס' 12 משפ' שוורץ) יצטרף לבקשה כמבקש" - על עורך הבקשה טרם הפניה לגורמים להודיע לצוות המקצועי באיזה אפשרות בחר. נספח בינוי : בתכנית חל נספח בינוי מפורט מס' 1 המחייב חלקית לעניין גובה , מס' קומות, מס' יח"ד. מוצע ומותר עפ"י נספח : קומת עמודים וחניה , מפלס 2.50- : חזית צפונית : מוצעים עמודים לבינוי המוצע בקומה מעל.		

המוצע תואם נספח בינוי במדויק. קומת קרקע , מפלס +0.00 : חזית צפונית : עבור יח"ד מס' 1 (מש' נוסבוים) מוצעת תוספת בניה הכוללת חדר מחוזק ע"י הריסת קירות קיימים ושינויים פנימיים. עבור יח"ד מס' 2 (מש' מרקסון) מוצעת תוספת בניה הכוללת ממ"ד ע"י הריסת קירות קיימים ושינויים פנימיים. חזית מזרחית : עבור יח"ד מס' 1 (מש' נוסבוים) : מוצעת תוספת בניה. מוצעת סגירת מרפסת להריסה. חזית מערבית : עבור יח"ד מס' 2 (מש' מרקסון) מוצעת מרפסת זיז מקורה כהרחבה למרפסת קיימת. המוצע בבקשה תואם נספח בינוי במדויק. קומה א', מפלס +2.90 : חזית צפונית : עבור יח"ד מס' 3 (מש' אהרנרייך) מוצעת תוספת בניה הכוללת חדר מחוזק ע"י הריסת קירות קיימים ושינויים פנימיים. עבור יח"ד מס' 4 (מש' פינקל) מוצעת תוספת בניה הכוללת ממ"ד ע"י הריסת קירות קיימים ושינויים פנימיים. חזית מזרחית : עבור יח"ד מס' 3 (מש' אהרנרייך) : מוצעת תוספת בניה. מוצעת סגירת מרפסת להריסה. מוצעת מרפסת זיז לא מקורה כהרחבה למרפסת זיז קיימת. חזית מערבית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה כהרחבה למרפסת זיז קיימת. המוצע בבקשה תואם נספח בינוי במדויק. קומה ב' , מפלס +5.80 :		

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

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

המוצע שונה מנספח הבינוי כאשר עבור יח"ד מס' 12 מוצע בינוי קיים להכשרה ומעטפת כאשר עפ"י הנספח בחלק המערבי של קומת הגג מוצעת הרחבה ליח"ד מס' 12 ויח"ד נוספת - (ראה סעיף שלביות ביצוע). שטחי בניה : ש. עיקרי : מותר עפ"י תב"ע: שטח עיקרי בסך של 2,172 מ"ר כאשר 2,099 מ"ר מעל הכניסה ו-73 מ"ר מתחת לכניסה. ש. עיקרי קיים: בסך של 1,265.77 מ"ר כאשר 1,200.88 מ"ר מעל הכניסה ו-64.89 מ"ר מתחת לכניסה. ש. עיקרי מוצע: בסך של 602.65 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. חישוב: $1265.77 \text{ (ע. קיים)} + 602.65 \text{ (ע. מוצע)} = 868.42,1 \text{ מ"ר} > 2,172$ מ"ר המותרים. בבחינה נמצא כי תוספות הבניה המוצעות תואמות במידותיהן נספח בינוי במדויק ועומדות במותר פרט למרפסת זיז מקורה שלא חושבה כשטח עיקרי – על עורך הבקשה: - ככל ויחליט עורך הבקשה לא להכניס לבקש זו את בעל יח"ד מס' 12 (משפ' שוורץ) יש להסיר את חישוב שטח עיקרי המוצע מדירתו ואת השטח המוצע במעטפת. - לחשב את המרפסות המקורות במניין שטח עיקרי ייעודי למרפסות. ש. שירות: מותר עפ"י תב"ע: שטח עיקרי בסך של 830 מ"ר כאשר 469 מ"ר מעל הכניסה ו-361 מ"ר מתחת לכניסה. ש. שירות קיים: בסך של 608.50 מ"ר כאשר 369.62 מ"ר מעל הכניסה ו-238.88 מ"ר מתחת לכניסה. ש. שירות מוצע: בסך של 174.21 מ"ר כאשר 92.77 מ"ר מעל הכניסה ו-81.44 מ"ר מתחת לכניסה. חישוב: $608.50 \text{ (ש. קיים)} + 174.21 \text{ (ש. מוצע)} = 782.71 \text{ מ"ר} > 830$ מ"ר המותרים. שטחי השירות המוצעים תואמים במידותיהם לנספח הבינוי במדויק, כאשר חדר המדרגות היוצא אל לא חושב כשטח שירות		

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

שמהווה חריגה במס' הקומות כאשר גובה המבנה ומס' הקומות מעוגנים בסטייה ניכרת - על עורך הבקשה להציג את חדר המכונות הקיים כפי שאושר בהיתר ולהנמיך את תקרת חדר המדרגות המוצע לגובה של 2.20 נטו בכדי שייחשב שטח שירות ולא ייספר במספר הקומות. מרפסות זיז : קומת קרקע , מפלס +0.00 : חזית מערבית : עבור יח"ד מס' 2 (מש' מרקסון) מוצעת מרפסת זיז מקורה כהרחבה למרפסת קיימת, בעומק של 2.00 מ', רוחב של 3.35 מ' ובשטח של 6.44 מ"ר, המרפסת המוצעת תואמת נספח בינוי במדויק אולם עורך הבקשה אינו מחשבה כשטח עיקרי - על עורך הבקשה לחשב את המרפסת המוצעת כשטח עיקרי. קומה א', מפלס +2.90 : חזית מזרחית : עבור יח"ד מס' 3 (מש' אהרנרייך) מוצעת מרפסת זיז לא מקורה כהרחבה למרפסת זיז קיימת בעומק של 1.50 מ', רוחב של 3.70 מ' ובשטח של 5.53 מ"ר, המרפסת המוצעת תואמת נספח בינוי במדויק אולם עורך הבקשה מחשבה במניין שטחי מרפסות מקורות - על עורך הבקשה לחשב מרפסת זו כמרפסת זיז לא מקורה. חזית מערבית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה כהרחבה למרפסת זיז קיימת בעומק של 2.00 מ', רוחב של 3.35 מ' ובשטח של 6.44 מ"ר, המרפסת המוצעת תואמת נספח בינוי במדויק אולם עורך הבקשה מחשבה במניין שטחי מרפסות מקורות - על עורך הבקשה לחשב מרפסת זו כמרפסת זיז לא מקורה. קומה ד' , מפלס +11.60 : חזית מזרחית : עבור יח"ד חדשה מס' 13 מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.50 מ', רוחב של 3.39 מ' ובשטח של 5.08 מ"ר, המרפסת המוצעת תואמת נספח בינוי במדויק. מרפסת גג : קומה ג' , מפלס +8.70 : חזית מזרחית :		

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

- על עורך הבקשה להציג ע"ג ההרמוניקה חישוב מי נגר על מנת לוודא שעומד במותר וכן פירוט חומרים סופגים. נוהל בקרה הנדסית : עפ"י התב"ע סעיף 2.4.1 (יד) 1: "היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת" ב. "על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות ניהול ביצוע בקרה הנדסית" התקבלה הצהרת מהנדס בתאריך 12.05.2025 ע"י מהנדס דב קוזלובסקי כי הבניין המקורי נבנה אחרי 1980 בתיק מס' 1987/147.00 ועל כן לא נדרש לחיזוקים. תימוכין קנייניים : בהתייעצות משפטית שהתקיימה ביו הצוות המקצועי לצוות המשפטי הוחלט כי הסכם פירוק השיתוף שנרשם כהערת אזהרה שהוצא לצוות המקצועי מקנה למבקש את הזכויות בגג, לאור זאת ניתן לראות את שטח הגג המוצע כצמוד למבקש יצוין כי ההתנגדויות אינן טוענות אחרת. אישור הסדרי תנועה : התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה בתאריך 10/11/2025 ע"י גאולה שעיר. "אין התנגדות לתכנית עבור תוספת 1 יח"ד חדשה לא נדרש תקן חניה עפ"י התקן 5166ב". אישור שימור : לא רלוונטי. חוות דעת אדריכלית : המוצע בבקשה תואם ברובו את נספח הבינוי, בבחינה נמצא כי המוצע חורג משלביות הביצוע ולכך התקבלה חוות דעת משפטית שניה מפורטת. בנוסף ישנם שטחים שלא חושבו כנדרש, ישנם הערות רישויות וטכניות - על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a.		

התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 3 התנגדויות בבחינה נמצא כי יש 2 התנגדויות של אותם בעלים, כך שסה"כ ישנם 2 מתנגדים. לטענת המתנגדים : *"מרפסת זו נושקת לחלונות ביתי שלוקחת לי את הפרטיות" וכן מתנגדת לתב"ע שאושרה בלא חתימתה. - אין התייחסות להתנגדות לתב"ע שאושרה המרפסת תואמת נספח בינוי במדויק ואף על פי נספח מוצע קיר המהווה הפרדה בין הדירות כך שאין היזק ראיה מהמרפסת לחלונות המתנגדת. * "בבקשה להיתר נמחקה ההגדרה חדר שירות אבקש לכתוב בפירוש ביתר הבניה הן בתשריט והן בחישובי השטחים "חדר שירות". - בהתייחסות להתנגדות שהתקבלה מעורך הבקשה בתאריך 23.12.25 עורך הבקשה התחייב כי ישנה את ההגדרה על גבי התוכנית עפ"י נספח הבינוי ל"חדר שירות" לעניין חישוב השטחים עפ"י נספח חישוב השטחים שטח זה מחושב כשטח עיקרי. * "מוצעת מרפסת עבור דירה 4 מרפסת זו נצמדת לחלון ביתי ומהווה פגיעה חמורה בפרטיות" - המרפסת תואמת תב"ע. * "היות שבעלי הדירה מס' 6 בקומה השניה מבקשים היתר בניה בצד דרום תוספת למרפסת והיות שתוספת זו תהיה ממש צמודה לחלון המטבח שבביתנו ובפרט שראינו שמבקשים היתר על בניית חלון בצד דרום שאינו תואם תב"ע". - בהתייחסות להתנגדות שהתקבלה מעורך הבקשה בתאריך 23.12.25 עורך הבקשה התחייב כי יסיר את החלון בצד דרום בהתאמה לנספח הבינוי.		
להוריד מסדר היום לצורך בדיקה נוספת עם מנהל אגף יואל שבת, עו"ד טיאר יניב וממונה מרחבי מני את חוות דעת המשפטית בתיק .	28/01/2026	דיון בועדת משנה : להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת
	18/01/2026	בדיקת המלצה

לדחות במתכונת המוצעת : הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ובבחינה נמצא כי המוצע חורג משלכיות הביצוע, הריסות גובה בניה ומס' קומות המעוגנים בסטייה ניכרת, ישנם שטחים שלא חושבו כנדרש, לאחר הוספת יח"ד בקומת הגג עפ"י התב"ע עורך הבקשה יידרש בהמצאת אישור מחלקת הסדרי תנועה עדכני ועוד הערות רישויות וטכניות. אין לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת. שלכיות ביצוע : המוצע בבקשה הינו הרחבות עבור יח"ד בחזית הצפונית, מזרחית ומערבית וכן הרחבת יח"ד ותוספת יח"ד אחת חדשה בקומת הגג, לא הוצעו כל התוספות בחזית מערבית עפ"י נספח הבינוי וכן בחזית צפונית בקומה ב' הוצעה מעטפת עבור יח"ד מס' 7 בקומת הגג מוצע בינוי קיים להכשרה ומעטפת חיצונית סביב קונטור הבניין מעל הקומה מתחת כאשר לא הוצעה חלוקה ליח"ד חדשה, סעיף שלכיות הביצוע מעוגן בסטייה ניכרת. התקבלה בתיק זה חוות דעת משפטית ע"י נופר סידס : "שלום רב, היות ובתב"ע קיים סעיף סטייה ניכרת אשר קובע כי סעיף 7 של שלבי הביצוע יחשב כסטייה ניכרת, לא ניתן לאשר רק בינוי של המעטפת היות ושלב הביצוע קובע בנייה בהינף אחד" - על עורך הבקשה להציע את כל הבינוי הניתן מכח התב"ע בחזיתות להן מוצעות תוספות בבקשה וכן בקומת הגג על מנת לעמוד בסעיף שלכיות הביצוע המעוגן בסטייה ניכרת. נספח בינוי : לא תואם נספח ומוצע בבקשה : קומת עמודים וחניה , מפלס -2.50 : חזית צפונית : מוצעים מחסנים כאשר חלקם בשטח מעטפת קירות לממ"ד מהקומה מעל. מוצע בבקשה פתח למחסנים מתוך אזור החניה ופריצת פתח בגדר כאשר עפ"י הנספח הכניסה למחסנים תהיה מתוך מחסנים קיימים, עורך הבקשה אינו מפרסם הקלה רלוונטית- על עורך הבקשה להתאים את המוצע במדויק לנספח הבינוי. חזית מזרחית :	תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

- על עורך הבקשה להתאים את החלונות לתוספת הבניה המוצעת עבור יח"ד מס' 6 לנספח הבינוי במדויק. שטחי בניה : ש. שירות : - על עורך הבקשה לחשב חדרי מדרגות כנדרש ואת חדר המדרגות היוצא אל הגג לחשב כשטח שירות מוצע. מס' קומות : - על עורך הבקשה להציג את חדר המכונות הקיים כפי שאושר בהיתר ולהנמיך את תקרת חדר המדרגות המוצע לגובה של 2.20 נטו בכדי שייחשב שטח שירות ולא ייספר במספר הקומות. מס' יח"ד : - על עורך הבקשה להציע את כל הבינוי המותר עפ"י נספח הבינוי בקומת הגג על מנת לעמוד בשלביות הביצוע. מרפסות זיז : קומת קרקע , מפלס +0.00 : חזית מערבית : - על עורך הבקשה לחשב את המרפסת המוצעת כשטח עיקרי. קומה א', מפלס +2.90 : חזית מזרחית : - על עורך הבקשה לחשב מרפסת זו כמרפסת זיז לא מקורה. חזית מערבית : - על עורך הבקשה לחשב מרפסת זו כמרפסת זיז לא מקורה. מחסנים : - על עורך הבקשה להציע את המחסנים בקומת החניה בחזית מערבית על מנת לעמוד בסעיף שלביות הביצוע.		

הריסות : - על עורך הבקשה לסמן את ההריסות עפ"י נספח הבינוי והתשריט במדויק ואת עבירות הבניה, תנאי ההריסות יהא למתן להיתר בניה ומעוגן בסטייה ניכרת. ניהול מי נגר : - על עורך הבקשה להציג ע"ג ההרמוניקה חישוב מי נגר על מנת לוודא שעומד במותר וכן פירוט חומרים סופגים. אישור הסדרי תנועה : לאחר הגשת תוכנית מתוקנת הכוללת תוספת יח"ד ע"מ לעמוד בסעיף שלביות הביצוע על עורך הבקשה להמציא אישור הסדרי תנועה עדכני. חוות דעת אדריכלית : - על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 67694 תחילת תוקף : 10/10/2015 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות :	07/01/2026	חוות דעת תכנונית

67694 תחילת תוקף 10/10/2015 אזור מגורים ג'. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : סעיף 4.1.2 (ו) : שלבי הביצוע המפורטים בסעיף 7, קווי הבניין, מס' יח"ד, הריסות עפ"י תשריט התוכנית ונספח הבינוי, שטחי הבינוי ומס' הקומות וגובה המבנה המוצע בבקשה חורג לעניין שלביות הביצוע ההריסות מס' הקומות וגובה המבנה - (ראה סעיף שלביות ביצוע, הריסות, מס' קומות וגובה בניה). קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 18/12/2024 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שלביות ביצוע : סעיף 7.1 (1) : 1. "תוספת הבניה בחזית הצפונית תבוצע בהינף אחד". 2. "תוספת הבניה בחזית דרום מערב תבוצע בהינף אחד". 3. "תוספת הבניה על הגג תבוצע בהינף אחד אך במידה והבניה בקומת הגג (קומה ד') תבנה ללא הבניה המוצעת בחזיתות הבניין היא לא תחרוג מקונטור הבניין הקיים". 4. "תוספת הבניה בחזית הצפון מזרחית תבוצע בהינף אחד". 5. תוספת הבניה בחזית מערבית תבוצע בהינף אחד". המוצע בבקשה הינו הרחבות עבור יח"ד בחזית הצפונית, מזרחית ומערבית וכן הרחבת יח"ד ותוספת יח"ד אחת חדשה בקומת הגג, לא הוצעו כל התוספות בחזית מערבית עפ"י נספח הבינוי וכן בחזית צפונית בקומה ב' הוצעה מעטפת עבור יח"ד מס' 7 בקומת הגג מוצע בינוי קיים להכשרה ומעטפת חיצונית סביב קונטור הבניין מעל הקומה מתחת כאשר לא הוצעה חלוקה ליח"ד חדשה, סעיף שלביות הביצוע מעוגן בסטייה ניכרת. התקבלה בתיק זה חוות דעת משפטית ע"י נופר סידס : "שלום רב, היות ובתב"ע קיים סעיף סטייה ניכרת אשר קובע כי סעיף 7 של שלבי הביצוע יחשב כסטייה ניכרת, לא ניתן לאשר רק בינוי		

של המעטפת היות ושלב הביצוע קובע בנייה בהינף אחד" - על עורך הבקשה להציע את כל הבינוי הניתן מכח התב"ע בחזיתות להן מוצעות תוספות בבקשה וכן בקומת הגג על מנת לעמוד בסעיף שלביות הביצוע המעוגן בסטייה ניכרת. נספח בינוי : בתכנית חל נספח בינוי מפורט מס' 1 המחייב חלקית לעניין גובה , מס' קומות, מס' יח"ד. מוצע ומותר עפ"י נספח : קומת עמודים וחניה , מפלס -2.50 : חזית צפונית : מוצעים עמודים לבינוי המוצע בקומה מעל. המוצע תואם נספח בינוי במדויק. קומת קרקע , מפלס +0.00 : חזית צפונית : עבור יח"ד מס' 1 (מש' נוסבוים) מוצעת תוספת בניה הכוללת חדר מחוזק ע"י הריסת קירות קיימים ושינויים פנימיים. עבור יח"ד מס' 2 (מש' מרקסון) מוצעת תוספת בניה הכוללת ממ"ד ע"י הריסת קירות קיימים ושינויים פנימיים. חזית מזרחית : עבור יח"ד מס' 1 (מש' נוסבוים) : מוצעת תוספת בניה. מוצעת סגירת מרפסת להריסה. חזית מערבית : עבור יח"ד מס' 2 (מש' מרקסון) מוצעת מרפסת זיז מקורה כהרחבה למרפסת קיימת. המוצע בבקשה תואם נספח בינוי במדויק. קומה א', מפלס +2.90 : חזית צפונית : עבור יח"ד מס' 3 (מש' אהרנרייך) מוצעת תוספת בניה הכוללת חדר מחוזק ע"י הריסת קירות קיימים ושינויים פנימיים. עבור יח"ד מס' 4 (מש' פינקל) מוצעת תוספת בניה הכוללת		

ממ"ד ע"י הריסת קירות קיימים ושינויים פנימיים. חזית מזרחית: עבור יח"ד מס' 3 (מש' אהרנרייך): מוצעת תוספת בניה. מוצעת סגירת מרפסת להריסה. מוצעת מרפסת זיז לא מקורה כהרחבה למרפסת זיז קיימת. חזית מערבית: מוצעת מרפסת זיז לא מקורה כהרחבה למרפסת זיז קיימת. המוצע בבקשה תואם נספח בינוי במדויק. קומה ב', מפלס +5.80: חזית צפונית: עבור יח"ד מס' 6 (מש' ויינברגר) מוצעת תוספת בניה הכוללת חדר מחוזק ע"י הריסת קירות קיימים ושינויים פנימיים. חזית מזרחית: עבור יח"ד מס' 6 (מש' ויינברגר): מוצעת סגירת מרפסת להריסה. המוצע תואם לנספח הבינוי במדויק. קומה ג', מפלס +8.70: חזית צפונית: עבור יח"ד מס' 9 (מש' אדלר) מוצעת תוספת בניה הכוללת חדר מחוזק ע"י הריסת קירות קיימים ושינויים פנימיים. עבור יח"ד מס' 10 (מש' פרוינד) מוצעת תוספת בניה הכוללת ממ"ד ע"י הריסת קירות קיימים ושינויים פנימיים. המוצע תואם נספח בינוי במדויק. חזית מזרחית: עבור יח"ד מס' 9 (מש' אדלר) מוצעת מרפסת גג לא מקורה כהרחבה למרפסת קיימת. המוצע תואם נספח בינוי במדויק. קומה ד', מפלס +11.60:		

חלק צפוני : מוצעת יח"ד חדשה מס' 13 הכוללת חדר מחוץ, ופריצת פתח בחדר מדרגות קיים. חזית מזרחית : עבור יח"ד חדשה מס' 13 : מוצעת מרפסת גג לא מקורה. מוצעת מרפסת זיז לא מקורה. המוצע תואם נספח בינוי במדויק. קומת גגות, מפלס +14.50 : מוצע חדר מדרגות יציאה לגג בצמוד לחדר מכוונות קיים. המוצע תואם לנספח הבינוי במדויק - (ראה סעיף מס' קומות וגובה בניה) קומת גג עליון, מפלס +17.30 : מוצע גג לחדר מדרגות היוצא אל הגג בצמוד לגג חדר מכוונות קיים. המוצע תואם לנספח הבינוי במדויק - (ראה סעיף מס' קומות וגובה בניה) לא תואם נספח ומוצע בבקשה : קומת עמודים וחניה, מפלס -2.50 : חזית צפונית : מוצעים מחסנים כאשר חלקם בשטח מעטפת קירות לממ"ד מהקומה מעל. מוצע בבקשה פתח למחסנים מתוך אזור החניה ופריצת פתח בגדר כאשר עפ"י הנספח הכניסה למחסנים תהיה מתוך מחסנים קיימים, עורך הבקשה אינו מפרסם הקלה רלוונטית - על עורך הבקשה להתאים את המוצע במדויק לנספח הבינוי. קומה ב', מפלס +5.80 : חזית צפונית : עבור יח"ד מס' 7 (משי' זליבנסקי) מוצעת מעטפת בניה לבינוי המוצע בקומה מעל. המוצע בבקשה שונה מנספח הבינוי כאשר עפ"י נספח מוצעת הרחבה עבור יח"ד מס' 7 ובבקשה מוצעת מעטפת בלבד ולא ניתן לאשר - (ראה סעיף שלביות ביצוע).		

חזית מזרחית: עבור יח"ד מס' 6 (משי' ויינברגר) מוצעת תוספת בניה ע"י הריסת מרפסת קיימת. המוצע בבקשה שונה מנספח הבינוי כאשר מוצע חלון הפונה לכיוון דרום שאינו מופיע בנספח הבינוי כאשר לא פורסמה הקלה רלוונטית - על עורך הבקשה להתאים את החלונות לתוספת הבניה המוצעת עבור יח"ד מס' 6 לנספח הבינוי במדויק. קומה ד', מפלס +11.60 : חלק צפוני : עבור יח"ד קיימת מס' 12 מוצע תוספת בניה (בינוי קיים להכשרה) ומעטפת חיצונית סביב קונטור הבינוי מעל הקומה מתחת. המוצע שונה מנספח הבינוי כאשר עבור יח"ד מס' 12 מוצע בינוי קיים להכשרה ומעטפת כאשר עפ"י הנספח בחלק המערבי של קומת הגג מוצעת הרחבה ליח"ד מס' 12 ויח"ד נוספת - (ראה סעיף שלביות ביצוע). בבחינת הבקשה נמצא כי לא מוצעות כל התוספות עפ"י נספח הבינוי, כאשר מוצע הרחבות ליח"ד קיימות בחזית דרום מערבית ולא הוצע בבקשה אין מניעה לאשר, אך לעניין חזית צפונית ומערבית הוצעו רק חלק מהתוספות המוצעות עפ"י נספח הבינוי ועניין שלביות הביצוע בכל חזית מעוגן בסטייה ניכרת - (ראה סעיף שלביות ביצוע). שטחי בניה : ש. עיקרי : מותר בתב"ע: שטח עיקרי בסך של 2,172 מ"ר כאשר 2,099 מ"ר מעל הכניסה ו-73 מ"ר מתחת לכניסה. ש. עיקרי קיים: בסך של 1,265.77 מ"ר כאשר 1,200.88 מ"ר מעל הכניסה ו-64.89 מ"ר מתחת לכניסה. ש. עיקרי מוצע: בסך של 602.65 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. חישוב : $1265.77 \text{ (ע. קיים)} + 602.65 \text{ (ע. מוצע)} = 1868.42 \text{ מ"ר} > 2,172$ מ"ר המותרים. בבחינה נמצא כי תוספות הבניה המוצעות תואמות במידותיהן נספח בינוי במדויק ועומדות במותר פרט למרפסת זיז מקורה שלא חושבה כשטח עיקרי - (ראה סעיף מרפסות זיז).		

ש. שירות : מותר תב"ע : שטח עיקרי בסך של 830 מ"ר כאשר 469 מ"ר מעל הכניסה ו-361 מ"ר מתחת לכניסה. ש. שירות קיים : בסך של 608.50 מ"ר כאשר 369.62 מ"ר מעל הכניסה ו-238.88 מ"ר מתחת לכניסה. ש. שירות מוצע : בסך של 174.21 מ"ר כאשר 92.77 מ"ר מעל הכניסה ו-81.44 מ"ר מתחת לכניסה. חישוב : 608.50 (ש. קיים) + 174.21 (ש. מוצע) = 782.71 מ"ר > 830 מ"ר המותרים. שטחי השירות המוצעים תואמים במידותיהם לנספח הבינוי במדויק, כאשר חדר המדרגות היוצא אל לא חושב כשטח שירות מוצע - על עורך הבקשה לחשב חדרי מדרגות כנדרש ואת חדר המדרגות היוצא אל הגג לחשב כשטח שירות מוצע. מס' קומות : מותר לפי תב"ע : 6 קומות, כאשר 5 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה 1 מתחת לכניסה הקובעת. מס' קומות קיים : 6 קומות כאשר 5 מעל הכניסה הקובעת וקומת מרתף 1 מתחת לכניסה. מוצע בבקשה : תוספות בניה עבור יח"ד בקומות קיימות וכן תוספת יח"ד והרחבה בקומת הגג המהווה השלמה לקומה קיימת. בבחינה נמצא כי גובה חדר המדרגות יציאה לגג וכן גובה חדר המכוניות עפ"י חתך א-א הינו 2.50 מ' המהווה קומה וייחשב במס' הקומות ומהווה חריגה מהוראות התוכנית, וכן חדר המכוניות שמופיע כקיים על גבי התוכנית ונספח הבינוי אינו תואם למאושר בהיתר, כל סטייה ממס' הקומות תחשב כסטייה ניכרת - על עורך הבקשה להציג את חדר המכוניות הקיים כפי שאושר בהיתר ולהנמיך את תקרת חדר המדרגות המוצע לגובה של 2.20 נטו בכדי שייחשב שטח שירות ולא ייספר במספר הקומות. מס' יח"ד : מותר לפי תב"ע : 15 יח"ד. מס' יח"ד קיים : 13 יח"ד. מוצע בבקשה : 1 יח"ד חדשה והרחבות ליח"ד קיימות.		

חישוב : 13 (קיים) + 1 (מוצע) = 14. מס' יח"ד הדיור עומד במותר אולם בבחינה נמצא כי עורך הבקשה אינו מציע יח"ד נוספת מס' 13 בקומת הגג עפ"י נספח הבינוי כאשר סעיף שלביות הביצוע מעוגן בסטייה ניכרת ויש להציע את כל הבינוי בקומת הגג עפ"י נספח הבינוי - על עורך הבקשה להציע את כל הבינוי המותר עפ"י נספח הבינוי בקומת הגג על מנת לעמוד בשלביות הביצוע. גובה בניה : מותר לפי תב"ע : גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת 14.50 + מ', תותר תוספת חדר יציאה לגג ומתקנים טכניים ומעקה גג תקני בלבד. מוצע בבקשה : גובה מבנה 17.30 + מ'. בבחינה נמצע כי גובה חדר המדרגות יציאה לגג וכן גובה חדר המכוניות עפ"י חתך א-א הינו 2.50 מ', וכן חדר המכוניות שמופיע כקיים על גבי התוכנית ונספח הבינוי אינו תואם למאוסר בהיתר, גובה חדר מדרגות יציאה לגג תקני הינו 2.20 מ' ומה גם שמהווה חריגה במס' הקומות כאשר גובה המבנה ומס' הקומות מעוגנים בסטייה ניכרת - (ראה סעיף מס' קומות). מרפסות זיז : קומת קרקע , מפלס +0.00 : חזית מערבית : עבור יח"ד מס' 2 (מש' מרקסון) מוצעת מרפסת זיז מקורה כהרחבה למרפסת קיימת, בעומק של 2.00 מ', רוחב של 3.35 מ' ובשטח של 6.44 מ"ר, המרפסת המוצעת תואמת נספח בינוי במדויק אולם עורך הבקשה אינו מחשבה כשטח עיקרי - על עורך הבקשה לחשב את המרפסת המוצעת כשטח עיקרי. קומה א', מפלס +2.90 : חזית מזרחית : עבור יח"ד מס' 3 (מש' אהרנרייך) מוצעת מרפסת זיז לא מקורה כהרחבה למרפסת זיז קיימת בעומק של 1.50 מ', רוחב של 3.70 מ' ובשטח של 5.53 מ"ר, המרפסת המוצעת תואמת נספח בינוי במדויק אולם עורך הבקשה מחשבה במניין שטחי מרפסות מקורות- על עורך הבקשה לחשב מרפסת זו כמרפסת זיז לא מקורה. חזית מערבית :		

מוצעת מרפסת זיז לא מקורה כהרחבה למרפסת זיז קיימת בעומק של 2.00 מ', רוחב של 3.35 מ' ובשטח של 6.44 מ"ר, המרפסת המוצעת תואמת נספח בינוי במדויק אולם עורך הבקשה מחשבה במניין שטחי מרפסות מקורות - על עורך הבקשה לחשב מרפסת זו כמרפסת זיז לא מקורה. קומה ד', מפלס +11.60 : חזית מזרחית : עבור יח"ד חדשה מס' 13 מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.50 מ', רוחב של 3.39 מ' ובשטח של 5.08 מ"ר, המרפסת המוצעת תואמת נספח בינוי במדויק. מרפסת גג : קומה ג', מפלס +8.70 : חזית מזרחית : עבור יח"ד מס' 9 (מש' אדלר) מוצעת מרפסת גג לא מקורה כהרחבה למרפסת קיימת בעומק של 1.68 מ', רוחב של 5.77 מ' ובשטח של 8.41 מ"ר, המרפסת המוצעת תואמת נספח בינוי במדויק. קומה ד', מפלס +11.60 : חזית מזרחית : עבור יח"ד חדשה מס' 13 מוצעת מרפסת גג לא מקורה בעומק של 2.90 מ', רוחב של 3.67 מ' ובשטח של 10.65 מ"ר, המרפסת המוצעת תואמת נספח בינוי במדויק. מחסנים : עפ"י נספח הבינוי מוצע הפיכת מגורים קיימים ללא היתר למחסנים, מחסנים אלו אינם מוצעים בבקשה וממוקמים בחזית מערבית כאשר עפ"י סעיף שלביות הביצוע תוספת הבניה בחזית המערבית תבוצע בהינף אחד סעיף זה מעוגן בסטייה ניכרת - על עורך הבקשה להציע את המחסנים בקומת החניה בחזית מערבית על מנת לעמוד בסעיף שלביות הביצוע. הריסות : עפ"י התב"ע סעיף 4.1.2 (ה) : גדר/ מבנה/ חריגות בניה להריסה "המבנים והגדרות המסומנים בצהוב בתשריט ובנספח הבינוי מיועדים להריסה ו/או לאטימה ויהרסו כתנאי למתן היתר בניה		

ראשון בשטח נשוא הבקשה להיתר". עפ"י התב"ע סעיף 4.1.2 (ו) : "הריסות עפ"י תשריט התוכנית ונספח הבינוי הינם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת" ההרמוניקה שנבחנה בה לא סומנו כל ההריסות הנדרשות בהתאם לתשריט ונספח הבינוי ותנאי ההריסה יהא להוצאת היתר בניה ומעוגן בסטייה ניכרת - על עורך הבקשה לסמן את ההריסות עפ"י נספח הבינוי והתשריט במדויק ואת עבירות הבניה, תנאי ההריסות יהא למתן להיתר בניה ומעוגן בסטייה ניכרת. ניהול מי נגר : עפ"י התב"ע, סעיף 2.4.1 (י"ג) : 1. " בשטח המגרש יוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש". 2. השטחים חדורי המים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר, כגון : חצץ או חלוקים. - על עורך הבקשה להציג ע"ג ההרמוניקה חישוב מי נגר על מנת לוודא שעומד במותר וכן פירוט חומרים סופגים. נוהל בקרה הנדסית : עפ"י התב"ע סעיף 2.4.1 (יד) : 1. "היתר לתוספות בנייה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת" ב. "על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית" התקבלה הצהרת מהנדס בתאריך 12.05.2025 ע"י מהנדס דב קוזלובסקי כי הבניין המקורי נבנה אחרי 1980 בתיק מס' 1987/147.00 ועל כן לא נדרש לחיזוקים. תימוכין קנייניים : בהתייעצות משפטית את הסכם פירוק השיתוף שנרשם כהערת אזהרה מקנה למבקש את הזכויות בגג לאור זאת ניתן לראות את שטח הגג המוצע כצמוד למבקש יצוין כי ההתנגדויות אינן טוענות אחרת.		

אישור הסדרי תנועה : התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה בתאריך 10/11/2025 ע"י גאולה שעיו. "אין התנגדות לתכנית. עבור תוספת 1 יח"ד חדשה לא נדרש תקן חניה עפ"י התקן 5166ב" לאחר הגשת תוכנית מתוקנת הכוללת תוספת יח"ד ע"מ לעמוד בסעיף שלביות הביצוע על עורך הבקשה להמציא אישור הסדרי תנועה עדכני. אישור שימור : לא רלוונטי. חוות דעת אדריכלית : המוצע בבקשה תואם נספח הבינוי, בבחינה נמצא כי המוצע חורג משלביות הביצוע, הריסות גובה בניה ומס' קומות המעוגנים בסטייה ניכרת, ישנם שטחים שלא חושבו כנדרש, לאחר הוספת יח"ד בקומת הגג עפ"י התב"ע עורך הבקשה יידרש בהמצאת אישור מחלקת הסדרי תנועה עדכני ועוד הערות רישויות וטכניות - על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 3 התנגדויות בבחינה נמצא כי יש 2 התנגדויות של אותם בעלים, כך שסה"כ ישנם 2 מתנגדים. לטענת המתנגדים : *"מרפסת זו נושקת לחלונות ביתי שלוקחת לי את הפרטיות" וכן מתנגדת לתב"ע שאושרה בלא חתימתה. - אין התייחסות להתנגדות לתב"ע שאושרה המרפסת תואמת נספח בינוי במדויק ואף על פי נספח מוצע קיר המהווה הפרדה בין הדירות כך שאין היזק ראיה מהמרפסת לחלונות המתנגדת. * "בבקשה להיתר נמחקה ההגדרה חדר שירות אבקש לכתוב בפירוש ביתר הבניה הן בתשריט והן בחישובי השטחים "חדר שירות". - בהתייחסות להתנגדות שהתקבלה מעורך הבקשה בתאריך 23.12.25 עורך הבקשה התחייב כי ישנה את ההגדרה על גבי התוכנית עפ"י נספח הבינוי ל"חדר שירות" לעניין חשיוב השטחים עפ"י נספח חישוב השטחים שטח זה מחושב כשטח עיקרי.		

*מוצעת מרפסת עבור דירה 4 מרפסת זו נצמדת לחלון ביתי ומהווה פגיעה חמורה בפרטיותי" - המרפסת תואמת תב"ע. *היות שבעלי הדירה מס' 6 בקומה השניה מבקשים היתר בניה בצד דרום תוספת למרפסת והיות שתוספת זו תהיה ממש צמודה לחלון המטבח שבביתנו ובפרט שראינו שמבקשים היתר על בניית חלון בצד דרום שאינו תואם תב"ע" - בהתייחסות להתנגדות שהתקבלה מעורך הבקשה בתאריך 23.12.25 עורך הבקשה התחייב כי יסיר את החלון בצד דרום בהתאמה לנספח הבינוי. אין לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

מובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים.

התיק מובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים מאחר והבקשה ברובה תואמת את נספח הבינוי, לעניין שלביות הביצוע התקבלה חוות דעת משפטית נוספת שנותנת 2 אפשרויות למימוש הבקשה בגג.

ככל ותחליט הוועדה שלא לזמן את המתנגדים, המלצת האגף לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

התנגדויות :

* "מרפסת זו נושקת לחלונות ביתי שלוקחת לי את הפרטיות" וכן מתנגדת לתב"ע שאושרה בלא חתימתה.

- אין התייחסות להתנגדות לתב"ע שאושרה המרפסת תואמת נספח בינוי במדויק ואף על פי נספח מוצע קיר המהווה הפרדה בין הדירות כך שאין היזק ראייה מהמרפסת לחלונות המתנגדת.

* "בבקשה להיתר נמחקה ההגדרה חדר שירות אבקש לכתוב בפירוש ביתר הבניה הן בתשריט והן בחישובי השטחים "חדר שירות".

- בהתייחסות להתנגדות שהתקבלה מעורך הבקשה בתאריך 23.12.25 עורך הבקשה התחייב כי ישנה את ההגדרה על גבי התוכנית עפ"י נספח הבינוי ל"חדר שירות" לעניין חישוב השטחים עפ"י נספח חישוב השטחים שטח זה מחושב כשטח עיקרי.

* "מוצעת מרפסת עבור דירה 4 מרפסת זו נצמדת לחלון ביתי ומהווה פגיעה חמורה בפרטיות"

- המרפסת תואמת תב"ע.

* "היות שבעלי הדירה מס' 6 בקומה השניה מבקשים היתר בניה בצד דרום תוספת למרפסת והיות שתוספת זו תהיה ממש צמודה לחלון המטבח שבביתנו ובפרט שראינו שמבקשים היתר על בניית חלון בצד דרום שאינו תואם תב"ע".

- בהתייחסות להתנגדות שהתקבלה מעורך הבקשה בתאריך 23.12.25 עורך הבקשה התחייב כי יסיר את החלון בצד דרום בהתאמה לנספח הבינוי.

שלביות ביצוע :

בהתייעצות משפטית שהתקיימה עם יועמ"שית הוועדה עו"ד אילנית מיכאלי ולאחר שיחה עם עו"ד יניב טיאר שנתן את חוות דעת הנ"ל, הוחלט "גם אם היה ניתן להסתפק במעטפת לאור פרשנות לפיה החשיבות של הבניה בהינף אחד הוא חזות הבניין, הרי שבמצב הקיים מדובר בעבירת בניה הקיימת חלקית ולא מדובר במעטפת בלבד.

לכן, ניתן על פי פרשנות מקלה לאפשר את בינוי המעטפת במלואה בתנאי שתיהרס הבניה הקיימת ללא היתר בקומה ד' מפלס +11.60, חזית מערבית כתנאי להוצאת היתר ויאטם המעבר בין הדירה למעטפת או לחילופין להכשיר את הבינוי הקיים בקומה ד' מפלס +11.60, חזית מערבית בבקשה זו בנוסף למעטפת כפי שהוצעה כאשר בעל הדירה הסמוכה (בעל העבירה יח"ד מס' 12 משפ' שוורץ) יצטרף לבקשה כמבקש" – על עורך הבקשה טרם הפניה לגורמים להודיע לצוות המקצועי באיזה אפשרות בחר.

שטחי בניה :

ש. עיקרי :

על עורך הבקשה :

- ככל ויחליט עורך הבקשה לא להכניס לבקש זו את בעל יח"ד מס' 12 (משפ' שוורץ) יש להסיר את חישוב שטח עיקרי המוצע מדירתו ואת השטח המוצע במעטפת.

- לחשב את המרפסות המקורות במניין שטח עיקרי ייעודי למרפסות.

ש. שירות :

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

מס' קומות :

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

גובה בניה :

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

מרפסות זיז :

קומת קרקע , מפלס +0.00 :

חזית מערבית :

עבור יח"ד מס' 2 (מש' מרקסון) מוצעת מרפסת זיז מקורה כהרחבה למרפסת קיימת, בעומק של 2.00 מ', רוחב של 3.35 מ' ובשטח של 6.44 מ"ר, המרפסת המוצעת תואמת נספח בינוי במדויק אולם עורך הבקשה אינו מחשבה כשטח עיקרי - על עורך הבקשה לחשב את המרפסת המוצעת כשטח עיקרי.

קומה א', מפלס +2.90 :

חזית מזרחית :

עבור יח"ד מס' 3 (מש' אהרנרייך) מוצעת מרפסת זיז לא מקורה כהרחבה למרפסת זיז קיימת בעומק של 1.50 מ', רוחב של 3.70 מ' ובשטח של 5.53 מ"ר, המרפסת המוצעת תואמת נספח בינוי במדויק אולם עורך הבקשה מחשבה במניין שטחי מרפסות מקורות - על עורך הבקשה לחשב

מרפסת זו כמרפסת זיז לא מקורה.

חזית מערבית :

מוצעת מרפסת זיז לא מקורה כהרחבה למרפסת זיז קיימת בעומק של 2.00 מ', רוחב של 3.35 מ' ובשטח של 6.44 מ"ר, המרפסת המוצעת תואמת נספח בינוי במדויק אולם עורך הבקשה מחשבה במניין שטחי מרפסות מקורות - על עורך הבקשה לחשב מרפסת זו כמרפסת זיז לא מקורה.

מחסנים :

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

הריסות :

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

ניהול מי נגר :

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

חוות דעת אדריכלית :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 11/03/2026 - כב אדר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/9
מספר בקשה	<u>1996/0473.05</u>
מספר סידורי	<u>16</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	ביצוע שיפור הנגישות לבניין ובתוכו, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	בניית מרפסת + מבואה מוצעת לצורך שיפור נגישות למעלית
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	רנד יצחק
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות הדר יעל
מתכנן השלד	בלומנטל אליעזר יהודה
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	12

כתובת האתר

הרב אבידע 3 , מרכז העיר

גוש	חלקה	בשלמות
30037	46	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
0942א	תחילת תוקף	13/05/1965			
2155	תחילת תוקף	21/06/1981			
4061	תחילת תוקף	22/04/1993			
726398	תחילת תוקף	22/01/2020			
726398	תחילת תוקף	22/01/2020			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

עפ"י נתוני המערכת היתרים אחרונים רלוונטיים שהופקו בחלקה הנידונה :

- הופק בתאריך 2012.01.02 בת.ב. 473.04/1996 עבור " תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים", סך שטחים שאושרו בהיתר זה 86.85 מ"ר למניין שטח עיקרי.

- הופק בתאריך 2007.01.07 בת.ב. 473.03/1996 עבור " תוכנית שינויים".

- הופק בתאריך 2006.05.30 בת.ב. 473.01/1996 עבור "תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים", סך שטחים שאושרו בהיתר זה 128.89 מ"ר למניין שטח עיקרי, 62.0 מ"ר למניין שטחי שרות, 36.09 מ"ר למניין שטחי מרפסות.

- הופק בתאריך 1999.07.06 בת.ב. 473.00/1996 עבור " תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים", סך שטחים שאושרו בהיתר זה 369.34 מ"ר למניין שטח עיקרי, 34.35 מ"ר למניין שטחי שרות, 21.00 מ"ר למניין שטחי מרפסות.

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין בן 8 קומות וקומת מרתף, המבנה כולל 12 יח"ד למגורים.

הבקשה מוצעת ברחוב אבידע 3, מרכז העיר. גוש : 30037, חלקה : 46.

מצב מוצע :

קומה 2 קומה קיימת מפלס +7.00 :

חזית דרומית- פריצת פתח מהמעלית הקיימת בבניין עבור הדירה בקומה 2 ומבואה מחוברת לסלון הדירה.

שאר הקומות ללא שינוי.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות.

להלן ההקלות :

הקלה מנספח בינוי בתב"ע מס 101-0726398 בדבר בניית מרפסת זיז לכיוון החזית הצפונית בשונה מהמאוסר בתב"ע.

הקלה מקו בניין בחזית דרומית ומזרחית לצורך נגישות למעלית.

הקלה מקו בניין בשונה מנספח הבינוי בדבר הבלטת מרפסת זיז בחזית צפונית בעומק של 1.50 מ.

הקלה שלא בהינף אחד לצורך בניית מבואה למעלית.

הקלה 5% נגישות לצורך בניית מבואה למעלית.

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת לבקשה.

בעלי עניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה 46, בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק.

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת לבקשה.

מידע קודם

	מתאריך	
מובא להכרעת הוועדה האם לזמן מתנגדים : הבקשה מובאת להכרעה האם לזמן מתנגדים היות ומוצע בבקשה תוספת תחנה למעלית קיימת וכן מבואה למעלית כאשר המבואה למעלית מחוברת לחדר מדרגות משותף ע"י הקטנת יח"ד של המבקש באם הוועדה מחליטה לא לזמן את המתנגדים המלצת האגף היא לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים להלן תמצות להתנגדות(ההתנגדות המלאה בארכיב אופטי) : התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת התקבלה התנגדות אחת לבקשה. "אינו ראוי שהוועדה תידרש לבקשתו ותדון בה לאחר שהמבקש ביצע חלק ניכר מן המבוקש "- לא ניתן לראות בgis "העדר היתכנות קניינית- פריצת פתחים בקיר חיצוני משותף, בנית מרפסת ומבואה ע"ג קיר משותף ללא הסכמת כל בעלי הדירות"- פתיחת פתח במעלית קיימת ומבואה בחזית דירת המבקש אינה דורשת חתימת כל החלקה, בוצע פרסום הקלות בבקשה. בקשת ההיתר אינה מציגה את כלל העבודות שהמבקש כבר עשה"- לא ניתן לבחון זאת המתנגד יובא לדיון לשמיעת שאר ההתנגדויות. לעניין שימור : על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת שימור מעודכן כתנאי להפניה לגורמים	26/02/2026	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים
	12/02/2026	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 726398 תחילת תוקף : 22/01/2020 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : - בתאריך 21/06/2023 נידונה הבקשה ברשות רישוי ובה הוחלט לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת. " מאחר ומרפסת זיז אינה עומדת בנוהל מחלקתי לעניין צמדים, מרפסת זו מוצעת ממרפסת שירות זיזית ללא חישוב עיקרי מוצע ואף התקבלה דחיית מחלקת השימור למרפסת זו, מעבר לכך כי מבואת המעלית המוצעת נדרשת בחישוב שטח עיקרי אשר עורך הבקשה מחשב כשטח שירות מוצע ואף נדרש בצמצום לתוך קווי הבניין " - בתאריך 22/01/2026 הוגשה תוכנית מתוקנת מעורך הבקשה להלן : קווי בניין : חזית דרומית- מוצע פריצת פתח מהמעלית הקיימת בבניין עבור הדירה בקומה 2 ומבואה מחוברת לסלון הדירה, מחלקת השימור צמצמה מבואה זו לתוך קווי הבניין בכפוף להוכחת שטח עיקרי נותר לניצול - על עורך הבקשה להתאים הרמוניקה המאושרת ע"י שימור להרמוניקה במערכת המקוונת ולצמצם את המבואה לתוך קווי הבניין- המוצע בבקשה בהרמוניקה המתוקנת הינו בתוך קווי הבניין כנדרש שטחי בניה : - חזית דרומית : עורך הבקשה מחשב את מבואת יציאה מהמעלית ישירות לדירה כשטח שירות, עפ"י הנחיות כיבוי אש כל מבואה כניסה ישירה לדירה חייבת להיות סגורה והינה נחשבת כשטח הדירה, דהיינו שטח עיקרי, ע"כ 5% לנגישות שהוצע ע"י עורך הבקשה אינו רלוונטי בבקשה זו – על עורך הבקשה לחשב שטח מבואה זו כשטח עיקרי מוצע בכפוף להוכחת זכויות יחסיות נותרות לניצול – מוצע בבקשה המתוקנת מבואה מחוברת לחדר מדרגות משותף וע"כ מחושבת בשטחי שירות		

- חזית צפונית : מוצעת מרפסת זיז בהמשך למרפסת שירות זיזית, כאשר מוצעת מרפסת זיז כיציאה אליה דרך שטח שירות בדירה, שטח שירות זה נהפך לשטח עיקרי לכל דבר ועניין - עורך הבקשה הסיר את המרפסת מההרמוניקה המתוקנת כך גם בבקשה המוצעת, יציאה ממרפסת שירות זיזית למרפסת זיז נהפכת לשטח עיקרי, עורך הבקשה אינו מראה חישוב שטח עיקרי מוצע כלל – לא ניתן לאשר – מוצע מבואה למעלית שאינה צמודה למרפסת כלל. מרפסות זיז : קומה ב' מפלס +7.00, חזית צפונית : * לעניין נוהל מחלקתי נדרש מרפסות בצמדים : מרפסת המוצעת הינה בודדת בחזית בניגוד לנוהל מחלקתי ואף עורך הבקשה אינו מראה צמד או דמה. * לעניין יציאה למרפסת זיז דרך שירות : מוצעת מרפסת זיז בהמשך למרפסת שירות זיזית, כאשר מוצעת מרפסת זיז כיציאה אליה דרך שטח שירות בדירה, שטח שירות זה נהפך לשטח עיקרי לכל דבר ועניין, כך גם בבקשה המוצעת, יציאה ממרפסת שירות זיזית למרפסת זיז נהפכת לשטח עיקרי, עורך הבקשה אינו מראה חישוב שטח עיקרי מוצע כלל. * לעניין בינוי מרפסת זיז ממרפסת שירות זיזית : עפ"י הנחיות המחלקה לא ניתן לאשר תוספת מרפסת זיז ממרפסת זיז קיימת כדוגמת המוצע בבקשה – בהרמוניקה המתוקנת מוצעת מעלית עם מבואה בלבד ללא מרפסות נוספות כלל לעניין שימור : התקבלה דחיית מחלקת שימור למוצע בבקשה. מכל הסיבות המפורטות לעיל לא ניתן לאשר את מרפסת זיז המוצעת – על עורך הבקשה להסיר מרפסת זו לאלתר מהבקשה ולהתאים מבואה מאושרת במחלקת השימור להרמוניקה במערכת בכפוף להוכחת שטח - עורך הבקשה הסיר את המרפסת מהבקשה כנדרש מעלית : חזית דרומית- פריצת פתח מפיר מעלית קיימת בבניין ע"י יצירת מבואה מחוברת לסלון הדירה.		

* עפ"י הנחיות כיבוי אש - כל מבואה כניסה ישירה לדירה חייבת להיות סגורה והינה נחשבת כשטח הדירה, דהיינו שטח עיקרי, ע"כ 5% לנגישות שהוצע ע"י עורך הבקשה אינו רלוונטי בבקשה זו – על עורך הבקשה לחשב שטח מבואה זו כשטח עיקרי מוצע בכפוף להוכחת זכויות יחסיות נותרות לניצול.

* עפ"י הנחיות מחלקת השימור - לצמצם את המבואה לתוך קווי הבניין כפי המופיע באישור שימור – המבואה המוצעת בהרמוניקה המעודכנת הינה בתוך קווי בניין ואף קטנה מהמאוסר באישור מחלקת שימור- על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת שימור מעודכן כתנאי להפניה לגורמים

חוות דעת אדריכלית:

על עורך הבקשה לתקן את הליקויים כפי המופיע בתכנית a – עורך הבקשה תיקן את על הליקויים ע"ג ההרמוניקה.

התנגדויות:

עפ"י נתוני המערכת התקבלה התנגדות אחת לבקשה.

"אינו ראוי שהועדה תידרש לבקשתו ותדון בה לאחר שהמבקש ביצע חלק ניכר מן המבוקש" – לא ניתן לראות gis

"העדר היתכנות קניינית- פריצת פתחים בקיר חיצוני משותף, בניית מרפסת ומבואה ע"ג קיר משותף ללא הסכמת כל בעלי הדירות" – פתיחת פתח במעלית קיימת ומבואה בחזית דירת המבקש אינה דורשת חתימת כל החלקה, בוצע פרסום הקלות בבקשה.

בקשת ההיתר אינה מציגה את כלל העבודות שהמבקש כבר עשה" – לא ניתן לבחון זאת

המתנגד יובא לדיון לשמיעת שאר ההתנגדויות.

לדחות במתכונת המוצעת : המלצת המחלקה לא לזמן את המתנגד מאחר והבקשה מובאת כעת לדחייה במתכונת המוצעת. הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת מאחר ומרפסת זיז אינה עומדת בנוהל מחלקתי לעניין צמדים, מרפסת זו מוצעת ממרפסת שירות זיזית ללא חישוב עיקרי מוצע ואף התקבלה דחיית מחלקת השימור למרפסת זו, מעבר לכך כי מבואת המעלית המוצעת נדרשת בחישוב שטח עיקרי אשר עורך הבקשה מחשב כשטח שירות מוצע ואף נדרש בצמצום לתוך קווי הבניין . קווי בניין : חזית דרומית- מוצע פריצת פתח מהמעלית הקיימת בבניין עבור הדירה בקומה 2 ומבואה מחוברת לסלון הדירה, מחלקת השימור צמצמה מבואה זו לתוך קווי הבניין בכפוף להוכחת שטח עיקרי נותר לניצול - על עורך הבקשה להתאים הרמוניקה המאושרת ע"י שימור להרמוניקה במערכת המקוונת ולצמצם את המבואה לתוך קווי הבניין. שטחי בניה : - חזית דרומית : עורך הבקשה מחשב את מבואת יציאה מהמעלית ישירות לדירה כשטח שירות, עפ"י הנחיות כיבוי אש כל מבואה כניסה ישירה לדירה חייבת להיות סגורה והינה נחשבת כשטח הדירה, דהיינו שטח עיקרי, ע"כ 5% לנגישות שהוצע ע"י עורך הבקשה אינו רלוונטי בבקשה זו – על עורך הבקשה לחשב שטח מבואה זו כשטח עיקרי מוצע בכפוף להוכחת זכויות יחסיות נותרות לניצול.	21/06/2023	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

- חזית צפונית : מוצעת מרפסת זיז בהמשך למרפסת שירות זיזית, כאשר מוצעת מרפסת זיז כיציאה אליה דרך שטח שירות בדירה, שטח שירות זה נהפך לשטח עיקרי לכל דבר ועניין. כך גם בבקשה המוצעת, יציאה ממרפסת שירות זיזית למרפסת זיז נהפכת לשטח עיקרי, עורך הבקשה אינו מראה חישוב שטח עיקרי מוצע כלל – לא ניתן לאשר. מרפסות זיז : קומה ב' מפלס +7.00, חזית צפונית : * לעניין נוהל מחלקתי נדרש מרפסות בצמדים : מרפסת המוצעת הינה בודדת בחזית בניגוד לנוהל מחלקתי ואף עורך הבקשה אינו מראה צמד או דמה. * לעניין יציאה למרפסת זיז דרך שירות : מוצעת מרפסת זיז בהמשך למרפסת שירות זיזית, כאשר מוצעת מרפסת זיז כיציאה אליה דרך שטח שירות בדירה, שטח שירות זה נהפך לשטח עיקרי לכל דבר ועניין, כך גם בבקשה המוצעת, יציאה ממרפסת שירות זיזית למרפסת זיז נהפכת לשטח עיקרי, עורך הבקשה אינו מראה חישוב שטח עיקרי מוצע כלל. * לעניין בינוי מרפסת זיז ממרפסת שירות זיזית : עפ"י הנחיות המחלקה לא ניתן לאשר תוספת מרפסת זיז ממרפסת זיז קיימת כדוגמת המוצע בבקשה. לעניין שימור : התקבלה דחיית מחלקת שימור למוצע בבקשה. מכל הסיבות המפורטות לעיל לא ניתן לאשר את מרפסת זיז המוצעת – על עורך הבקשה להסיר מרפסת זו לאלתר מהבקשה ולהתאים מבואה מאושרת במחלקת השימור להרמוניקה במערכת בכפוף להוכחת שטח. מעלית : חזית דרומית- פריצת פתח מפיר מעלית קיימת בבניין ע"י יצירת מבואה מחוברת לסלון הדירה. * עפ"י הנחיות כיבוי אש - כל מבואה כניסה ישירה לדירה חייבת להיות סגורה והינה נחשבת כשטח הדירה, דהיינו שטח עיקרי, ע"כ 5% לנגישות שהוצע ע"י עורך הבקשה אינו רלוונטי בבקשה זו – על עורך הבקשה לחשב שטח מבואה זו כשטח עיקרי מוצע בכפוף להוכחת זכויות יחסיות נותרות לניצול. * עפ"י הנחיות מחלקת השימור - לצמצם את המבואה לתוך קווי הבניין כפי המופיע באישור שימור. חוות דעת אדריכלית :		

על עורך הבקשה לתקן את הליקויים כפי המופיע בתכנית a. תוקף החלטה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תכנית מתוקנת.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 726398 תחילת תוקף : 22/01/2020 ייעוד הקרקע : מגורים ג התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 726398 תחילת תוקף 22 / 01 / 2020, מגורים ג. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : עפ"י סעיף 4.1.2 (ב) סטייה ניכרת לעניינים : "גובה בנין, מס' יח"ד, קווי הבניין." ישנה חריגה מקווי בניין, פורסמו הקלות בנידון ע"פ קווי הבניין מתב"ע קודמת, עקב כך שתב"ע זו לא התייחסה לקומות אלו. נספח בינוי : בתכנית הנ"ל קיים נספח בינוי מפורט לתוספת בקומה עליונה לא רלוונטי למוצע בבקשה בקומה ב' אינו תואם תב"ע. (ראה סעיף שטחים, קווי בניין)	31/05/2023	חוות דעת תכנונית

שלביות ביצוע: מוצע בבקשה תוספת שאינה ע"פ התב"ע. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 2022/06/16 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים, פורסמו הקלות לסטייה מקו בניין. חזית צפונית- מוצעת מרפסת זיז פתוחה מתוך מרפסת זיז קיימת בעומק של 1.34 מ', רוחב 4.00 מ' ובשח של 5.34 מ"ר – מרפסת זיז המוצעת יוצאת ממרפסת זיז קיימת ואף הינה מחוץ לקו בניין בחזית אחורית. מאחר וקו הבניין הינו מכוח תב"ע קודמת ניתן לחרוג עד ל-40% מקו בניין, אך את המוצע בבקשה לא ניתן לאשר מ-4 עניינים: * בחינה עיצובית, בודדת בחזית – (ראה סעיף מרפסת זיז). * מרפסת זיז מתוך מרפסת זיז קיימת – (ראה סעיף מרפסת זיז). * יציאה משטח שרות למרפסת – (ראה סעיף מרפסת זיז). * דחיית מחלקת השימור. חזית דרומית- מוצע פריצת פתח מהמעלית הקיימת בבניין עבור הדירה בקומה 2 ומבואה מחוברת לסלון הדירה, מחלקת השימור צמצמה מבואה זו לתוך קווי הבניין בכפוף להוכחת שטח עיקרי נותר לניצול - על עורך הבקשה להתאים הרמוניקה המאושרת ע"י שימור להרמוניקה במערכת המקוונת ולצמצם את המבואה לתוך קווי הבניין. שטחי בניה: שטח מרבי מותר עפ"י תב"ע: 1,598.19 מ"ר מוצע בבקשה: - חזית דרומית: שטח שירות בסך של 5.65 מ"ר מכוח 5% נגישות. עורך הבקשה מחשב את מבואת יציאה מהמעלית ישירות לדירה כשטח שירות, עפ"י הנחיות כיבוי אש כל מבואה כניסה ישירה לדירה חייבת להיות סגורה והינה נחשבת כשטח הדירה, דהיינו שטח עיקרי, ע"כ 5% לנגישות שהוצע ע"י עורך הבקשה אינו רלוונטי בבקשה זו – על עורך הבקשה לחשב שטח מבואה זו כשטח עיקרי מוצע בכפוף להוכחת זכויות יחסיות נותרות לניצול.		

- חזית צפונית : מוצעת מרפסת זיז בהמשך למרפסת שירות זיזית, כאשר מוצעת מרפסת זיז כיציאה אליה דרך שטח שירות בדירה, שטח שירות זה נהפך לשטח עיקרי לכל דבר ועניין. כך גם בבקשה המוצעת, יציאה ממרפסת שירות זיזית למרפסת זיז נהפכת לשטח עיקרי, עורך הבקשה אינו מראה חישוב שטח עיקרי מוצע כלל – לא ניתן לאשר. מרפסות זיז : מוצע בבקשה : קומה ב' מפלס +7.00 : חזית צפונית- מוצעת מרפסת זיז לא מקורה כאשר הגידה אליה ממרפסת שירות, מרפסת זו בעומק של 1.34 מ', רוחב של 4.00 מ' ובשטח של 5.34 מ"ר, לנדון פורסמה הקלה. * לעניין נוהל מחלקתי נדרש מרפסות בצמדים : מרפסת המוצעת הינה בודדת בחזית בניגוד לנוהל מחלקתי ואף עורך הבקשה אינו מראה צמד או דמה * לעניין יציאה למרפסת זיז דרך שירות : מוצעת מרפסת זיז בהמשך למרפסת שירות זיזית, כאשר מוצעת מרפסת זיז כיציאה אליה דרך שטח שירות בדירה, שטח שירות זה נהפך לשטח עיקרי לכל דבר ועניין, כך גם בבקשה המוצעת, יציאה ממרפסת שירות זיזית למרפסת זיז נהפכת לשטח עיקרי, עורך הבקשה אינו מראה חישוב שטח עיקרי מוצע כלל. * בינוי מרפסת זיז ממרפסת שירות זיזית : עפ"י הנחיות המחלקה לא ניתן לאשר תוספת מרפסת זיז ממרפסת זיז קיימת כדוגמת המוצע בבקשה. * שימור : התקבלה דחיית מחלקת שימור למוצע בבקשה : מכל הסיבות המפורטות לעיל לא ניתן לאשר את מרפסת זיז המוצעת – על עורך הבקשה להסיר מרפסת זו לאלתר מהבקשה. מעלית : מוצע בבקשה : חזית דרומית- פריצת פתח מפיר מעלית קיימת בבניין ע"י יצירת מבואה מחוברת לסלון הדירה, פורסמה הקלה בדבר 5% לנגישות.		

* עפ"י הנחיות כיבוי אש כל מבואה כניסה ישירה לדירה חייבת להיות סגורה והינה נחשבת כשטח הדירה, דהיינו שטח עיקרי, ע"כ 5% לנגישות שהוצע ע"י עורך הבקשה אינו רלוונטי בבקשה זו – על עורך הבקשה לחשב שטח מבואה זו כשטח עיקרי מוצע בכפוף להוכחת זכויות יחסיות נותרות לניצול. * עפ"י הנחיות מחלקת השימור - לצמצם את המבואה לתוך קווי הבניין כפי המופיע באישור שימור, אישור שימור : התקבל אישור מחלקת השימור בתאריך 10.05.2023 ע"י יהונתן צחור רק עבור מבואת הכניסה של המעלית ובכפוף לצמצומה לתוך קווי הבניין, לעניין מרפסת זיז המוצעת התקבלה דחיית השימור - על עורך הבקשה להוריד מרפסת זיז מוצעת ולהתאים מבואה מאושרת במחלקת השימור להרמוניקה במערכת. חוות דעת אדריכלית : המוצע בבקשה הינו מרפסת בחזית צפונית ומבואה עבור מעלית קיימת בחזית דרומית לאותה יח"ד בקומה ב'. מרפסת זיז המוצעת אינה עומדת בנוהל מחלקת לעניין מרפסות בצמים ואף התקבל עבורה דחיית מחלקת שימור, לעניין מבואת כניסה מהמעלית לדירה עורך הבקשה נדרש בהוכחת שטח עיקרי ובצמצומה לתוך קווי הבניין עפ"י מחלקת השימור - על עורך הבקשה לתקן את הליקויים כפי המופיע בתכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת התקבלה התנגדות אחת לבקשה. * "אינו ראוי שהוועדה תידרש לבקשתו ותדון בה לאחר שהמבקש ביצע חלק ניכר מן המבוקש". - במידה וטענה זו נכונה יובהר כי עורך הבקשה אינו מסמן כי מדובר בהכשרת עבירה. * "העדר היתכנות קניינית פריצת פתחים בקיר חיצוני משותף, בניית מרפסת ומבואה ע"ג קיר משותף ללא הסכמת כל בעלי הדירות" - פתיחת פתח במעלית קיימת ומבואה בחזית דירת המבקש אינה דורשת חתימת כל החלקה, בוצע פרסום הקלות בבקשה. * "בקשת ההיתר אינה מציגה את כלל העבודות שהמבקש כבר עשה". - במידה ומדובר בעבודות הדורשות היתר בניה שלא סומנו בהרמוניקה עורך הבקשה יידרש בדו"ח פיקוח.	

המלצת המחלקה לא לזמן את המתנגד מאחר והבקשה מובאת כעת לדחייה במתכונת המוצעת.		
לדחות במתכונת המוצעת : המלצת המחלקה לא לזמן את המתנגד מאחר והבקשה מובאת כעת לדחייה במתכונת המוצעת. הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת מאחר ומרפסת זיז אינה עומדת בנוהל מחלקתי לעניין צמדים, מרפסת זו מוצעת ממרפסת שירות זיזית ללא חישוב עיקרי מוצע ואף התקבלה דחיית מחלקת השימור למרפסת זו, מעבר לכך כי מבואת המעלית המוצעת נדרשת בחישוב שטח עיקרי אשר עורך הבקשה מחשב כשטח שירות מוצע ואף נדרש בצמצום לתוך קווי הבניין . קווי בניין : חזית דרומית- מוצע פריצת פתח מהמעלית הקיימת בבניין עבור הדירה בקומה 2 ומבואה מחוברת לסלון הדירה, מחלקת השימור צמצמה מבואה זו לתוך קווי הבניין בכפוף להוכחת שטח עיקרי נותר לניצול - על עורך הבקשה להתאים הרמוניקה המאושרת ע"י שימור להרמוניקה במערכת המקוונת ולצמצם את המבואה לתוך קווי הבניין. שטחי בניה : - חזית דרומית : עורך הבקשה מחשב את מבואת יציאה מהמעלית ישירות לדירה כשטח שירות, עפ"י הנחיות כיבוי אש כל מבואה כניסה ישירה לדירה חייבת להיות סגורה והינה נחשבת כשטח הדירה, דהיינו שטח עיקרי, ע"כ 5% לנגישות שהוצע ע"י עורך הבקשה אינו רלוונטי בבקשה זו – על עורך הבקשה לחשב שטח מבואה זו כשטח עיקרי מוצע בכפוף להוכחת זכויות יחסיות נותרות לניצול. - חזית צפונית : מוצעת מרפסת זיז בהמשך למרפסת שירות זיזית, כאשר מוצעת מרפסת זיז כיציאה אליה דרך שטח שירות בדירה, שטח שירות זה נהפך לשטח עיקרי לכל דבר ועניין.	31/05/2023	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

כך גם בבקשה המוצעת, יציאה ממרפסת שירות זיזית למרפסת זיזי נהפכת לשטח עיקרי, עורך הבקשה אינו מראה חישוב שטח עיקרי מוצע כלל – לא ניתן לאשר. מרפסות זיז : קומה ב' מפלס +7.00, חזית צפונית : * לעניין נוהל מחלקתי נדרש מרפסות בצמדים : מרפסת המוצעת הינה בודדת בחזית בניגוד לנוהל מחלקתי ואף עורך הבקשה אינו מראה צמד או דמה. * לעניין יציאה למרפסת זיז דרך שירות : מוצעת מרפסת זיז בהמשך למרפסת שירות זיזית, כאשר מוצעת מרפסת זיז כיציאה אליה דרך שטח שירות בדירה, שטח שירות זה נהפך לשטח עיקרי לכל דבר ועניין, כך גם בבקשה המוצעת, יציאה ממרפסת שירות זיזית למרפסת זיז נהפכת לשטח עיקרי, עורך הבקשה אינו מראה חישוב שטח עיקרי מוצע כלל. * לעניין בינוי מרפסת זיז ממרפסת שירות זיזית : עפ"י הנחיות המחלקה לא ניתן לאשר תוספת מרפסת זיז ממרפסת זיז קיימת כדוגמת המוצע בבקשה. * לעניין שימור : התקבלה דחיית מחלקת שימור למוצע בבקשה. מכל הסיבות המפורטות לעיל לא ניתן לאשר את מרפסת זיז המוצעת – על עורך הבקשה להסיר מרפסת זו לאלתר מהבקשה. מעלית : חזית דרומית- פריצת פתח מפיר מעלית קיימת בבניין ע"י יצירת מבואה מחוברת לסלון הדירה. * עפ"י הנחיות כיבוי אש - כל מבואה כניסה ישירה לדירה חייבת להיות סגורה והינה נחשבת כשטח הדירה, דהיינו שטח עיקרי, ע"כ 5% לנגישות שהוצע ע"י עורך הבקשה אינו רלוונטי בבקשה זו – על עורך הבקשה לחשב שטח מבואה זו כשטח עיקרי מוצע בכפוף להוכחת זכויות יחסיות נותרות לניצול. * עפ"י הנחיות מחלקת השימור - לצמצם את המבואה לתוך קווי הבניין כפי המופיע באישור שימור. אישור שימור :		

על עורך הבקשה להוריד מרפסת זיז מוצעת ולהתאים מבואה מאושרת במחלקת השימור להרמוניקה במערכת. חוות דעת אדריכלית: על עורך הבקשה לתקן את הליקויים כפי המופיע בתכנית a. התנגדויות: * "אינו ראוי שהוועדה תידרש לבקשתו ותדון בה לאחר שהמבקש ביצע חלק ניכר מן המבוקש". - במידה וטענה זו נכונה יובהר כי עורך הבקשה אינו מסמן כי מדובר בהכשרת עבירה. * "העדר היתכנות קניינית פריצת פתחים בקיר חיצוני משותף, בניית מרפסת ומבואה ע"ג קיר משותף ללא הסכמת כל בעלי הדירות" - פתיחת פתח במעלית קיימת ומבואה בחזית דירת המבקש אינה דורשת חתימת כל החלקה, בוצע פרסום הקלות בבקשה. * "בקשת ההיתר אינה מציגה את כלל העבודות שהמבקש כבר עשה". - במידה ומדובר בעבודות הדורשות היתר בניה שלא סומנו בהרמוניקה עורך הבקשה יידרש בדו"ח פיקוח.		
הקלה מנספח בינוי בתב"ע מס 101-0726398 בדבר בניית מרפסת זיז לכיוון החזית הצפונית בשונה מהמאשר בתב"ע. - הקלה מקו בניין בחזית דרומית ומזרחית לצורך נגישות למעלית. - הקלה מקו בניין בשונה מנספח הבינוי בדבר הבלטת מרפסת זיז בחזית צפונית בעומק של 1.50 מ. - הקלה שלא בהינף אחד לצורך בניית מבואה למעלית - הקלה 5% נגישות לצורך בניית מבואה למעלית -	13/09/2022	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	1
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	2
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	3
	אישור מכון התקנים	4
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	5
	תשלום אגרת בניה	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	יש להמציא אישור שימור מעודכן ותנאים חדשים והוספים במערכת	9
	יש להמציא תעודה של עורך הבקשה יעל הדר	10
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	11
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	12
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	13
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	14
	אישור שירותי הכבאות	15

המלצת האגף

מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

מובא להכרעת הוועדה האם לזמן מתנגדים :

הבקשה מובאת להכרעה האם לזמן מתנגדים היות ומוצע בבקשה תוספת תחנה למעלית קיימת וכן מבואה למעלית כאשר המבואה למעלית מחוברת לחדר מדרגות משותף ע"י הקטנת יחיד של המבקש

באם הוועדה מחליטה לא לזמן את המתנגדים המלצת האגף היא לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

להלן תמצות להתנגדות(ההתנגדות המלאה בארכיב אופטי) :

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת התקבלה התנגדות אחת לבקשה.

"אינו ראוי שהוועדה תידרש לבקשתו ותדון בה לאחר שהמבקש ביצע חלק ניכר מן המבוקש" – לא ניתן לראות gis

"העדר היתכנות קניינית- פריצת פתחים בקיר חיצוני משותף, בניית מרפסת ומבואה ע"ג קיר משותף ללא הסכמת כל בעלי הדירות" – פתיחת פתח במעלית קיימת ומבואה בחזית דירת המבקש אינה דורשת חתימת כל החלקה, בוצע פרסום הקלות בבקשה.

בקשת ההיתר אינה מציגה את כלל העבודות שהמבקש כבר עשה" – לא ניתן לבחון זאת

המתנגד יובא לדיון לשמיעת שאר ההתנגדויות.

לעניין שימור:

על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת שימור מעודכן כתנאי להפניה לגורמים

סדר יום לוועדה מתאריך - 11/03/2026 - כב אדר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/9
מספר בקשה	<u>1996/1037.06</u>
מספר סידורי	<u>17</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בנית מחסן/מחסנים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה ע"פ תבע, תוספת ממ"ד ומחסן בקומת מרתף, ריצוף חצר ע"ג התוספת.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	כהן יוסף
עורך הבקשה	אדריכל גלר דינה
מתכנן השלד	טרשתי רם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	49

כתובת האתר

הנרי מורגנטאו 12, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30720	13	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2263	תחילת תוקף	07/06/1979			
3932א	תחילת תוקף	26/02/1995			
3932ג	תחילת תוקף	27/03/2001			
5/27/01	תחילת תוקף	20/03/1985			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

- בתאריך 25.05.1998 בת.ב 1995/0517.00 ובו אושר "תוספת בנייה".

- בתאריך 02.04.2001 בת.ב 1995/0517.01 ובו אושר " חידוש היתר".

- בתאריך 15.04.1997 בת.ב 1996/1037.00 ובו אושר " תוספות סטנדרטיות".

- בתאריך 28.06.1998 בת.ב 1037.02/1996 ובו אושר "מחסן".
- בתאריך 28.06.1998 בת.ב 1037.03/1996 ובו אושר "בניית מחסן".
- בתאריך 20.06.2023 בת.ב 1037.04/1996 ובו אושר "בניית גשר כניסה לבית לשיפור הנגישות".

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת רמות ברחוב הנרי מורגנטאו 12 בניין מדורג.

גוש : 30720 חלקה : 13.

מצב מוצע :

תוכנית קומת מרתף 3.00 - :

מוצע גרם מדרגות מהקומה העליונה עבור מחסן וממ"ד מוצעים.

תוכנית קומת קרקע 0.00 + :

בחזית דרומית מוצעת תוספת שטח עיקרי + ריצוף חצר .

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות :

הקלה בדבר בניית ממ"ד לצורך מיגון.

הקלה בדבר בניית מחסן.

הקלה בדבר בניית מרפסת.

הקלה בדבר בניה שלא בהינף אחד.

הקלה בדבר בינוי בשונה מנספח הבינוי.

תום מועד התנגדויות בתאריך 27.01.2026 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 13 ,

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

מידע קודם

מתאריך		
הבינוי וריצוף החצר המוצע בבקשה עומד בהוראות התבוע ותואם נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר. מיקום הממ"ד והמחסן תוקנו כנדרש והופנה לפרסום ולא התקבלו התנגדויות לכך ע"כ אין מניעה לאשר את המוצע.	17/02/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/27/01 תחילת תוקף : 20/03/1985 ייעוד הקרקע : התיק נידון בתאריך 2025/07/16 בוועדת משנה והחלטת הוועדה : לדחות במתכונת המוצעת : בינוי ע"פ נספח- אין מניעה לאשר. ממ"ד- יש לתכנן את הממ"ד קרוב ככל הניתן למדרגות היורדות מהדירה הקיימת. מבואה לממ"ד- גדולה מ-5 מ"ר המותרים , יש לתכנן ולצמצם כנדרש למינימום המותר. מחסן – יש להוכיח כי אכן לא קיים מחסן לדירה, במידה וקיים יש להסירו המבקשה מרפסת- ע"ג המחסן לא נתן להציע היות ולא ניתן לאשר את המחסן. מחסן : ע"פ נספח הבינוי קיימים מחסנים בקומה זו ובקומות נוספות- נראה כי יש כבר מחסן לדירה וע"כ לא ניתן לבקש מחסן נוסף- יש להוכיח כי אכן לא קיים מחסן לדירה, במידה וקיים יש להסירו המבקשה	08/02/2026	חוות דעת תכנונית

כמו כן נראה שהמחסן המוצע מחסן עילי ולא ניתן לבקש מחסן עילי. יש להציג תשריט בית משתף עם שייכות לדירות היות ועפ"י הנספח חצר : – כל עוד לא יוכח שניתן לבקש מחסן, יש לבטל את המרפסת המוצעת מהבקשה. הרמוניקה תוקנה כנדרש והתיק הופנה לפרסום ולא התקבלו לכך התנגדויות. כעת הבקשה מובאת לדיון בוועדה. להלן המלצת האגף : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : * 3932 ג' - תחילת תוקף 27/03/2001, אזור מגורים 4 מיוחד. תכנית כפופות : * 3932 ב'-תחילת תוקף 28/03/1997, . * 3932 א'-תחילת תוקף 26/02/1995. * תכנית מתאר 62 * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתוכנית 3932 א'- חל סעיף 8- בתוכנית חל סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : קומות, גובה בניה, או הקטנת מרווחים שלא בהתאם לתוכנית זו . המוצע בבקשה אינה מהווה סטייה ניכרת. נספח בינוי :		

בתכנית - 3932 ג' קיים נספח בינוי שותק (מחייב) מספר 1 - לא מצוין האם הנספח מחייב או מנחה ולכן נראה בו כמחייב וכל שינוי ממנו מצריך הקלה . מוצע בבקשה : תוכנית קומת מרתף 3.00- : מוצע גרם מדרגות מהקומה העליונה עבור מחסן וממ"ד מוצעים- בשונה מנספח בינוי- (ראה סעיפים בהתאם). תוכנית קומת קרקע 0.00+ : בחזית דרומית מוצעת תוספת שטח עיקרי+ ריצוף חצר- תואם נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2024/6763.00 שהוגש מיום 05.11.2024 ע"י המח' למידע תכנוני. המוצע בבקשה בתחום קווי הבניין המאושרים. מס' קומות : מוצע תוספת לקומה קיימת -לא רלוונטי לבקשה זו. מס' יח"ד : לא מוצע בבקשה זו תוספת יח"ד -לא רלוונטי לבקשה זו. שטח בניה : השטחים המוצעים ע"פ תבע 3932 ג' ונספח הבינוי. ע"פ נספח בינוי עבור דירה המבוקשת מותר - 11.52 מ"ר. מוצע בקשה : תוכנית קומת קרקע 0.00+ : בחזית דרומית מוצעת תוספת שטח עיקרי בשטח- 11.52 מ"א- אין מניעה לאשר.		

שלביות ביצוע: תכנית 3932 ג' סעיף (9 ח') – "בכל בניין הבנייה המוצעת תיעשה בהינף אחד ולא תותר בניה בשלבים בנפרד" פורסמה- הקלה לבנייה שלא בהינף אחד -"כנדרש ע"כ אין מניעה לאשר. ממ"ד : תוכנית קומת מרתף 3.00- : ע"פ תיקון 163 לחוק התכנון והבנייה- מותר לפי תקנות : 6 מ"ר נוספים עבור הממ"ד כאשר 3 מ"ר לשטח חדר שירותים או רחצה ו-3 מ"ר נוספים של שטח רצפה למרחב המוגן הדירות. מוצע ממ"ד בתחום קווי בניין מאושרים בשטח- 14.96 מ"ר+ עובי קירות. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. בנוסף מוצע מעבר שירות בשטח- 16.15 מ"ר שהיינו עבור הממ"ד ועבור המחסן. עבור ממ"ד ע"פ מדיניות מותר- 5 מ"ר. עבור מחסן יש לתכנן מעבר מינימלי בהתאם לתקנות עדכניות- המוצע עומד במותר- ע"כ אין מניעה לאשר. מחסן : מעיון בתשריט בית משותף עולה כי המחסנים הקיימים מוצמדים לדירות העליונות ולדירה הנוכחית אין מחסן ע"כ אין ניתן לבקשה 8% מחסן משטח הדירה . מוצע בבקשה : תוכנית קומת מרתף 3.00- : מוצע מחסן בשטח- 8.02 מ"ר- עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. בנוסף מוצע מעבר שירות בשטח- 16.15 מ"ר שהיינו עבור הממ"ד ועבור המחסן. עבור ממ"ד ע"פ מדיניות מותר- 5 מ"ר.		

עבור מחסן יש לתכנן מעבר מינימלי בהתאם לתקנות עדכניות- המוצע עומד במותר- ע"כ אין מניעה לאשר. חצר : תוכנית קומת קרקע +0.00 : בחזית דרומית מוצעת ריצוף חצר- בהתאם לנספח הבינוי ע"כ אין מניעה לאשר. תימוכין קניינים : ממ"ד-נדרשת חתימה של 1/3 מבעלי הזכויות בבניין ע"ג ההרמוניקה אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות של העמודה. בניה בחצר משותפת-נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי העמודה או הכניסה נשוא הבקשה , ע"ג ההרמוניקה. התקבלו 6 חתימות מתוך 8 בעלי דירות , עומד במותר. התקבלו חתימות חדשות לתוכנית החדשה המוצעת. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 14.05.25 - "לאשר את הבקשה" . אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 18.03.25 - "לאשר את הבקשה" . נוהל בקרה הנדסית : בתב"ע 3932ג'- לא חל סעיף בקרה הנדסית. הריסות : מוצע בבקשה זו הריסה ע"ג ההרמוניקה. תנאי לתחילת עבודות – הריסת המסומן בצהוב ע"ג ההרמוניקה.		

חוות דעת תכנונית : הבינוי וריצוף החצר המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ותואם נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר. מיקום הממ"ד והמחסן תוקנו כנדרש והופנה לפרסום ולא התקבלו התנגדויות לכך ע"כ אין מניעה לאשר את המוצע. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה בדבר בניית ממ"ד לצורך מיגון הקלה בדבר בניית מחסן הקלה בדבר בניית מרספת הקלה בדבר בניה שלא בהינף אחד הקלה בדבר בינוי בשונה מנספח הבינוי	06/01/2026	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
לדחות במתוכנת המוצעת : בינוי ע"פ נספח- אין מניעה לאשר ממ"ד- יש לתכנן את הממ"ד קרוב ככל הניתן למדרגות היורדות מהדירה הקיימת. מבואה לממ"ד- גדולה מ-5 מ"ר המותרים , יש לתכנן ולצמצם כנדרש למינימום המותר. מחסן – יש להוכיח כי אכן לא קיים מחסן לדירה, במידה וקיים יש להסירו המבקשה	16/07/2025	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

מרפסת- ע"ג המחסן לא נתן להציע היות ולא ניתן לאשר את המחסן. מחסן : ע"פ נספח הבינוי קיימים מחסנים בקומה זו ובקומות נוספות- נראה כי יש כבר מחסן לדירה וע"כ לא ניתן לבקש מחסן נוסף- יש להוכיח כי אכן לא קיים מחסן לדירה, במידה וקיים יש להסירו המבקשה כמו כן נראה שהמחסן המוצע מחסן עילי ולא ניתן לבקש מחסן עילי. יש להציג תשריט בית משתף עם שייכות לדירות היות ועפ"י הנספח חצר : – כל עוד לא יוכח שניתן לבקש מחסן, יש לבטל את המרפסת המוצעת מהבקשה. הריסות : תנאי לתחילת עבודות – הריסת המסומן בצהוב ע"ג ההרמוניקה. חוות דעת תכנונית : יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
	26/06/2025	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/27/01 תחילת תוקף : 20/03/1985 ייעוד הקרקע : *3932א,ב,ג תחילת תוקף 27.03.2001 אזור מגורים 4 מיוחד. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2024/6736 שהוגש מיום 5.11.2024 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבנין המאושרים. סטייה ניכרת : בתוכנית חל סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : קומות, גובה בניה, או הקטנת מרווחים שלא בהתאם לתכנית זו. המוצע בבקשה אינה מהווה סטייה ניכרת. פרסום הקלות : במסגרת הבקשה פורסמו הקלות הבאות : הקלה בדבר בניית ממ"ד לצורך מיגון הקלה בדבר בניית מחסן הקלה בדבר בניית מרפסת הקלה בדבר בניה שלא בהינף אחד הקלה בדבר בינוי בשונה מנספח הבינוי תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 15.4.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות		

נספח בינוי : קיים נספח בינוי שותק = מחייב הנספח מציע לדירה בחזית דרומית תוספת שטח עיקרי - 11.5 מ"ר מוצע בבקשה שטח תואם לנספח הבינוי אחד לאחד , אין מניעה לאשר. בנוסף מוצעים ממ"ד ומחסן שאינם עפ"י נספח – מפורט בסעיפים הרלוונטים. מחסן : בקומת המרתף מוצע מחסן לדירה עם מדרגות ירידה מהקומה הקיימת. פורסמה הקלה : הקלה בדבר בניית מחסן ע"פ נספח הבינוי קיימים מחסנים בקומה זו ובקומות נוספות- נראה כי יש כבר מחסן לדירה וע"כ לא ניתן לבקש מחסן נוסף- יש להוכיח כי אין מחסן לדירה, במידה ואכן קיים יש להסירו מהבקשה. כמו כן נראה שהמחסן המוצע מחסן עילי ולא ניתן לבקש מחסן עילי. יש להציג תשריט בית משתף עם שייכות לדירות היות ועפ"י הנספח חצר : מבוקשת מרפסת גג /חצר ע"ג המחסן המבוקש פורסמה הקלה : הקלה בדבר בניית מרפסת – כל עוד לא יוכח שניתן לבקש מחסן, יש לבטל את המרפסת המוצעת מהבקשה. ממ"ד : בקומת המרתף מוצע ממ"ד לדירה עם מדרגות מקשרות מהקומה הקיימת. פורסמה הקלה : הקלה בדבר בניית ממ"ד לצורך מיגון, הקלה בדבר בינוי בשונה מנספח הבינוי תוכנית צל- לא הוצגה תוכנית צל היות וזהו בניין מדורג		

הממ"ד המוצע הינו בתוך קווי הבניין של התוספת ע"פ התב"ע אין מניעה לאשרו בכפוף להצגת תוכנית מתוקנת ומעודכנת- יש לתכנן את הממ"ד קרוב ככל הניתן למדרגות היורדות מהדירה הקיימת. שטחי בניה : ע"פ תב"ע : 11.5 מ"ר מוצע בבקשה : 11.52 מ"ר, עומד במותר. ממ"ד : 8.97 מ"ר, נדרש להביא אישור הגא לכך. מחסן : לא רלוונטי היות ולא ניתן להציע מחסן נוסף. מדרגות- מחושבות כשטח שרות, עומד במותר היות והם יורדות לקומת שרות בלבד. מבואה לממ"ד- גדולה מ 5 מ"ר המותרים , יש לתכנן ולצמצם כנדרש למינימום המותר. גובה בניה : לא מוצע, לא רלוונטי. מס' קומות : לא מוצע, לא רלוונטי. מרפסת זיז : לא מוצע, לא רלוונטי. תכסית, יח"ד : לא מוצע, לא רלוונטי. חניה, חדרים מחוזקים, השלמת דירת גג 5%, ניווד זכויות, מרווח קידמי לא מוצע, לא רלוונטי.		

שלביות ביצוע : עפ"י תב"ע : בכל בנין הבניה המוצעת תיעשה בהינף אחד ולא תותר בניה בשלבים מוצע בבקשה : תוספת לקומת הקרקע בלבד פורסמה הקלה : הקלה בדבר בניה שלא בהינף אחד עומד במותר ואין מניעה לאשר. חיזוק מבנים : התכנית לא כוללת סעיף זה. הריסות : מוצע הריסה ע"ג ההרמוניקה תנאי לתחילת עבודות – הריסת המסומן בצהוב ע"ג ההרמוניקה. תימוכין קניינים : ממ"ד-- נדרשת חתימה של 1/3 מבעלי הזכויות בבניין ע"ג ההרמוניקה אשר מהוים 2/3 מבעלי הזכויות של העמודה בניה בחצר משותפת--נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי העמודה או הכניסה נשוא הבקשה , ע"ג ההרמוניקה. -התקבלו 6 חתימות מתוך 8 בעלי דירות , עומד במותר. חוות דעת תכנונית : בינוי ע"פ נספח- אין מניעה לאשר ממ"ד- יש לתכנן את הממ"ד קרוב ככל הניתן למדרגות היורדות מהדירה הקיימת. מבואה לממ"ד- גדולה מ5 מ"ר המותרים , יש לתכנן ולצמצם כנדרש למינימום המותר. מחסן – יש להוכיח כי אכן לא קיים מחסן לדירה, במידה וקיים		

יש להסירו המבקשה מרפסת- ע"ג המחסן לא נתן להציע היות ולא ניתן לאשר את המחסן. יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון : אישור מח' איכות הסביבה- לא נדרש אישור מח' שפי"ע - לא נדרש התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
לדחות במתוכנת המוצעת : בינוי ע"פ נספח- אין מניעה לאשר ממ"ד- יש לתכנן את הממ"ד קרוב ככל הניתן למדרגות היורדות מהדירה הקיימת. מבואה לממ"ד- גדולה 5 מ"ר המותרים , יש לתכנן ולצמצם כנדרש למינימום המותר. מחסן – יש להוכיח כי אכן לא קיים מחסן לדירה, במידה וקיים יש להסירו המבקשה מרפסת- ע"ג המחסן לא נתן להציע היות ולא ניתן לאשר את המחסן.	26/06/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

מחסן : ע"פ נספח הבינוי קיימים מחסנים בקומה זו ובקומות נוספות- נראה כי יש כבר מחסן לדירה וע"כ לא ניתן לבקש מחסן נוסף- יש להוכיח כי אכן לא קיים מחסן לדירה, במידה וקיים יש להסירו המבקשה כמו כן נראה שהמחסן המוצע מחסן עילי ולא ניתן לבקש מחסן עילי. יש להציג תשריט בית משתף עם שייכות לדירות היות ועפ"י הנספח חצר : – כל עוד לא יוכח שניתן לבקש מחסן, יש לבטל את המרפסת המוצעת מהבקשה. הריסות : תנאי לתחילת עבודות – הריסת המסומן בצהוב ע"ג ההרמוניקה. חוות דעת תכנונית : יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
הקלה בדבר בניית ממ"ד לצורך מיגון הקלה בדבר בניית מחסן הקלה בדבר בניית מרפסת	25/03/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

הקלה בדבר בניה שלא בהינף אחד		
הקלה בדבר בינוי בשונה מנספח בינוי		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבינוי וריצוף החצר המוצע בבקשה עומד בהוראות התבוע ותואם נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר.

מיקום הממ"ד והמחסן תוקנו כנדרש והופנה לפרסום ולא התקבלו התנגדויות לכך ע"כ אין מניעה לאשר את המוצע.

סדר יום לוועדה מתאריך - 11/03/2026 - כב אדר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/9
מספר בקשה	<u>2011/0685.01</u>
מספר סידורי	<u>18</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בנית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בקשה לתוספת בניה הרחבה לבניין קיים, ממ"ד ומרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	נוסבכר דב
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אנגלנדר שפרה
מתכנן השלד	שמוחה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	10

כתובת האתר

קויפמן יחזקאל 3 , רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30730	60	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
12657	תחילת תוקף	02/12/2010			
2789	תחילת תוקף	23/10/1981			
3191	תחילת תוקף	22/01/1990			
8865	תחילת תוקף	30/03/2005			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

בחלקה קיים התרים רלוונטים לבקשה :

1981/152 הקמת בניין חדש

2005/526 תוספת בניה

2005/526.1 תוספת בניה

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין קיים בן 3-4 קומות .

מצב מוצע :

תוכנית קומת מינוס-קומה חדשה , מפלס -2.80 :

מוצע תוספת חדר לדירה- שטח עיקרי עם מדרגות מקשרות מהקומה הקיימת

תוכנית קומת קרקע, מפלס +0.00 :

לדירה מס' 15 מוצעת הרחבת חדר- שטח עיקרי+ מבואה וממ"ד

וסגירת מרפסת קיימת לשטח עיקרי.

ברחוב יחזקאל קופימן 3 , רמות גוש 30730 חלקה 60.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות כדלהלן :

הקלה מהוראות התב"ע ונספח

הקלה בדבר ניווד שטחים

הקלה בשלביות ביצוע הבניה שלא בהינף אחד

הקלה בתוספת שטח עבור ממ"ד

הקלה מקו בניין עבור ממ"ד

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

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה 60 , בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
17/02/2026	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
	מובא להכרעת הועדה :

הבינוי המוצע שונה מנספח, אין מניעה לאשר בכפוף להכרה בהקלה בועדה / לפרסום הקלה רצוף מוצע- יש לבטל ולהסיר מהבקשה, לא ניתן לאשר היות ואיזור זה מקורה ונחשב כשטח עיקרי ממ"ד- אין מניעה לאשר. תוספת קומה : -עפ"י הוראות התב"ע , מס' קומות מתחת מפלס 0.00 הינו 0. כעת מבוקשת קומה נוספת לדירה מכוח ניוד זכויות מקומות הקרקע, פורסמו הקלות לעניין ניוד זכויות ושלבויות ביצוע, והקלה מהוראות התב"ע ונספח , אך לא פורסמה הקלה לעניין תוספת קומה, מובא להכרעת הועדה האם ניתן להכיר בהקלות לו לעניין תוספת קומה ריצוף : בנוסף מוצע ריצוף, באיזור חלון לאיזור- ריצוף זה מקורה בין 3 קירות ומקורה , יש לבטלו היות ונחשב שטח עיקרי ואין שטחים עבור זה. חוות דעת תכנונית : -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 8865 תחילת תוקף : 30/03/2005 ייעוד הקרקע :	08/01/2026	חוות דעת תכנונית

התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות :: *8865 תחילת תוקף 30.3.2005 איזור מגורים מיוחד *12657 תחילת תוקף 2.12.2010 מגורים ג *תקנות התכנון והבניה. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2025/5699 שהוגש מיום 3.6.2025 ע"י המח' למידע תכנוני , הממ"ד המוצע חורג מקו בניין -מפורט בסעיף ממ"ד. סטייה ניכרת : בתוכנית קיים סעיף סטיה נכרת לעניינים הבאים : גובה בניה המירבי כמצוין בנספח מס' 1 מספר יחידות דיור המירבי קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. הבקשה המוצעת אינה מהווה סטיה ניכרת. פרסום הקלות : במסגרת הבקשה פורסמו הקלות כדלהלן : הקלה מהוראות התב"ע ונספח הקלה בדבר ניווד שטחים הקלה בשלביות ביצוע הבניה שלא בהינף אחד הקלה בתוספת שטח עבור ממ"ד הקלה מקו בניין עבור ממ"ד תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 25.11.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.		

נספח בינוי : קיים נספח בינוי מפורט המציע תוספות בניה הנספח הבינוי מנחה למעט הנושאים שמחייבים : מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' וקמות מירבי, שטחי בניה מירביים וקווי בניין מירביים. הנספח מציע : תוכנית קומת קרקע, מפלס +0.00 : לדירה מס' 15- הפיכת שטח מחסן משרות לעיקרי + סגירת מרפסת לשטח עיקרי מוצע בבקשה : מוצעת הרחבת חדר, שטח עיקרי -שטח זה מנויד מכוח זכויות שניתנו בתב"ע. הפיכת שטח מחסן לעיקרי. בבקשה זו משאירים את המחסן כשטח שרות ומבקשים כחלק מהשטח עבור הרחבת הדירה, פורסמה הקלה : הקלה בדבר ניווד שטחים, השטח המוצע הינו בקונטור הבניה עפ"י נספח בינוי בקומות העליונות וממשיך את הבניה בקו ישר, אין מניעה לאשר. בנוסף מוצעת סגירת מרפסת קיימת לשטח עיקרי – עפ"י נספח הבינוי יש לסגור את כל המרפסת לשטח עיקרי, כעת מבוקשת סגירת מרפסת חלקית, על מנת להשאיר את שאר המרפסת כמרפסת סוכה לדירה פורסמה הקלה : הקלה מהוראות התב"ע ונספח, הקלה בשלביות ביצוע הבניה שלא בהינף אחד, אין מניעה לאשר. בנוסף מוצע ממ"ד לדירה ותוספת קומה לדירה – מפורט בסעיפים הרלוונטים. קומות : תוכנית קומת מינוס-קומה חדשה , מפלס -2.80 : מוצע תוספת חדר לדירה- שטח עיקרי עם מדרגות מקשרות מהקומה הקיימת -עפ"י הוראות התב"ע , מס' קומות מתחת מפלס 0.00 הינו 0. כעת מבוקשת קומה נוספת לדירה מכוח ניווד זכויות מקומת הקרקע, פורסמו הקלות לעניין ניווד זכויות ושלביות ביצוע, והקלה מהוראות התב"ע ונספח , אך לא פורסמה הקלה לעניין תוספת קומה, מובא להכרעת הועדה האם ניתן להכיר בהקלות לו לעניין תוספת קומה		

שטח הקומה הנוספת הינו מכוח ניווד זכויות מקומת הקרקע, פורסמה הקלה : הקלה בדבר ניווד שטחים אין מניעה לאשר בכפוף לאישור תוספת הקומה כמפורט לעיל. ריצוף : בנוסף מוצע ריצוף, באיזור חלון לאיוורור- ריצוף זה מקורה בין 3 קירות ומקורה , יש לבטלו היות ונחשב שטח עיקרי ואין שטחים עבור זה. ממ"ד : תוכנית קומת קרקע, מפלס +0.00 : לדירה מס' 15 מוצע בנוסף מבואה וממ"ד. הממ"ד המוצע חורג מקו בניין אחורי, פורסמה הקלה : הקלה בתוספת שטח עבור ממ"ד הקלה מקו בניין עבור ממ"ד עפ"י מדיניות מהנדס עיר : הבליטה למרווח האחורי לא תעלה על 3 מ' מקיר הבניין, ובכל מקרה יישמר מרחק של 1 מ' לפחות מהגבול. הקיר הפונה לחלקה גובלת יהיה אטום. הממ"ד המוצע עומד במדיניות למעט החלון שפונה לחלקה, אך היות והוא פונה לחניה, ורחוק מן הבניין הצמוד, אין מניעה לאשר. תוכנית צל לממ"ד-הוצגה כנדרש ע"ג ההרמוניקה. שטחי בניה : עפ"י תב"ע 8865 : 21.45 מ"ר, אשר בתיק 2005/526.1 אושר שטח של 16.51 מ"ר . עפ"י תב"ע 12657 : 22 מ"ר. סה"כ שטח שנותר לניצול 26.84 מ"ר. מוצע בבקשה : מרפסת זיז/מרפסת גג :		

לא מוצע, לא רלוונטי. מס' יח"ד, תכסית, גדר, מי נגר, חדריים מחוזקים, השלמת דירת גג 5%, ניווד זכויות, מרווח קידמי : לא רלוונטי. חיזוק מבנים : עפ"י סעיף 6.12 ד : תנאי למתן היתר בניה יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לענין חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה הבניין נבנה לאחר שנת 1908 , מס' תיק 1981/152, ע"כ לא נדרש. שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 7.1.1 : הבנייה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהיא. ובמקרה של ביצוע חלקי.. יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה. מוצעת בניה חלקית, פורסמה הקלה : הקלה בשלבויות ביצוע הבניה שלא בהינף אחד, אין מניעה לאשר. תימוכין קיניניים : בינוי עפ"י נספח- לא נדרש. ממ"ד- נדרש 1/3 בעלי עניין מתוך החלקה אשר מהווים 1/2 מבעלי העמודה התקבלו הסכמות הנדרשות , עומד במותר. חוות דעת תכנונית : הבינוי המוצע שונה מנספח, אין מניעה לאשר בכפוף להכרה בהקלה בועדה / לפרסום הקלה רצוף מוצע- יש לבטל ולהסיר מהבקשה, לא ניתן לאשר היות ואיזור זה מקורה ונחשב כשטח עיקרי ממ"ד- אין מניעה לאשר.		

-יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון : אישור מח' איכות הסביבה -התקבל אישור 13.11.2025 אישור מח' שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 29.10.2025 אישור מח' תנועה - התקבל אישור בתאריך 5.11.2025		
הקלה מהוראות התב"ע ונספח הקלה בדבר ניווד שטחים הקלה בשלביות הביצוע בניה שלא בהינף אחד הקלה בתוספת שטח עבור ממ"ד הקלה מקו בניין עבור ממ"ד	04/11/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

מובא להכרעת הוועדה :

הבינוי המוצע שונה מנספח, אין מניעה לאשר בכפוף להכרה בהקלה בועדה / לפרסום הקלה
רצוף מוצע- יש לבטל ולהסיר מהבקשה, לא ניתן לאשר היות ואיזור זה מקורה ונחשב כשטח
עיקרי
ממ"ד- אין מניעה לאשר.

תוספת קומה :

-עפ"י הוראות התב"ע , מס' קומות מתחת מפלס 0.00 הינו 0.

כעת מבוקשת קומה נוספת לדירה מכוח ניוד זכויות מקומת הקרקע, פורסמו הקלות לעניין ניוד
זכויות ושלביות ביצוע, והקלה מהוראות התב"ע ונספח , אך לא פורסמה הקלה לעניין תוספת
קומה, מובא להכרעת הועדה האם ניתן להכיר בהקלות לו לעניין תוספת קומה

ריצוף :

בנוסף מוצע ריצוף, באיזור חלון לאיזור- ריצוף זה מקורה בין 3 קירות ומקורה , יש לבטלו היות
ונחשב שטח עיקרי ואין שטחים עבור זה.

חוות דעת תכנונית :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 11/03/2026 - כב אדר תשפ"ו

סוג דיון	דיון נוסף בועדה - הוגשו תוכניות מתוקנות
מספר ועדה	2026/9
מספר בקשה	<u>1995/0902.03</u>
מספר סידורי	<u>19</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מסחר
מהות בקשה	תוספת שטח אחסנה ומסחר למבנה מסחר קיים.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה סופר נח בע"מ סופר נח בע"מ
עורך הבקשה	מר זרגרי עצמון
מתכנן השלד	ברק אילן
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

ישראל בן זאב 25, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30730	17	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
481234	תחילת תוקף	29/06/2019			

תאור הבקשה

מהות הבקשה:

למבנה קיים חד קומתי המשמש למסחר ברחוב בן זאב ברמות מבוקשת תוספת שטח לאחסנה ומסחר

הבקשה כוללת הרחבת הקומה הקיימת, תוספת קומת מסחר וכן תוספת קומת מחסן ת"ק.

המבנה נבנה עפ"י היתר בתיק +1995/902.1995/902

ובתאריך 05.12.16 הופק היתר בניה מס' 1995/902.02 להרחבת המבנה.

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות

בוצע הליך פרסום לפי תקנה 36

תום מועד להגשת התנגדויות : 19.01.2020- לא הוגשו התנגדויות

הבניה מבוקשת בגוש 30730 חלקה 17 -המבקש רשום בנסח הטאבו כחוכר

מידע קודם

מתאריך	
22/02/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים הבקשה נידונה בוועדת משנה כמה וכמה פעמים עד שקבלה אישור ויצאה לגורמים בהתאם להחלטה כעת הבקשה נמצאת בהשלמת תנאים סופיים טרם קבלת היתר. התקבלה פנייה של ע"ב להעביר את המעלית המוצעת לחזית אחורית לכיוון החניה וחדר הטרפו מאחר והמעלית בתכנונה הנוכחי אינה מאפשרת נגישות מלאה במבנה ומחייבת לעבור בסופר ולרדת ולעלות קומה בצורה המקשה את ההתניידות הנגישה במבנה לאדם עם מוגבלות, מה שאין כן אם תתוכנן בחלק האחורי מאחר וזה בסמיכות לכניסה וניתן לתכנן אותה גם רחבה יותר ע"מ לאפשר גם למלווה לעלות יחד עם הנכה. אין צורך לבצע פרסום חדש מאחר ומיקומה כפי שמבוקש כעת אינו פונה לאף חלקה צמודה ואף מיטיב כך עם הבינוי ומתרחק מחלקות גובלות ומוצע במיקום של חדר טרפו אחורי. באזור זה היתה מתוכננת דחסנית אשפה והיא תעבור למיקום המעלית המקורי, תנאי להפצה גורמים הינו קבלת אישור תברואה מעודכן לתכנית זו. כלל התנאים והאישורים להיתר כגון כבאות, הג"א וכד יותאמו לתכנית הנוכחית. יתר החלטות וועדה מתאריך 12/04/2021 נותרות בעינם.
04/02/2026	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 481234 תחילת תוקף :

29/06/2019 ייעוד הקרקע: הבקשה נידונה בוועדת משנה כמה וכמה פעמים עד שקבלה אישור ויצאה לגורמים בהתאם להחלטה כעת הבקשה נמצאת בהשלמת תנאים סופיים טרם קבלת היתר. התקבלה פנייה של ע"ב להעביר את המעלית המוצעת לחזית אחורית לכיוון החניה וחדר הטרפו מאחר והמעלית בתכנונה הנוכחי אינה מאפשרת נגישות מלאה במבנה ומחייבת לעבור בסופר ולרדת ולעלות קומה בצורה המקשה את ההתניידות הנגישה במבנה לאדם עם מוגבלות, מה שאין כן אם תתוכנן בחלק האחורי מאחר וזה בסמיכות לכניסה וניתן לתכנן אותה גם רחבה יותר ע"מ לאפשר גם למלווה לעלות יחד עם הנכה. אין צורך לבצע פרסום חדש מאחר ומיקומה כפי שמבוקש כעת אינו פונה לאף חלקה צמודה ואף מיטיב כך עם הבינוי ומתרחק מחלקות גובלות ומוצע במיקום של חדר טרפו אחורי. באזור זה היתה מתוכננת דחסנית אשפה והיא תעבור למיקום המעלית המקורי, תנאי להפצה גורמים הינו קבלת אישור תברואה מעודכן לתכנית זו. כלל התנאים והאישורים להיתר כגון כבאות, הג"א וכד יותאמו לתכנית הנוכחית. יתר החלטות וועדה מתאריך 12/04/2021 נותרות בעינם.		
בקשה לפטור ממקומות חניה לפי סעיף 6.2 לתכנית 5166ב	10/05/2023	הכנת נוסח פרסום
מדובר בבקשה לתוספת שטח למסחר, הבקשה נדונה בוועדת משנה בפעם הראשונה בתאריך 25.10.2020 והוחלט לדחות את ההכרעה עד להמצאת אישור מעודכן של המחלקה להסדרי תנועה. בתאריך 03.11.2020 הוועדה דחתה את ההכרעה בפעם השנייה	22/03/2023	דיון בוועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

ל- 30 יום על מנת לאפשר למבקשים להציג אישור הסדרי תנועה וזאת בהתאם לבקשה שהגיעה לוועדה מהמבקשים. בתאריך 13.01.2021 התיק עלה לוועדה בפעם השלישית ושוב הוחלט לדחות את ההכרעה כאשר הוחלט להמליץ לוועדה המחוזית לפטור משני מקומות חניה היות ובמקום המיועד להם ע"פ תב"ע הוטמנו פחי אשפה ע"י העירייה. בעת הכנת ניסוח ההחלטה בוצעה בדיקה נוספת כאשר התברר כי ההערכה של שני מקומות חניה אינה מדויקת וע"פ אישור הסדרי תנועה המבקשים לא הציגו מקומות חניה בכלל וחסרים להם 18 מקומות חניה ולא שניים. נמצא כי אכן הוצע לוותר על מקומות החניה היכן שנמצאים המוטמנים, אך לא מדובר בשני מקומות בלבד, וכמו כן המתכנן התבקש להוסיף מקומות חניה בהמשך הרחוב. הסדרי תנועה אף ביקשו שתי חלופות, לשיקול המבקש, כך שעדיין אין אישור והסכמה של הסדרי תנועה. לפיכך, ובהתייעצות מול יו"ר הוועדה דרך נפתלי לוי, הבקשה הוחזרה לוועדה לצורך דיוק בהחלטה. ובתאריך 12.04.2021 דחתה הוועדה את ההכרעה בפעם הרביעית ל- 60 ליום לצורך הסדרת נושא אישור מחלקת התנועה. לאחר מכן הוחזר התיק לדיון בתאריך 11/05/2022 לאחר קבלת אישור הסדרי תנועה בתאריך 14.12.2021. טרם הבאת התיק לדיון זה, התקיימה פגישה באמצעות זום בהשתתפות אליעזר רהובברגר, עמנואל זלטס, עו"ד שרון אבני ועורך הבקשה, שני בבני ומיטל שנאור,		

במסגרתה הוחלט שיגישו תחילה את אישור המחלקה להסדרי תנועה. לאחר הפגישה פנה עורך הבקשה לבוחנת הרישוי, ולדבריו, אין אישור וחוות דעת המחלקה להסדרי תנועה נותרת בעיניה, ועל כן הבקשה חזרה לוועדה עם אותה ההמלצה. בוועדה זו הוחלט לדחות את ההכרעה כי מבדיקה מול מח' תושיה עולה שאין שינוי במספר מקומות החניה הנדרשים כך שנדרשים 8 מקומות חניה. לאור סקר החניה שהוצג בוועדה המקומית, הוועדה המקומית מבקשת מהוועדה המחוזית להכריע בשאלת הפטור מחניות מאחר שמתן פטור אינו בסמכות הוועדה המקומית. לאחר הדיון עלה התיק לדיון בוועדה מחוזית בנובמבר 2022, הבקשה לפטור מחניות אושרה בכפוף לביצוע הליך פרסומי. ובאם לא יהיו התנגדויות יוכל התיק לחזור לוועדה מקומית לצורך אישור הבקשה. בוצע פרסום על הבקשה לפטור ממקומות חניה בהתאם להחלטת וועדה מחוזית, תום מועד לגשת התנגדויות היה בתאריך 14/02/2023, לא התקבלו התנגדויות לפרסום זה ולכן התיק מובא לדיון בוועדה לצורך אישורו היות ואישור התנועה היה הדבר שמנע את אישורו. אין מניעה לאשר את הבקשה בהתאם לנכתב בחו"ד ובכפוף לתיקונים הבאים: ישנה סטייה קטנה בשטחי השירות התת קרקעים, ויתרה בשטחי השירות העל קרקעיים, ניתן לנייד מע"ק לתת הקרקע. חדר אשפה יש לתכנן חדר אשפה עבור מכבש לקרטונים ובניית מוטמן אחד עבור האשפה הרגילה לרבות אישור תברואה כתנאי להפצה לגורמים.		
	14/03/2023	הכנת המלצה תכנונית : לאשר

מדובר בבקשה לתוספת שטח למסחר, הבקשה נדונה בוועדת משנה בפעם הראשונה בתאריך 25.10.2020 והוחלט לדחות את ההכרעה עד להמצאת אישור מעודכן של המחלקה להסדרי תנועה. בתאריך 03.11.2020 הוועדה דחתה את ההכרעה בפעם השנייה ל- 30 יום על מנת לאפשר למבקשים להציג אישור הסדרי תנועה וזאת בהתאם לבקשה שהגיעה לוועדה מהמבקשים. בתאריך 13.01.2021 התיק עלה לוועדה בפעם השלישית ושוב הוחלט לדחות את ההכרעה כאשר הוחלט להמליץ לוועדה המחוזית לפטור משני מקומות חניה היות ובמקום המיועד להם ע"פ תב"ע הוטמנו פחי אשפה ע"י העירייה. בעת הכנת ניסוח ההחלטה בוצעה בדיקה נוספת כאשר התברר כי ההערכה של שני מקומות חניה אינה מדויקת וע"פ אישור הסדרי תנועה המבקשים לא הציגו מקומות חניה בכלל וחסרים להם 18 מקומות חניה ולא שניים. נמצא כי אכן הוצע לוותר על מקומות החניה היכן שנמצאים המוטמנים, אך לא מדובר בשני מקומות בלבד, וכמו כן המתכנן התבקש להוסיף מקומות חניה בהמשך הרחוב. הסדרי תנועה אף ביקשו שתי חלופות, לשיקול המבקש, כך שעדיין אין אישור והסכמה של הסדרי תנועה. לפיכך, ובהתייעצות מול יו"ר הוועדה דרך נפתלי לוי, הבקשה הוחזרה לוועדה לצורך דיוק בהחלטה. ובתאריך 12.04.2021 דחתה הוועדה את ההכרעה בפעם הרביעית ל- 60 ליום לצורך הסדרת נושא אישור מחלקת התנועה.		את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאחר מכן הוחזר התיק לדיון בתאריך 11/05/2022 לאחר קבלת אישור הסדרי תנועה בתאריך 14.12.2021. טרם הבאת התיק לדיון זה, התקיימה פגישה באמצעות זום בהשתתפות אליעזר רהוכברגר, עמנואל זלטס, עו"ד שרון אבני ועורך הבקשה, שני בבני ומיטל שנאור, במסגרתה הוחלט שיגישו תחילה את אישור המחלקה להסדרי תנועה. לאחר הפגישה פנה עורך הבקשה לבוחנת הרישוי, ולדבריו, אין אישור וחוות דעת המחלקה להסדרי תנועה נותרת בעיניה, ועל כן הבקשה חזרה לוועדה עם אותה ההמלצה. בוועדה זו הוחלט לדחות את ההכרעה כי מבדיקה מול מח' תושיה עולה שאין שינוי במספר מקומות החניה הנדרשים כך שנדרשים 8 מקומות חניה. לאור סקר החניה שהוצג בוועדה המקומית, הוועדה המקומית מבקשת מהוועדה המחוזית להכריע בשאלת הפטור מחניות מאחר שמתן פטור אינו בסמכות הוועדה המקומית. לאחר הדיון עלה התיק לדיון בוועדה מחוזית בנובמבר 2022, הבקשה לפטור מחניות אושרה בכפוף לביצוע הליך פרסומי. ובאם לא יהיו התנגדויות יוכל התיק לחזור לוועדה מקומית לצורך אישור הבקשה. בוצע פרסום על הבקשה לפטור ממקומות חניה בהתאם להחלטת וועדה מחוזית, תום מועד לגשת התנגדויות היה בתאריך 14/02/2023, לא התקבלו התנגדויות לפרסום זה ולכן התיק מובא לדיון בוועדה לצורך אישורו היות ואישור התנועה היה הדבר שמנע את אישורו. אין מניעה לאשר את הבקשה בהתאם לנכתב בחוו"ד ובכפוף לתיקונים הבאים: ישנה סטייה קטנה בשטחי השירות התת קרקעים, ויתרה בשטחי השירות העל קרקעיים, ניתן לנייד מע"ק לתת הקרקע. חדר אשפה		

יש לתכנן חדר אשפה עבור מכבש לקרטונים ובניית מוטמן אחד עבור האשפה הרגילה לרבות אישור תברואה כתנאי להפצה לגורמים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 481234 תחילת תוקף : 29/06/2019 ייעוד הקרקע : מסחר הבקשה נדונה בוועדת משנה בפעם הראשונה בתאריך 25.10.2020 והוחלט לדחות את ההכרעה עד להמצאת אישור מעודכן של המחלקה להסדרי תנועה. בתאריך 03.11.2020 הוועדה דחתה את ההכרעה בפעם השנייה ל- 30 יום על מנת לאפשר למבקשים להציג אישור הסדרי תנועה וזאת בהתאם לבקשה שהגיעה לוועדה מהמבקשים. בתאריך 13.01.2021 התיק עלה לוועדה בפעם השלישית ושוב הוחלט לדחות את ההכרעה כאשר הוחלט להמליץ לוועדה המחוזית לפטור משני מקומות חניה היות ובמקום המיועד להם ע"פ תב"ע הוטמנו פחי אשפה ע"י העירייה. בעת הכנת ניסוח ההחלטה בוצעה בדיקה נוספת כאשר התברר כי ההערכה של שני מקומות חניה אינה מדויקת וע"פ אישור הסדרי תנועה המבקשים לא הציגו מקומות חניה בכלל וחסרים להם 18 מקומות חניה ולא שניים.	14/03/2023	חוות דעת תכנונית

נמצא כי אכן הוצע לוותר על מקומות החניה היכן שנמצאים המוטמנים, אך לא מדובר בשני מקומות בלבד, וכמו כן המתכנן התבקש להוסיף מקומות חניה בהמשך הרחוב. הסדרי תנועה אף ביקשו שתי חלופות, לשיקול המבקש, כך שעדיין אין אישור והסכמה של הסדרי תנועה. לפיכך, ובהתייעצות מול יו"ר הוועדה דרך נפתלי לוי, הבקשה הוחזרה לוועדה לצורך דיוק בהחלטה. ובתאריך 12.04.2021 דחתה הוועדה את ההכרעה בפעם הרביעית ל- 60 ליום לצורך הסדרת נושא אישור מחלקת התנועה. לאחר מכן הוחזר התיק לדיון בתאריך 11/05/2022 לאחר קבלת אישור הסדרי תנועה בתאריך 14.12.2021. טרם הבאת התיק לדיון זה, התקיימה פגישה באמצעות זום בהשתתפות אליעזר רהובברגר, עמנואל זלטס, עו"ד שרון אבני ועורך הבקשה, שני בבני ומיטל שנאור, במסגרתה הוחלט שיגישו תחילה את אישור המחלקה להסדרי תנועה. לאחר הפגישה פנה עורך הבקשה לבוחנת הרישוי, ולדבריו, אין אישור וחוות דעת המחלקה להסדרי תנועה נותרת בעיניה, ועל כן הבקשה חזרה לוועדה עם אותה ההמלצה. בוועדה זו הוחלט לדחות את ההכרעה כי מבדיקה מול מח' תושיה עולה שאין שינוי במספר מקומות החניה הנדרשים כך שנדרשים 8 מקומות חניה. לאור סקר החניה שהוצג בוועדה המקומית, הוועדה המקומית מבקשת מהוועדה המחוזית להכריע בשאלת הפטור מחניות מאחר שמתן פטור אינו בסמכות הוועדה המקומית.		

לאחר הדיון עלה התיק לדיון בוועדה מחוזית בנובמבר 2022 , הבקשה לפטור מחניות אושרה בכפוף לביצוע הליך פרסומי. ובאם לא יהיו התנגדויות יוכל התיק לחזור לוועדה מקומית לצורך אישור הבקשה. בוצע פרסום על הבקשה לפטור ממקומות חניה בהתאם להחלטת וועדה מחוזית, תום מועד לגשת התנגדויות היה בתאריך 14/02/2023 , לא התקבלו התנגדויות לפרסום זה ולכן התיק מובא לדיון בוועדה לצורך אישורו היות ואישור התנועה היה הדבר שמנע את אישורו. להלן מה שמבוקש : במקום חלה תב"ע 481234, יעוד הקרקע הינו אזור מסחרי. תחילת תוקף בתאריך : 1920.29.06. תכנית זו כפופה לתוכניות : 5011א', תחילת תוקף בתאריך : 0020.30.01. 5166ב', תחילת תוקף בתאריך : 1020.21.01. ומחליפה את תכנית מתאר 62 לירושלים. התוכנית כוללת נספח בינוי מחייב לעניין ההריסה בלבד. פרוט הבניה המוצעת : קומת מחסנים מפלס -2.80 מבוקש מחסן בשטח של 99.50 מ"ר וממ"מ עם חלון אנגלי.		

הגישה לקומה זו היא דרך מדרגות פנימיות. תואם נספח, אין מניעה לאשר. קומת קרקע מפלס +0.00 הבקשה כוללת הריסת סככה וקירות קיימים ותוספת שטח מסחר לקומה, וכן מוצעות מדרגות ומעלית חיצוניות מקומה זו לקומה א'. המוצע שונה מתוכנית הקומה שבנספח התב"ע הכוללת בניית מדרגות ומעלית פנימיים לקומת המחסן וממ"מ. נספח הבינוי מנחה, אין מניעה לאשר היות והשינוי הינו בחלוקה הפנימית ובחלק מהפתחים. קומה א' מפלס +3.13 בקומה זו מוצעות 2 חנויות וממ"מ כאשר הגישה לקומה היא בעזרת מדרגות ומעלית חיצוניות. תואם נספח, אין מניעה לאשר. סטייה ניכרת בתוכנית קיים סעיף סטייה ניכרת לנושאים הבאים : קווי הבניין, גובה המבנה ומספר הקומות. קווי הבניין התקבל תיק מידע ממחלקת מידע תיכנוני הכולל מפת מדידה עם סימון קווי בניין עפ"י תב"ע 481234. עפ"י סעיף 2.ג.4.1.2 "קווי הבניין המפורטים בתשריט התוכנית		

הינם מחייבים, צמצום השטח יחשב כסטייה ניכרת", לא נמצאה חריגה מקווי הבניין, ניתן לאשר. גובה המבנה מותר עפ"י תב"ע : +6.14 מטרים 763.32, מעבר לגובה זה יותר מבנה יציאה לגג בלבד מוצע בבקשה : +6.14 מטרים 763.32, כמותר. מספר קומות מותר ע"פ תב"ע : 2 קומות מעל הקרקע ו-1 מתחת לקרקע. מוצע בבקשה : 2 קומות מעל הקרקע ו-1 מתחת לקרקע, כמותר. שטחי בנייה יש לציין ששטחי הבנייה שבטבלה 5 כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית לרבות שטחים למרחבים מוגנים ואחסנה. עיקרי תת קרקעי מותר : 0 מוצע : 0 עיקרי על קרקעי מותר : 367.7 מ"ר קיים : 100.14 מ"ר מוצע : 254.10 מ"ר		

סה"כ שטח עיקרי : 354.24 מ"ר, במסגרת המותר. שרות תת קרקעי מותר : 104 מ"ר מוצע : 110.01 מ"ר. חריגה בשטחים מותרים. שרות על קרקעי מותר : 29.3 מ"ר מוצע : 14.95 מ"ר. יתרה בשטחים. ניתן לנייד שטחי שרות מע"ק לת"ק חדר אשפה סעיף 4.1.8. י"ש לתכנן חדר אשפה עבור מכבש לקרטונים ובניית מוטמן אחד עבור האשפה הרגילה"- טרם תוכנן. יש להשלים לרבות אישור מחלקת תברואה כתנאי לחו"ד גורמים כיוון שמדובר בתוספת שטח. הריסות נספח הבינוי מחייב לעניין ההריסות המוצגות בצהוב, בבקשה הוצגו ההריסות כנדרש. עפ"י סעיף 4.1.ט' "כל המבנים המסומנים בתשריט ובנספח בצהוב להריסה יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י מבקש הבקשה להיתר."		

חיזוק מבנים אין צורך באישור חיזוק מבנים היתר למבנה הופק בתאריך 28.05.1996. שלבי ביצוע סעיף 7.1 "הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בנייה בשלבים" עומד בדרישה.		
"בקשה לפטור ממקומות חניה לפי סעיף 6.2 לתכנית 5166ב".	24/01/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
מבדיקה מול מח' תושיה עולה כי אין שינוי במספר מקומות החניה הנדרשים כך שנדרשים 8 מקומות חניה. לאור סקר החניה שהוצג בוועדה המקומית, הוועדה המקומית מבקשת מהוועדה המחוזית להכריע בשאלת הפטור מחניות מאחר שמתן פטור אינו בסמכות הוועדה המקומית.	11/05/2022	דיון בוועדת משנה : לדחות את ההכרעה
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 481234 תחילת תוקף : 29/06/2019 ייעוד הקרקע : מסחר 1995/0902.03 חוות דעת	27/04/2022	חוות דעת תכנונית

הבקשה נדונה בוועדת משנה בפעם הראשונה בתאריך 25.10.2020 והוחלט לדחות את ההכרעה עד להמצאת אישור מעודכן של המחלקה להסדרי תנועה. בתאריך 03.11.2020 הוועדה דחתה את ההכרעה בפעם השנייה ל- 30 יום על מנת לאפשר למבקשים להציג אישור הסדרי תנועה וזאת בהתאם לבקשה שהגיעה לוועדה מהמבקשים. בתאריך 13.01.2021 התיק עלה לוועדה בפעם השלישית ושוב הוחלט לדחות את ההכרעה כאשר הוחלט להמליץ לוועדה המחוזית לפטור משני מקומות חניה היות ובמקום המיועד להם ע"פ תב"ע הוטמנו פחי אשפה ע"י העירייה. בעת הכנת ניסוח ההחלטה בוצעה בדיקה נוספת כאשר התברר כי ההערכה של שני מקומות חניה אינה מדויקת וע"פ אישור הסדרי תנועה המבקשים לא הציגו מקומות חניה בכלל וחסרים להם 18 מקומות חניה ולא שניים. נמצא כי אכן הוצע לוותר על מקומות החניה היכן שנמצאים המוטמנים, אך לא מדובר בשני מקומות בלבד, וכמו כן המתכנן התבקש להוסיף מקומות חניה בהמשך הרחוב. הסדרי תנועה אף ביקשו שתי חלופות, לשיקול המבקש, כך שעדיין אין אישור והסכמה של הסדרי תנועה. לפיכך, ובהתייעצות מול יו"ר הוועדה דרך נפתלי לוי, הבקשה הוחזרה לוועדה לצורך דיוק בהחלטה. ובתאריך 12.04.2021 דחתה הוועדה את ההכרעה בפעם הרביעית ל- 60 ליום לצורך הסדרת נושא אישור מחלקת התנועה. כעת מוחזר התיק לדיון לאחר קבלת אישור הסדרי תנועה בתאריך 14.12.2021. טרם הבאת התיק לדיון זה, התקיימה פגישה באמצעות זום בהשתתפות אליעזר הוכברגר, עמנואל זלטס, עו"ד שרון אבני ועורך הבקשה, שני בבני ומיטל שנאור, במסגרתה הוחלט שיגישו תחילה את אישור המחלקה להסדרי תנועה. לאחר הפגישה פנה עורך הבקשה לבוחנת הרישוי, ולדבריו, אין אישור וחוות דעת המחלקה להסדרי תנועה נותרת בעיניה, ועל כן הבקשה חוזרת לוועדה עם אותה ההמלצה.		

להלן ההמלצה : במקום חלה תב"ע 481234, יעוד הקרקע הינו אזור מסחרי. תחילת תוקף בתאריך : 1920.29.06. תכנית זו כפופה לתוכניות : 5011א', תחילת תוקף בתאריך : 0020.30.01. 5166ב', תחילת תוקף בתאריך : 1020.21.01. ומחליפה את תכנית מתאר 62 לירושלים. התוכנית כוללת נספח בינוי מחייב לעניין ההריסה בלבד. פרוט הבניה המוצע קומת מחסנים מפלס -2.80 מבוקש מחסן בשטח של 99.50 מ"ר וממ"מ עם חלון אנגלי. הגישה לקומה זו היא דרך מדרגות פנימיות. תואם נספח, אין מניעה לאשר. קומת קרקע מפלס +0.00 הבקשה כוללת הריסת סככה וקירות קיימים ותוספת שטח מסחר לקומה, וכן מוצעות מדרגות ומעלית חיצוניות מקומה זו לקומה א'. המוצע שונה מתוכנית הקומה שבנספח התב"ע הכוללת בניית מדרגות ומעלית פנימיים לקומת המחסן וממ"מ. נספח הבינוי מנחה, אין מניעה לאשר היות והשינוי הינו בחלוקה הפנימית ובחלק מהפתחים. קומה א' מפלס +3.13 בקומה זו מוצעות 2 חנויות וממ"מ כאשר הגישה לקומה היא בעזרת מדרגות ומעלית חיצוניות. תואם נספח, אין מניעה לאשר. סטייה ניכרת בתוכנית קיים סעיף סטייה ניכרת לנושאים הבאים : קווי הבניין, גובה המבנה ומספר הקומות. קווי הבניין התקבל תיק מידע ממחלקת מידע תיכנוני הכולל מפת מדידה עם סימון קווי בניין עפ"י תב"ע 481234. עפ"י סעיף 2.ג.4.1.2 "קווי הבניין המפורטים בתשריט התוכנית הינם מחייבים, צמצום השטח יחשב כסטייה ניכרת", לא		

נמצאה חריגה מקווי הבניין, ניתן לאשר. גובה המבנה מותר עפ"י תב"ע : 6.14 + מטרים 763.32, מעבר לגובה זה יותר מבנה יציאה לגג בלבד מוצע בבקשה : 6.14 + מטרים 763.32, כמותר. מספר קומות מותר ע"פ תב"ע : 2 קומות מעל הקרקע ו-1 מתחת לקרקע. מוצע בבקשה : 2 קומות מעל הקרקע ו-1 מתחת לקרקע, כמותר. שטחי בנייה יש לציין ששטחי הבנייה שבטבלה 5 כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית לרבות שטחים למרחבים מוגנים ואחסנה. עיקרי תת קרקעי מותר : 0 מוצע : 0 עיקרי על קרקעי מותר : 367.7 מ"ר קיים : 100.14 מ"ר מוצע : 254.10 מ"ר סה"כ שטח עיקרי : 354.24 מ"ר, במסגרת המותר. שרות תת קרקעי מותר : 104 מ"ר מוצע : 110.01 מ"ר. חריגה בשטחים מותרים. שרות על קרקעי מותר : 29.3 מ"ר מוצע : 14.95 מ"ר. יתרה בשטחים. ניתן לנייד שטחי שרות מע"ק לת"ק זאת בכפוף לפרסום הקלה בנושא. חניה התקבל אישור הסדרי תנועה חדש מתאריך 14.12.2021 לפיו "מוצעת תוספת 174 מ"ר לסופר שכונתי קיים. נדרשים 8 מקומות חנייה. לא מוצע פתרון חנייה בחלקה. מצורף סקר חניה במקום המראה על פניות מקומות חנייה + נספחים א' ו-ב'. חו"ד יועץ מצורפת ראה גם בארכיב אופטי". חדר אשפה סעיף 4.1.8. י"ש לתכנן חדר אשפה עבור מכבש לקרטונים ובניית מוטמן אחד עבור האשפה הרגילה"- טרם תוכנן. יש להשלים לרבות אישור מחלקת תברואה כתנאי לחו"ד		

גורמים כיוון שמדובר בתוספת שטח. הריסות נספח הבינוי מחייב לעניין ההריסות המוצגות בצהוב, בבקשה הוצגו ההריסות כנדרש. עפ"י סעיף 4.1.ט' "כל המבנים המסומנים בתשריט ובנספח בצהוב להריסה יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י מבקש הבקשה להיתר." חיזוק מבנים אין צורך באישור חיזוק מבנים היתר למבנה הופק בתאריך 28.05.1996. שלבי ביצוע סעיף 7.1 "הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בנייה בשלבים" עומד בדרישה.		
מובאת להכרעת הוועדה באם להמליץ לוועדה מחוזית לפטור מחניה כמפורט בהמשך ההמלצה הבקשה נדונה בוועדת משנה בפעם הראשונה בתאריך 25.10.2020 והוחלט לדחות את ההכרעה עד להמצאת אישור מעודכן של המחלקה להסדרי תנועה. בתאריך 03.11.2020 הוועדה דחתה את ההכרעה בפעם השנייה ל- 30 יום על מנת לאפשר למבקשים להציג אישור הסדרי תנועה וזאת בהתאם לבקשה שהגיעה לוועדה מהמבקשים. בתאריך 13.01.2021 התיק עלה לוועדה בפעם השלישית ושוב הוחלט לדחות את ההכרעה כאשר הוחלט להמליץ לוועדה המחוזית לפטור משני מקומות חניה היות ובמקום המיועד להם ע"פ תב"ע הוטמנו פחי אשפה ע"י העירייה. בעת הכנת ניסוח ההחלטה בוצעה בדיקה נוספת כאשר התברר כי ההערכה של שני מקומות חניה אינה מדויקת וע"פ אישור הסדרי תנועה המבקשים לא הציגו מקומות חניה בכלל וחסרים להם 18 מקומות חניה ולא שניים. נמצא כי אכן הוצע לוותר על מקומות החניה היכן שנמצאים המוטמנים, אך לא מדובר בשני מקומות בלבד, וכמו כן המתכנן התבקש להוסיף מקומות חניה בהמשך הרחוב.	27/04/2022	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה

הסדרי תנועה אף ביקשו שתי חלופות, לשיקול המבקש, כך שעדיין אין אישור והסכמה של הסדרי תנועה. לפיכך, ובהתייעצות מול יו"ר הוועדה דרך נפתלי לוי, הבקשה הוחזרה לוועדה לצורך דיוק בהחלטה. ובתאריך 12.04.2021 דחתה הוועדה את ההכרעה בפעם הרביעית ל- 60 ליום לצורך הסדרת נושא אישור מחלקת התנועה. כעת מוחזר התיק לדיון לאחר קבלת אישור הסדרי תנועה בתאריך 14.12.2021. טרם הבאת התיק לדיון זה, התקיימה פגישה באמצעות זום בהשתתפות אליעזר הוכברגר, עמנואל זלטס, עו"ד שרון אבני ועורך הבקשה, שני בבני ומיטל שנאור, במסגרתה הוחלט שיגישו תחילה את אישור המחלקה להסדרי תנועה. לאחר הפגישה פנה עורך הבקשה לבוחנת הרישוי, ולדבריו, אין אישור וחוות דעת המחלקה להסדרי תנועה נותרת בעיניה, ועל כן הבקשה חוזרת לוועדה עם אותה ההמלצה. להלן ההמלצה : במקום חלה תב"ע 481234, יעוד הקרקע הינו אזור מסחרי. תחילת תוקף בתאריך : 1920.29.06. תכנית זו כפופה לתוכניות : 5011א', תחילת תוקף בתאריך : 0020.30.01. 5166ב', תחילת תוקף בתאריך : 1020.21.01. ומחליפה את תכנית מתאר 62 לירושלים. התוכנית כוללת נספח בינוי מחייב לעניין ההריסה בלבד. פרוט הבניה המוצע קומת מחסנים מפלס 2.80- מבוקש מחסן בשטח של 99.50 מ"ר וממ"מ עם חלון אנגלי. הגישה לקומה זו היא דרך מדרגות פנימיות. תואם נספח, אין		

מניעה לאשר. קומת קרקע מפלס +0.00 הבקשה כוללת הריסת סככה וקירות קיימים ותוספת שטח מסחר לקומה, וכן מוצעות מדרגות ומעלית חיצוניות מקומה זו לקומה א'. המוצע שונה מתוכנית הקומה שבנספח התב"ע הכוללת בניית מדרגות ומעלית פנימיים לקומת המחסן וממ"מ. נספח הבינוי מנחה, אין מניעה לאשר היות והשינוי הינו בחלוקה הפנימית ובחלק מהפתחים. קומה א' מפלס +3.13 בקומה זו מוצעות 2 חנויות וממ"מ כאשר הגישה לקומה היא בעזרת מדרגות ומעלית חיצוניות. תואם נספח, אין מניעה לאשר. סטייה ניכרת בתוכנית קיים סעיף סטייה ניכרת לנושאים הבאים : קווי הבניין, גובה המבנה ומספר הקומות. קווי הבניין התקבל תיק מידע ממחלקת מידע תיכנוני הכולל מפת מדידה עם סימון קווי בניין עפ"י תב"ע 481234. עפ"י סעיף 2.ג.4.1.2 "קווי הבניין המפורטים בתשריט התוכנית הינם מחייבים, צמצום השטח יחשב כסטייה ניכרת", לא נמצאה חריגה מקווי הבניין, ניתן לאשר. גובה המבנה מותר עפ"י תב"ע : +6.14 מטרים 763.32, מעבר לגובה זה יותר מבנה יציאה לגג בלבד מוצע בבקשה : +6.14 מטרים 763.32, כמותר. מספר קומות מותר ע"פ תב"ע : 2 קומות מעל הקרקע ו-1 מתחת לקרקע. מוצע בבקשה : 2 קומות מעל הקרקע ו-1 מתחת לקרקע, כמותר. שטחי בנייה יש לציין ששטחי הבנייה שבטבלה 5 כוללים את כל שטחי הבנייה המירביים בתכנית לרבות שטחים למרחבים מוגנים ואחסנה. עיקרי תת קרקעי מותר : 0 מוצע : 0		

עיקרי על קרקעי מותר: 367.7 מ"ר קיים: 100.14 מ"ר מוצע: 254.10 מ"ר סה"כ שטח עיקרי: 354.24 מ"ר, במסגרת המותר. שרות תת קרקעי מותר: 104 מ"ר מוצע: 110.01 מ"ר. חריגה בשטחים מותרים. שרות על קרקעי מותר: 29.3 מ"ר מוצע: 14.95 מ"ר. יתרה בשטחים. ניתן לנייד שטחי שרות מע"ק לת"ק זאת בכפוף לפרסום הקלה בנושא. חניה התקבל אישור הסדרי תנועה חדש מתאריך 14.12.2021 לפיו "מוצעת תוספת 174 מ"ר לסופר שכונתי קיים. נדרשים 8 מקומות חנייה. לא מוצע פתרון חנייה בחלקה. מצורף סקר חניה במקום המראה על פניות מקומות חנייה + נספחים א' ו-ב'." חו"ד יועץ מצורפת ראה גם בארכיב אופטי." חדר אשפה סעיף 4.1.8. י"ש לתכנן חדר אשפה עבור מכבש לקרטונים ובניית מוטמן אחד עבור האשפה הרגילה"- טרם תוכנן. יש להשלים לרבות אישור מחלקת תברואה כתנאי לחו"ד גורמים כיוון שמדובר בתוספת שטח. הריסות נספח הבינוי מחייב לעניין ההריסות המוצגות בצהוב, בבקשה הוצגו ההריסות כנדרש. עפ"י סעיף 4.1.ט' "כל המבנים המסומנים בתשריט ובנספח בצהוב להריסה ייהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י מבקש הבקשה להיתר." חיזוק מבנים אין צורך באישור חיזוק מבנים היתר למבנה הופק בתאריך 28.05.1996. שלבי ביצוע סעיף 7.1 "הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בנייה בשלבים" עומד בדרישה.		

ל- 60 ליום לצורך הסדרת נושא אישור מחלקת התנועה .	12/04/2021	דיון בוועדת משנה : לדחות את ההכרעה
הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 25.10.2020 והוחלט לדחות את ההכרעה עד להמצאת אישור מעודכן של המחלקה להסדרי תנועה הבקשה נידונה בוועדת משנה בישיבתה מיום 13.01.2021 כאשר הוחלט להמליץ לוועדה המחוזית לפטור משני מקומות חניה היות ובמקום המיועד להם ע"פ תב"ע הוטמנו פחי אשפה ע"י העירייה. בעת הכנת ניסוח ההחלטה בוצעה בדיקה נוספת כאשר התברר כי ההערכה של שני מקומות חניה אינה מדויקת וע"פ אישור הסדרי תנועה המבקשים לא הציגו מקומות חניה בכלל וחסרים להם 18 מקומות חניה ולא שניים . נמצא כי אכן הוצע לוותר על מקומות החניה היכן שנמצאים המוטמנים, אך לא מדובר בשני מקומות בלבד, וכמו כן המתכנן התבקש להוסיף מקומות חניה בהמשך הרחוב. הסדרי תנועה אף ביקשו שתי חלופות, לשיקול המבקש, כך שעדיין אין אישור והסכמה של הסדרי תנועה. לפיכך, ובהתייעצות מול יו"ר הוועדה דרך נפתלי לוי, הבקשה הוחזרה לוועדה לצורך דיוק בהחלטה. יש לציין שישנה חריגה בשטחי שירות תת קרקעיים דבר המהווה סטיה ניכרת בשטחים אך ניתן לפתור בעיה זו ע"י פרסום הקלה לניוד שטחי שירות מעל הקרקע לתת הקרקע . פרוט הבניה המוצעת : קומת מחסנים מפלס 2.80- מבוקש מחסן בשטח של 99.50 מ"ר וממ"מ עם חלון אנגלי- אין התייחסות בקומת הקרקע לחלון האנגלי-יש להשלים הגישה לקומה זו היא דרך מדרגות פנימיות. - הבקשה תואמת תב"ע- אין מניעה לאשר. קומת קרקע מפלס 0.00+- הבקשה כוללת הריסת סככה וקירות קיימים ותוספת שטח מסחר לקומה. וכן מוצעות מדרגות ומעלית חיצוניות מקומה זו לקומה א'- המוצע שונה מתוכנית הקומה שבנספח התב"ע הכוללת בניית מדרגות ומעלית פנימיים לקומת המחסן וממ"מ – נספח הבינוי מנחה- אין מניעה לאשר היות והשינוי הינו בחלוקה הפנימית ובחלק מהפתחים קומה א' מפלס 3.13+- בקומה זו מוצעות 2 חנויות+ ממ"מ כאשר הגישה לקומה היא בעזרת מדרגות ומעלית חיצוניות. הבקשה תואמת תב"ע- ניתן לאשר .	21/03/2021	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה

שטחי בנייה : יש לציין ששטחי הבנייה שבטבלה 5 כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית לרבות שטחים למרחבים מוגנים ואחסנה עיקרי -ת"ק : מותר : 0 מוצע : 0 עיקר -ע"ק : מותר : 367.7 מ"ר קיים : 103.05 מ"ר מוצע : 246.82 מ"ר סה"כ שטח עיקרי : 363.20 מ"ר- מוצע במסגרת המותר שרות - ת"ק : מותר : 104 מ"ר מוצע : 112.81 מ"ר- חריגה של 8.81 מ"ר שרות- ע"ק : מותר : 29.3 מ"ר מוצע : 13.03 מ"ר – יתרה של 16.27 מ"ר ניתן לנייד שטחי שרות מע"ק לת"ק- אך נדרש לפרסם הקלה בנושא חניה : תכנית החניה נדחתה ע"י מחלקת הסדרי תנועה : "התכנית נדחית, תכנון חניה לא מקובל, החניות הקיימות ברחוב ישראל בן זאב שייכות לחלקה 13, ראה בתב"ע 3191 והיתר בניה 93/188 החניה המסומנת בתוכנית כחניה מוצעת 1 ו-19 מסומנת מעל פחי אשפה מוטמנים"- חדר אשפה : סעיף 4.1.8. י"ש לתכנן חדר אשפה עבור מכבש לקרטונים ובניית מוטמן אחד עבור האשפה הרגילה"- טרם תוכנן. יש להשלים לרבות אישור מחלקת תברואה כתנאי לחו"ד גורמים כיוון שמדובר בתוספת שטח הריסות : נספח הבינוי מחייב לעניין ההריסות המוצגות בצהוב- בבקשה הוצגו ההריסות כנדרש. עפ"י סעיף 4.1.ט. - "כל המבנים המסומנים בתשריט ובנספח בצהוב להריסה יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י מבקש הבקשה להיתר". חיזוק מבנים : אין צורך באישור חיזוק מבנים היתר למבנה הופק בתאריך 28.05.1996		

שלבי ביצוע: סעיף 7.1 - "הבניה תבוצע בהינף אחד- לא תותר בנייה בשלבים"- עומדים בדרישה. תיקונים לפי המסומן ע"ג ההרמוניקה המקוונת a.		
הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 25.10.2020 והוחלט לדחות את ההכרעה עד להמצאת אישור מעודכן של המחלקה להסדרי תנועה הבקשה נידונה בוועדת משנה בישיבתה מיום 13.01.2021 כאשר הוחלט להמליץ לוועדה המחוזית לפטור משני מקומות חניה היות ובמקום המיועד להם ע"פ תב"ע הוטמנו פחי אשפה ע"י העירייה. בעת הכנת ניסוח ההחלטה בוצעה בדיקה נוספת כאשר התברר כי ההערכה של שני מקומות חניה אינה מדויקת וע"פ אישור הסדרי תנועה המבקשים לא הציגו מקומות חניה בכלל וחסרים להם 18 מקומות חניה ולא שניים . נמצא כי אכן הוצע לוותר על מקומות החניה היכן שנמצאים המוטמנים, אך לא מדובר בשני מקומות בלבד, וכמו כן המתכנן התבקש להוסיף מקומות חניה בהמשך הרחוב. הסדרי תנועה אף ביקשו שתי חלופות, לשיקול המבקש, כך שעדיין אין אישור והסכמה של הסדרי תנועה. לפיכך, ובהתייעצות מול יו"ר הוועדה דרך נפתלי לוי , הבקשה הוחזרה לוועדה לצורך דיוק בהחלטה. במקום חלה תב"ע 481234- אזור מסחרי- תחילת תוקף מיום : 29.06.19 תכנית זו כפופה לתוכניות 5011א' (תחילת תוקף-30.01.00) ו-5166ב' (תחילת תוקף- 21.01.10) ומחליפה את תכנית מתאר 62. התוכנית כוללת נספח בינוי מחייב לעניין ההריסה בלבד. סעיף סטייה ניכרת בתוכנית קיים סעיף סטייה ניכרת לעניין קווי הבניין, גובה המבנה ומס' הקומות. קווי הבניין : התקבל תיק מידע ממחלקת מידע תיכנוני הכולל מפת מדידה עם סימון קווי בניין עפ"י תב"ע 481234. עפ"י סעיף 2.ג.4.1.2 - "קווי הבניין המפורטים בתשריט התוכנית	21/03/2021	חוות דעת תכנונית

הינם מחייבים, צמצום השטח יחשב כסטייה ניכרת" – לא נמצאה חריגה מקווי הבניין, ניתן לאשר. גובה המבנה : מותר עפ"י תב"ע : +6.14 מ' (763.32) - (מעבר לגובה זה יותר מבנה יציאה לגג בלבד) מוצע - +6.14 מ' - (763.32) מוצע כמותר מס' קומות : מותר ע"פ תב"ע : 2 ע"ק ו-1 ת"ק מוצע : 2 ע"ק ו-1 ת"ק - מוצע כמותר פרוט הבניה המוצעת : קומת מחסנים מפלס 2.80- מבוקש מחסן בשטח של 99.50 מ"ר וממ"מ עם חלון אנגלי. הגישה לקומה זו היא דרך מדרגות פנימיות. - הבקשה תואמת תב"ע- אין מניעה לאשר. קומת קרקע מפלס +0.00- הבקשה כוללת הריסת סככה וקירות קיימים ותוספת שטח מסחר לקומה. וכן מוצעות מדרגות ומעלית חיצוניות מקומה זו לקומה א' - המוצע שונה מתוכנית הקומה שבנספח התב"ע הכוללת בניית מדרגות ומעלית פנימיים לקומת המחסן וממ"מ – נספח הבינוי מנחה- אין מניעה לאשר היות והשינוי הינו בחלוקה הפנימית ובחלק מהפתחים קומה א' מפלס +3.13- בקומה זו מוצעות 2 חנויות + ממ"מ כאשר הגישה לקומה היא בעזרת מדרגות ומעלית חיצוניות. הבקשה תואמת תב"ע- ניתן לאשר . שטחי בנייה : יש לציין ששטחי הבנייה שבטבלה 5 כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית לרבות שטחים למרחבים מוגנים ואחסנה עיקרי - ת"ק : מותר : 0 מוצע : 0 עיקרי - ע"ק : מותר : 367.7 מ"ר קיים : 103.05 מ"ר מוצע : 246.82 מ"ר סה"כ שטח עיקרי : 363.20 מ"ר- מוצע במסגרת המותר שרות - ת"ק : מותר : 104 מ"ר מוצע : 112.81 מ"ר- חריגה של 8.81 מ"ר		

שרות - ע"ק : מותר : 29.3 מ"ר מוצע : 13.03 מ"ר – יתרה של 16.27 מ"ר ניתן לנייד שטחי שרות מע"ק לת"ק- אך נדרש לפרסם הקלה בנושא חניה : תכנית החניה נדחתה ע"י מחלקת הסדרי תנועה : "התכנית נדחתה, תכנון חניה לא מקובל, החניות הקיימות ברחוב ישראל בן זאב שייכות לחלקה 13, ראה בתב"ע 3191 והיתר בניה 93/188 החניה המסומנת בתוכנית כחניה מוצעת 1 ו-19 מסומנת מעל פחי אשפה מוטמנים"- חדר אשפה : סעיף 4.1.8. י"ש לתכנן חדר אשפה עבור מכבש לקרטונים ובניית מוטמן אחד עבור האשפה הרגילה"- טרם תוכנן. יש להשלים לרבות אישור מחלקת תברואה כתנאי לחו"ד גורמים כיוון שמדובר בתוספת שטח הריסות : נספח הבינוי מחייב לעניין ההריסות המוצגות בצהוב- בבקשה הוצגו ההריסות כנדרש. עפ"י סעיף 4.1.ט. - "כל המבנים המסומנים בתשריט ובנספח בצהוב להריסה יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י מבקש הבקשה להיתר". חיזוק מבנים : אין צורך באישור חיזוק מבנים היתר למבנה הופק בתאריך 28.05.1996. שלבי ביצוע : סעיף 7.1. - "הבניה תבוצע בהינף אחד- לא תותר בנייה בשלבים"- עומדים בדרישה.		
הבקשה נידונה בוועדת משנה בישיבתה מיום 13.01.2021 כאשר הוחלט להמליץ לוועדה המחוזית לפטור משני מקומות חניה היות ובמקום המיועד להם ע"פ תב"ע הוטמנו פחי אשפה ע"י העירייה. בעת הכנת ניסוח ההחלטה בוצעה בדיקה נוספת כאשר התברר כי ההערכה של שני מקומות חניה אינה מדויקת וע"פ אישור הסדרי תנועה המבקשים לא הציגו מקומות חניה בכלל וחסרים להם 18 מקומות חניה ולא שניים . נמצא כי אכן הוצע לוותר על מקומות החניה היכן שנמצאים המוטמנים, אך לא מדובר בשני מקומות בלבד, וכמו כן המתכנן התבקש להוסיף מקומות חניה בהמשך הרחוב.	13/01/2021	דיון בוועדת משנה : לדחות את ההכרעה

הסדרי תנועה אף ביקשו שתי חלופות, לשיקול המבקש, כך שעדיין אין אישור והסכמה של הסדרי תנועה. לפיכך, ובהתייעצות מול יו"ר הוועדה דרך נפתלי לוי, הבקשה תוחזר לוועדה לצורך דיוק בהחלטה.		
היות וההכרעה נדחתה מיום 25.10.2020 לצורך מתן אפשרות לעורך הבקשה להסדרת אישור הסדרי תנועה. עד כתיבת המלצה זו טרם התקבל אישור זה. במידה ויתקבל טרם מועד הדיון חברי הוועדה יעודכנו במעמד הוועדה. כן היות וישנה חריגה בשטחי שירות תת קרקעיים דבר המהווה סטייה ניכרת בשטחים. פרוט הבניה המוצעת : קומת מחסנים מפלס 2.80- מבוקש מחסן בשטח של 99.50 מ"ר וממ"מ עם חלון אנגלי- אין התייחסות בקומת הקרקע לחלון האנגלי-יש להשלים הגישה לקומה זו היא דרך מדרגות פנימיות. - הבקשה תואמת תב"ע- אין מניעה לאשר. קומת קרקע מפלס 0.00+ - הבקשה כוללת הריסת סככה וקירות קיימים ותוספת שטח מסחר לקומה. וכן מוצעות מדרגות ומעלית חיצוניות מקומה זו לקומה א'- המוצע שונה מתוכנית הקומה שבנספח התב"ע הכוללת בניית מדרגות ומעלית פנימיים לקומת המחסן וממ"מ – נספח הבינוי מנחה- אין מניעה לאשר היות והשינוי הינו בחלוקה הפנימית ובחלק מהפתחים קומה א' מפלס 3.13+ - בקומה זו מוצעות 2 חנויות + ממ"מ כאשר הגישה לקומה היא בעזרת מדרגות ומעלית חיצוניות. הבקשה תואמת תב"ע- ניתן לאשר . שטחי בנייה : יש לציין ששטחי הבנייה שבטבלה 5 כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית לרבות שטחים למרחבים מוגנים ואחסנה עיקרי : ת"ק : מותר : 0 מוצע : 0 ע"ק : מותר : 367.7 מ"ר קיים : 103.05 מ"ר מוצע : 246.82 מ"ר סה"כ שטח עיקרי : 363.20 מ"ר- מוצע במסגרת המותר	28/12/2020	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

שרות : ת"ק : מותר : 104 מ"ר מוצע : 112.81 מ"ר - חריגה של 8.81 מ"ר ע"ק : מותר : 29.3 מ"ר מוצע : 13.03 מ"ר – יתרה של 16.27 מ"ר ניתן לנייד שטחי שרות מע"ק לת"ק- אך נדרש לפרסם הקלה בנושא חניה : תכנית החניה נדחתה ע"י מחלקת הסדרי תנועה : "התכנית נדחתה, תכנון חניה לא מקובל, החניות הקיימות ברחוב ישראל בן זאב שייכות לחלקה 13, ראה בתב"ע 3191 והיתר בניה 93/188 החניה המסומנת בתוכנית כחניה מוצעת 1 ו-19 מסומנת מעל פחי אשפה מוטמנים"- חדר אשפה : סעיף 4.1.8. י"ש לתכנן חדר אשפה עבור מכבש לקרטונים ובניית מוטמן אחד עבור האשפה הרגילה"- טרם תוכנן. יש להשלים לרבות אישור מחלקת תברואה כתנאי לחו"ד גורמים כיוון שמדובר בתוספת שטח הריסות : נספח הבינוי מחייב לעניין ההריסות המוצגות בצהוב- בבקשה הוצגו ההריסות כנדרש. עפ"י סעיף 4.1.ט. - "כל המבנים המסומנים בתשריט ובנספח בצהוב להריסה יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י מבקש הבקשה להיתר". חיזוק מבנים : אין צורך באישור חיזוק מבנים היתר למבנה הופק בתאריך 28.05.1996. שלבי ביצוע : סעיף 7.1 - "הבניה תבוצע בהינף אחד- לא תותר בנייה בשלבים"- עומדים בדרישה.		
הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 25.10.2020 והוחלט לדחות את ההכרעה עד להמצאת אישור מעודכן של המחלקה להסדרי תנועה במקום חלה תב"ע 481234- אזור מסחרי- תחילת תוקף מיום : 29.06.19	16/12/2020	חוות דעת תכנונית

תכנית זו כפופה לתוכניות 5011א' (תחילת תוקף-30.01.00) ו-5166ב' (תחילת תוקף-21.01.10) ומחליפה את תכנית מתאר 62. התוכנית כוללת נספח בינוי מחייב לעניין ההריסה בלבד. סעיף סטייה ניכרת בתוכנית קיים סעיף סטייה ניכרת לעניין קווי הבניין, גובה המבנה ומס' הקומות. קווי הבניין : התקבל תיק מידע ממחלקת מידע תיכנוני הכולל מפת מדידה עם סימון קווי בניין עפ"י תב"ע 481234. עפ"י סעיף 2.ג.4.1.2- "קווי הבניין המפורטים בתשריט התוכנית הינם מחייבים, צמצום השטח יחשב כסטייה ניכרת"- לא נמצאה חריגה מקווי הבניין, ניתן לאשר. גובה המבנה : מותר עפ"י תב"ע : +6.14 מ' (763.32)- (מעבר לגובה זה יותר מבנה יציאה לגג בלבד) מוצע- +6.14 מ'- (763.32)- מוצע כמותר מס' קומות : מותר ע"פ תב"ע : 2 ע"ק ו-1 ת"ק מוצע : 2 ע"ק ו-1 ת"ק- מוצע כמותר פרוט הבניה המוצעת : קומת מחסנים מפלס 2.80- מבוקש מחסן בשטח של 99.50 מ"ר וממ"מ עם חלון אנגלי. הגישה לקומה זו היא דרך מדרגות פנימיות. - הבקשה תואמת תב"ע- אין מניעה לאשר. קומת קרקע מפלס +0.00- הבקשה כוללת הריסת סככה וקירות קיימים ותוספת שטח מסחר לקומה. וכן מוצעות מדרגות ומעלית חיצוניות מקומה זו לקומה א'- המוצע שונה מתוכנית הקומה שבנספח התב"ע הכוללת בניית מדרגות ומעלית פנימיים לקומת המחסן וממ"מ – נספח הבינוי מנחה- אין מניעה לאשר היות והשינוי הינו בחלוקה הפנימית ובחלק מהפתחים קומה א' מפלס +3.13- בקומה זו מוצעות 2 חנויות+ ממ"מ כאשר הגישה לקומה היא בעזרת מדרגות ומעלית חיצוניות.		

הבקשה תואמת תב"ע- ניתן לאשר . שטחי בנייה : יש לציין ששטחי הבנייה שבטבלה 5 כוללים את כל שטחי הבנייה המירביים בתכנית לרבות שטחים למרחבים מוגנים ואחסנה עיקרי : ת"ק : מותר : 0 מוצע : 0 ע"ק : מותר : 367.7 מ"ר קיים : 103.05 מ"ר מוצע : 246.82 מ"ר סה"כ שטח עיקרי : 363.20 מ"ר- מוצע במסגרת המותר שרות : ת"ק : מותר : 104 מ"ר מוצע : 112.81 מ"ר- חריגה של 8.81 מ"ר ע"ק : מותר : 29.3 מ"ר מוצע : 13.03 מ"ר – יתרה של 16.27 מ"ר ניתן לנייד שטחי שרות מע"ק לת"ק- אך נדרש לפרסם הקלה בנושא חניה : תכנית החניה נדחתה ע"י מחלקת הסדרי תנועה : "התכנית נדחית, תכנון חניה לא מקובל, החניות הקיימות ברחוב ישראל בן זאב שייכות לחלקה 13, ראה בתב"ע 3191 והיתר בניה 93/188 החניה המסומנת בתוכנית כחניה מוצעת 1 ו-19 מסומנת מעל פחי אשפה מוטמנים"- טרם התקבל אישור הסדרי תנועה חדש. במידה ויתקבל טרם מועד הדיון חברי הועדה יעודכנו במעמד הועדה. חדר אשפה : סעיף 4.1.8. י"ש לתכנן חדר אשפה עבור מכבש לקרטונים ובניית מוטמן אחד עבור האשפה הרגילה"- טרם תוכנן. יש להשלים לרבות אישור מחלקת תברואה כתנאי לחו"ד גורמים כיוון שמדובר בתוספת שטח הריסות : נספח הבינוי מחייב לעניין ההריסות המוצגות בצהוב- בבקשה הוצגו ההריסות כנדרש.		

עפ"י סעיף 4.1.ט. - "כל המבנים המסומנים בתשריט ובנספח בצהוב להריסה יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י מבקש הבקשה להיתר". חיזוק מבנים : אין צורך באישור חיזוק מבנים היתר למבנה הופק בתאריך 28.05.1996. שלבי ביצוע : סעיף 7.1 - "הבניה תבוצע בהינף אחד- לא תותר בנייה בשלבים" - עומדים בדרישה.		
ל- 30 יום על מנת לאפשר למבקשים להציג אישור הסדרי תנועה וזאת בהתאם לבקשה שהגיעה לוועדה מהמבקשים .	03/11/2020	דיון בועדת משנה : לדחות את ההכרעה
היות וההכרעה נדחתה מיום 25.10.2020 לצורך מתן אפשרות לעורך הבקשה להסדרת אישור הסדרי תנועה. עד כתיבת המלצה זו טרם התקבל אישור זה. במידה ויתקבל טרם מועד הדיון חברי הועדה יעודכנו במעמד הועדה. פרוט הבניה המוצעת : קומת מחסנים מפלס 2.80- מבוקש מחסן בשטח של 99.50 מ"ר וממ"מ עם חלון אנגלי- אין התייחסות בקומת הקרקע לחלון האנגלי-יש להשלים הגישה לקומה זו היא דרך מדרגות פנימיות. - הבקשה תואמת תב"ע- אין מניעה לאשר. קומת קרקע מפלס 0.00+- הבקשה כוללת הריסת סככה וקירות קיימים ותוספת שטח מסחר לקומה. וכן מוצעות מדרגות ומעלית חיצוניות מקומה זו לקומה א'- המוצע שונה מתוכנית הקומה שבנספח התב"ע הכוללת בניית מדרגות ומעלית פנימיים לקומת המחסן וממ"מ – נספח הבינוי מנחה- אין מניעה לאשר היות והשינוי הינו בחלוקה הפנימית ובחלק מהפתחים קומה א' מפלס 3.13+- בקומה זו מוצעות 2 חנויות+ ממ"מ כאשר הגישה לקומה היא בעזרת מדרגות ומעלית חיצוניות. הבקשה תואמת תב"ע- ניתן לאשר . שטחי בנייה : יש לציין ששטחי הבנייה שבטבלה 5 כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית לרבות שטחים למרחבים מוגנים ואחסנה עיקרי : ת"ק : מותר : 0 מוצע : 0	26/10/2020	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה

ע"ק : מותר : 367.7 מ"ר קיים : 103.05 מ"ר מוצע : 246.82 מ"ר סה"כ שטח עיקרי : 363.20 מ"ר- מוצע במסגרת המותר שרות : ת"ק : מותר : 104 מ"ר מוצע : 112.81 מ"ר- חריגה של 8.81 מ"ר ע"ק : מותר : 29.3 מ"ר מוצע : 13.03 מ"ר – יתרה של 16.27 מ"ר ניתן לנייד שטחי שרות מע"ק לת"ק- אך נדרש לפרסם הקלה בנושא חניה : תכנית החניה נדחתה ע"י מחלקת הסדרי תנועה : "התכנית נדחתה, תכנון חניה לא מקובל, החניות הקיימות ברחוב ישראל בן זאב שייכות לחלקה 13, ראה בתב"ע 3191 והיתר בניה 93/188 החניה המסומנת בתוכנית כחניה מוצעת 1 ו-19 מסומנת מעל פחי אשפה מוטמנים"- חדר אשפה : סעיף 4.1.8. י"ש לתכנן חדר אשפה עבור מכבש לקרטונים ובניית מוטמן אחד עבור האשפה הרגילה"- טרם תוכנן. יש להשלים לרבות אישור מחלקת תברואה כתנאי לחו"ד גורמים כיוון שמדובר בתוספת שטח הריסות : נספח הבינוי מחייב לעניין ההריסות המוצגות בצהוב- בבקשה הוצגו ההריסות כנדרש. עפ"י סעיף 4.1.ט. - "כל המבנים המסומנים בתשריט ובנספח בצהוב להריסה יורסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י מבקש הבקשה להיתר". חיזוק מבנים : אין צורך באישור חיזוק מבנים היתר למבנה הופק בתאריך 28.05.1996 שלבי ביצוע : סעיף 7.1. - "הבניה תבוצע בהינף אחד- לא תותר בנייה בשלבים"- עומדים בדרישה.		
	26/10/2020	חוות דעת תכנונית

הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 25.10.2020 והוחלט לדחות את ההכרעה עד להמצאת אישור מעודכן של המחלקה להסדרי תנועה במקום חלה תב"ע 481234- אזור מסחרי- תחילת תוקף מיום : 29.06.19 תכנית זו כפופה לתוכניות 5011א' (תחילת תוקף-30.01.00) ו-5166ב' (תחילת תוקף-21.01.10) ומחליפה את תכנית מתאר 62. התוכנית כוללת נספח בינוי מחייב לעניין ההריסה בלבד. סעיף סטייה ניכרת בתוכנית קיים סעיף סטייה ניכרת לעניין קווי הבניין, גובה המבנה ומס' הקומות. קווי הבניין : התקבל תיק מידע ממחלקת מידע תיכנוני הכולל מפת מדידה עם סימון קווי בניין עפ"י תב"ע 481234. עפ"י סעיף 2.ג.4.1.2- "קווי הבניין המפורטים בתשריט התוכנית הינם מחייבים, צמצום השטח יחשב כסטייה ניכרת"- לא נמצאה חריגה מקווי הבניין, ניתן לאשר. גובה המבנה : מותר עפ"י תב"ע : +6.14 מ' (763.32)- (מעבר לגובה זה יותר מבנה יציאה לגג בלבד) מוצע- +6.14 מ' (763.32)- מוצע כמותר מס' קומות : מותר ע"פ תב"ע : 2 ע"ק ו-1 ת"ק מוצע : 2 ע"ק ו-1 ת"ק- מוצע כמותר פרוט הבניה המוצעת : קומת מחסנים מפלס 2.80- מבוקש מחסן בשטח של 99.50 מ"ר וממ"מ עם חלון אנגלי. הגישה לקומה זו היא דרך מדרגות פנימיות. - הבקשה תואמת תב"ע- אין מניעה לאשר. קומת קרקע מפלס 0.00+- הבקשה כוללת הריסת סככה וקירות קיימים ותוספת שטח מסחר לקומה. וכן מוצעות מדרגות ומעלית חיצוניות מקומה זו לקומה א'- המוצע שונה מתוכנית הקומה שבנספח התב"ע הכוללת בניית מדרגות ומעלית פנימיים		

לקומת המחסן וממ"מ – נספח הבינוי מנחה- אין מניעה לאשר היות והשינוי הינו בחלוקה הפנימית ובחלק מהפתחים קומה א' מפלס 3.13+ - בקומה זו מוצעות 2 חנויות+ ממ"מ כאשר הגישה לקומה היא בעזרת מדרגות ומעלית חיצוניות. הבקשה תואמת תב"ע- ניתן לאשר . שטחי בנייה : יש לציין ששטחי הבנייה שבטבלה 5 כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית לרבות שטחים למרחבים מוגנים ואחסנה עיקרי : ת"ק : מותר : 0 מוצע : 0 ע"ק : מותר : 367.7 מ"ר קיים : 103.05 מ"ר מוצע : 246.82 מ"ר סה"כ שטח עיקרי : 363.20 מ"ר- מוצע במסגרת המותר שרות : ת"ק : מותר : 104 מ"ר מוצע : 112.81 מ"ר- חריגה של 8.81 מ"ר ע"ק : מותר : 29.3 מ"ר מוצע : 13.03 מ"ר – יתרה של 16.27 מ"ר ניתן לנייד שטחי שרות מע"ק לת"ק- אך נדרש לפרסם הקלה בנושא חניה : תכנית החניה נדחתה ע"י מחלקת הסדרי תנועה : "התכנית נדחית, תכנון חניה לא מקובל, החניות הקיימות ברחוב ישראל בן זאב שייכות לחלקה 13, ראה בתב"ע 3191 והיתר בניה 93/188 החניה המסומנת בתוכנית כחניה מוצעת 1 ו-19 מסומנת מעל פחי אשפה מוטמנים"- טרם התקבל אישור הסדרי תנועה חדש. במידה ויתקבל טרם מועד הדיון חברי הועדה יעודכנו במעמד הועדה. חדר אשפה : סעיף 4.1.8. י"ש לתכנן חדר אשפה עבור מכבש לקרטונים ובניית מוטמן אחד עבור האשפה הרגילה"- טרם תוכנן. יש להשלים לרבות אישור מחלקת תברואה כתנאי לחו"ד		

גורמים כיוון שמדובר בתוספת שטח הריסות : נספח הבינוי מחייב לעניין ההריסות המוצגות בצהוב- בבקשה הוצגו ההריסות כנדרש. עפ"י סעיף 4.1.ט. - "כל המבנים המסומנים בתשריט ובנספח בצהוב להריסה יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י מבקש הבקשה להיתר". חיזוק מבנים : אין צורך באישור חיזוק מבנים היתר למבנה הופק בתאריך 28.05.1996. שלבי ביצוע : סעיף 7.1 - "הבניה תבוצע בהינף אחד- לא תותר בנייה בשלבים"- עומדים בדרישה.		
להמצאת אישור מעודכן של המחלקה להסדרי תנועה . הבקשה תובא לדיון הבא .	25/10/2020	דיון בועדת משנה : לדחות את ההכרעה
היות ומחלקת הסדרי תנועה דחתה את הבקשה ואין פתרון חניה ראוי קווי הבניין : התקבל תיק מידע ממחלקת מידע תיכנוני הכולל מפת מדידה עם סימון קווי בניין עפ"י תב"ע 481234. עפ"י סעיף 2.ג.4.1.2 - "קווי הבניין המפורטים בתשריט התוכנית הינם מחייבים, צמצום השטח יחשב כסטייה ניכרת"- לא נמצאה חריגה מקווי הבניין, ניתן לאשר. פרוט הבניה המוצעת : קומת מחסנים מפלס 2.80- מבוקש מחסן בשטח של 99.50 מ"ר וממ"מ עם חלון אנגלי- אין התייחסות בקומת הקרקע לחלון האנגלי-יש להשלים הגישה לקומה זו היא דרך מדרגות פנימיות. - הבקשה תואמת תב"ע- אין מניעה לאשר. קומת קרקע מפלס 0.00+- הבקשה כוללת הריסת סככה וקירות קיימים ותוספת שטח מסחר לקומה. וכן מוצעות מדרגות ומעלית חיצוניות מקומה זו לקומה א'- המוצע שונה מתוכנית הקומה שבנספח התב"ע הכוללת בניית מדרגות ומעלית פנימיים לקומת המחסן וממ"מ – נספח הבינוי מנחה- אין מניעה לאשר היות והשינוי הינו בחלוקה הפנימית ובחלק מהפתחים קומה א' מפלס 3.13+- בקומה זו מוצעות 2 חנויות+ ממ"מ כאשר הגישה לקומה היא בעזרת מדרגות ומעלית חיצוניות.	22/09/2020	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה תואמת תב"ע- ניתן לאשר . שטחי בנייה : יש לציין ששטחי הבנייה שבטבלה 5 כוללים את כל שטחי הבניה המירביים בתכנית לרבות שטחים למרחבים מוגנים ואחסנה עיקרי : ת"ק : מותר : 0 מוצע : 0 ע"ק : מותר : 367.7 מ"ר קיים : 103.05 מ"ר מוצע : 246.82 מ"ר סה"כ שטח עיקרי : 363.20 מ"ר- מוצע במסגרת המותר שרות : ת"ק : מותר : 104 מ"ר מוצע : 112.81 מ"ר- חריגה של 8.81 מ"ר ע"ק : מותר : 29.3 מ"ר מוצע : 13.03 מ"ר – יתרה של 16.27 מ"ר ניתן לנייד שטחי שרות מע"ק לת"ק- אך נדרש לפרסם הקלה בנושא חניה : תכנית החניה נדחתה ע"י מחלקת הסדרי תנועה : "התכנית נדחית, תכנון חניה לא מקובל, החניות הקיימות ברחוב ישראל בן זאב שייכות לחלקה 13, ראה בתב"ע 3191 והיתר בניה 93/188 החניה המסומנת בתוכנית כחניה מוצעת 1 ו-19 מסומנת מעל פחי אשפה מוטמנים"- חדר אשפה : סעיף 4.1.8. י"ש לתכנן חדר אשפה עבור מכבש לקרטונים ובניית מוטמן אחד עבור האשפה הרגילה"- טרם תוכנן. יש להשלים לרבות אישור מחלקת תברואה כתנאי לחו"ד גורמים כיוון שמדובר בתוספת שטח הריסות : נספח הבינוי מחייב לעניין ההריסות המוצגות בצהוב- בבקשה הוצגו ההריסות כנדרש. עפ"י סעיף 4.1.ט. - "כל המבנים המסומנים בתשריט ובנספח בצהוב להריסה יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י מבקש		

הבקשה להיתר". חיזוק מבנים : אין צורך באישור חיזוק מבנים היתר למבנה הופק בתאריך 28.05.1996. שלבי ביצוע : סעיף 7.1 - "הבניה תבוצע בהינף אחד- לא תותר בנייה בשלבים"- עומדים בדרישה.		
במקום חלה תב"ע 481234- אזור מסחרי- תחילת תוקף מיום : 29.06.19 תכנית זו כפופה לתוכניות 5011א' (תחילת תוקף-30.01.00) ו-5166ב' (תחילת תוקף- 21.01.10) ומחליפה את תכנית מתאר 62. התוכנית כוללת נספח בינוי מחייב לעניין ההריסה בלבד. סעיף סטייה ניכרת בתוכנית קיים סעיף סטייה ניכרת לעניין קווי הבניין, גובה המבנה ומס' הקומות. קווי הבניין : התקבל תיק מידע ממחלקת מידע תיכנוני הכולל מפת מדידה עם סימון קווי בניין עפ"י תב"ע 481234. עפ"י סעיף 2.ג.4.1.2- "קווי הבניין המפורטים בתשריט התוכנית הינם מחייבים, צמצום השטח יחשב כסטייה ניכרת"- לא נמצאה חריגה מקווי הבניין, ניתן לאשר. גובה המבנה : מותר עפ"י תב"ע : +6.14 מ' (763.32)- (מעבר לגובה זה יותר מבנה יציאה לגג בלבד) מוצע- +6.14 מ'- (763.32)- מוצע כמותר מס' קומות : מותר ע"פ תב"ע : 2 ע"ק ו-1 ת"ק מוצע : 2 ע"ק ו-1 ת"ק- מוצע כמותר פרוט הבניה המוצעת : קומת מחסנים מפלס 2.80- מבוקש מחסן בשטח של 99.50 מ"ר וממ"מ עם חלון אנגלי.	17/09/2020	חוות דעת תכנונית

הגישה לקומה זו היא דרך מדרגות פנימיות. - הבקשה תואמת תב"ע- אין מניעה לאשר. קומת קרקע מפלס $+0.00$ - הבקשה כוללת הריסת סככה וקירות קיימים ותוספת שטח מסחר לקומה. וכן מוצעות מדרגות ומעלית חיצוניות מקומה זו לקומה א' - המוצע שונה מתוכנית הקומה שבנספח התב"ע הכוללת בניית מדרגות ומעלית פנימיים לקומת המחסן וממ"מ - נספח הבינוי מנחה- אין מניעה לאשר היות והשינוי הינו בחלוקה הפנימית ובחלק מהפתחים קומה א' מפלס $+3.13$ - בקומה זו מוצעות 2 חנויות + ממ"מ כאשר הגישה לקומה היא בעזרת מדרגות ומעלית חיצוניות. הבקשה תואמת תב"ע- ניתן לאשר . שטחי בנייה : יש לציין ששטחי הבנייה שבטבלה 5 כוללים את כל שטחי הבנייה המירביים בתכנית לרבות שטחים למרחבים מוגנים ואחסנה עיקרי : ת"ק : מותר : 0 מוצע : 0 ע"ק : מותר : 367.7 מ"ר קיים : 103.05 מ"ר מוצע : 246.82 מ"ר סה"כ שטח עיקרי : 363.20 מ"ר- מוצע במסגרת המותר שרות : ת"ק : מותר : 104 מ"ר מוצע : 112.81 מ"ר- חריגה של 8.81 מ"ר ע"ק : מותר : 29.3 מ"ר מוצע : 13.03 מ"ר - יתרה של 16.27 מ"ר ניתן לנייד שטחי שרות מע"ק לת"ק- אך נדרש לפרסם הקלה בנושא חניה : תכנית החניה נדחתה ע"י מחלקת הסדרי תנועה : "התכנית נדחית, תכנון חניה לא מקובל, החניות הקיימות ברחוב ישראל בן זאב שייכות לחלקה 13, ראה בתב"ע 3191 והיתר בניה 93/188 החניה המסומנת בתוכנית כחניה מוצעת 1 ו-19 מסומנת מעל פחי אשפה מוטמנים"- חדר אשפה :		

סעיף 4.1.8. ייש לתכנן חדר אשפה עבור מכבש לקרטונים ובניית מוטמן אחד עבור האשפה הרגילה"- טרם תוכנן. יש להשלים לרבות אישור מחלקת תברואה כתנאי לחו"ד גורמים כיוון שמדובר בתוספת שטח הריסות : נספח הבינוי מחייב לעניין ההריסות המוצגות בצהוב- בבקשה הוצגו ההריסות כנדרש. עפ"י סעיף 4.1.ט. - "כל המבנים המסומנים בתשריט ובנספח בצהוב להריסה ייהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה ע"י מבקש הבקשה להיתר". חיזוק מבנים : אין צורך באישור חיזוק מבנים היתר למבנה הופק בתאריך 28.05.1996. שלבי ביצוע : סעיף 7.1 - "הבניה תבוצע בהינף אחד- לא תותר בנייה בשלבים"- עומדים בדרישה.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
כן	אישור פיקוד העורף הג"א	2
כן	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
כן	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
כן	הגשת/הצגת/צילום תעודת הנדסאי/אדריכל/מהנדס בתוקף	9
	הריסת כל עבירות הבנייה המסומנות להריסה	10
כן	הגשת תכנית מפורטת להסדרת החנייה כולל חנייה תפעולית	11
כן	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	12
כן	אישור משרד הבריאות	13
כן	אישור שירותי הכבאות	14
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	15
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	16
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	17

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה נידונה בוועדת משנה כמה וכמה פעמים עד שקבלה אישור ויצאה לגורמים בהתאם

להחלטה

כעת הבקשה נמצאת בהשלמת תנאים סופיים טרם קבלת היתר.

התקבלה פנייה של ע"ב להעביר את המעלית המוצעת לחזית אחורית לכיוון החניה וחדר הטרפו מאחר והמעלית בתכנונה הנוכחי אינה מאפשרת נגישות מלאה במבנה ומחייבת לעבור בסופר ולרדת ולעלות קומה בצורה המקשה את ההתניידות הנגישה במבנה לאדם עם מוגבלות, מה שאין כן אם תתוכנן בחלק האחורי מאחר וזה בסמיכות לכניסה וניתן לתכנן אותה גם רחבה יותר ע"מ לאפשר גם למלווה לעלות יחד עם הנכה.

אין צורך לבצע פרסום חדש מאחר ומיקומה כפי שמבוקש כעת אינו פונה לאף חלקה צמודה ואף מיטיב כך עם הבינוי ומתרחק מחלקות גובלות ומוצע במיקום של חדר טרפו אחורי.

באזור זה היתה מתוכננת דחסנית אשפה והיא תעבור למיקום המעלית המקורי,

תנאי להפצה גורמים הינו קבלת אישור תברואה מעודכן לתכנית זו.

כלל התנאים והאישורים להיתר כגון כבאות, הג"א וכד יותאמו לתכנית הנוכחית.

יתר החלטות וועדה מתאריך 12/04/2021 נותרות בעינם.

סדר יום לוועדה מתאריך - 11/03/2026 - כב אדר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/9
מספר בקשה	<u>2016/1113.09</u>
מספר סידורי	<u>20</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בנית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בנייה, מרפסות, מחסן וממ"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	כהן משה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות יעקובוביץ יוטא
מתכנן השלד	שטיין מנחם
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	32

כתובת האתר

דב בר יקר 11, נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30644	16	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1542	תחילת תוקף	13/04/1972			
194480	תחילת תוקף	07/04/2016			
1978	תחילת תוקף	05/10/1975			
1978א	תחילת תוקף	01/12/1977			
3907	תחילת תוקף	23/08/1991			
3907א	תחילת תוקף	01/06/1998			
5/22/02	תחילת תוקף	20/03/1985			
6220א	תחילת תוקף	15/10/2001			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

2016/1113.1 תוספת בניה

2016/1113.6 תוספת בניה

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין קיים בן 5-6 מעל קומת מחסנים.

מצב מוצע :

תוכנית קומת מחסנים , מפלס -5.25 :

למשפ' כהן מוצע מחסן בשטח של 10.37 מ"ר.

תוכנית קומת כניסה , מפלס +2.75 :

למשפ' כהן מוצע בחזית מזרחית מוצע שטח עיקרי הכולל מרפסת גג (שונה מנספח) + מרפסת זיו קטנה בעומק 0.80 מ'

בחזית דרומית מוצע שטח עיקרי + ממ"ד + מרפסת זיו במעטפת שאושרה בתיק 2016/1113.6

ובחזית מערבית מוצע שטח עיקרי במעטפת שאושרה בתיק 2016/1116.6

תוכנית קומה א , מפלס +5.50 :

למשפ' דורפמן מוצע שטח עיקרי כהשלמה לתוספת שאושרה בתיק 2016/1113.6.

תוכנית קומה ב , מפלס +8.25 :

למשפ' קרסנטי מוצע תוספת השלמת מרפסת גג

ברחוב דב בר יקר 11 נווה יעקב גוש 30644 חלקה 16.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 2.10.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו התנגדויות

התנגדויות :

דייר א : אברהם לנדסמן קיבל מכתבים רק אחרי סיום תאריך לבקשת התנגדויות.

דייר ב : ובר ממתיהו טוען שהבני ה בפועל אינה תואמת במדויק את המוצע בבקשה ושלא בוצע פרסום כנדרש, כמו כן טוען בניה פגעה לו בדירה, רטיבויות וכו', ומתנגד לעניין המרפסת שתפגע לו במרפסת הסוכה.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 16 , בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות

במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
15/01/2026	דיון ברשות הרישוי : להעביר לועדת המשנה הבקשה נידונה ברשות רישוי והוחלט להעביר את הבקשה לדיון בוועדת משנה אשר תתקיים ב 28.1.26
29/12/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה מובא להכרעת הועדה : התוכנית המוצעת תואמת נספח בינוי- אין מניעה לאשר למעט הנושאים להלן : למשפ' כהן מוצע בחזית מזרחית שטח עיקרי הכולל מרפסת גג (שונה מנספח)-יש להתאים את הבינוי המוצע לנספח הבינוי ולהיתר המעטפת שהופק בעבר , כמו כן עפ"י שלביות ביצוע יש להציע את החזיתות בהינף אחד ומעטפת מאושרת, בנוסף לא פורסמו הקלות בנושא כלל. מרפסת זיז קטנה בעומק 0.80 מ'- המרפסת המבוקשת בתוך קוי הבנין מרפסת זו עומדת לעניין צמד מרפסות ותוכנית צל הקיימות בחזית זו אך אינה תואמת נספח בינוי ולא פורסמה הקלות בנושא כלל , בנוסף ההתנגדות שהוגשה הינה על מרפסת זו החוסמת חלקית את מרפסת הסוכה של הדייר בקומה מתחת, מובא להכרעת הועדה האם לפרסם או להסיר את המרפסת בגין ההתנגדות שהוגשה. התנגדויות : דייר א : אברהם לנדסמן קיבל מכתבים רק אחרי סיום תאריך לבקשת התנגדויות ומתנגד לחלון הפונה לכיון סלון דירתו דייר ב : ובר ממתיהו טוען שהבני ה בפועל אינה תואמת במדויק את המוצע בבקשה ושלא בוצע פרסום כנדרש, כמו כן טוען בניה פגעה לו בדירה, רטיבויות וכו', ומתנגד לעניין המרפסת שתפגע לו במרפסת הסוכה.

חוות דעת תכנונית : יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 6220א תחילת תוקף : 15/10/2001 ייעוד הקרקע : התוכנית החלה בחלקה : *194480 תחילת תוקף 7.4.2016 מגורים ג חוק התכנון והבניה. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2024/6732 שהוגש מיום 13.11.2024 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבנין המאושרים. סטיה ניכרת : בתכנית קיימת סטיה ניכרת לעניינים הבאים : גובה הבניה המירבי ומספר הקומות המירבי המצוינים בנספח מס' 1	29/12/2025	חוות דעת תכנונית

קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים מס' יח"ד המירבי בתכנית זו הינו מחייב הבקשה המוצעת אינה מהווה סטיה ניכרת פרסום הקלות : במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 2.10.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו התנגדויות התנגדויות : דייר א : אברהם לנדסמן קיבל מכתבים רק אחרי סיום תאריך לבקשת התנגדויות ומתנגד לחלון הפונה לכיון סלון דירתו דייר ב : ובר ממתיהו טוען שהבני ה בפועל אינה תואמת במדויק את המוצע בבקשה ושלא בוצע פרסום כנדרש, כמו כן טוען בניה פגעה לו בדירה, רטיבויות וכו', ומתנגד לעניין המרפסת שתפגע לו במרפסת הסוכה. הבקשה המוצעת אינה תואמת נספח בינוי למעט 2 מרפסות ע"כ הבקשה מובאת להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים. נספח בינוי : קיים נספח בינוי מחייב לעניין : מס' יח"ד, גובה בניה, מס' קומות, שטחי בניה, וקווי בניין. תוכנית קומת מחסנים , מפלס 5.25- : הנספח מציע : תוספת קומת מחסנים לכניסה מוצע בבקשה : למשפ' כהן מוצע מחסן בשטח של 10.37 מ"ר תואם לנספח הבינוי, אין מניעה לאשר. תוכנית קומת כניסה , מפלס 2.75+ : הנספח מציע : תוספת שטח עיקרי בחזית מזרחית ודרומית + מרפסת זיז בחזית דרומית והשלמת בניה שטח עיקרי בחזית מערבית. מוצע בבקשה : למשפ' כהן מוצע בחזית מזרחית שטח עיקרי הכולל מרפסת גג		

(שונה מנספח)-יש להתאים את הבינוי המוצע לנספח הבינוי ולהיתר המעטפת שהופק בעבר , כמו כן עפ"י שלביותב יצוע יש להציע את החזיתות בהינף אחד ומעטפת מאושרת, בנוסף לא פורסמו הקלות בנושא כלל. מרפסת זיז קטנה בעומק 0.80 מ' - המרפסת המבוקשת בתוך קוי הבנין מרפסת זו עומדת לעניין צמד מרפסות ותוכנית צל הקיימות בחזית זו אך אינה תואמת נספח בינוי ולא פורסמה הקלות בנושא כלל , בנוסף ההתנגדות שהוגשה הינה על מרפסת זו החוסמת חלקית את מרפסת הסוכה של הדיייר בקומה מתחת, , מובא להכרעת הועדה האם לפרסם או להסיר את המרפסת בגין ההתנגדות שהוגשה. בחזית דרומית מוצע שטח עיקרי + ממ"ד + מרפסת זיז במעטפת שאושרה בתיק 2016/1113.6 - תואם לנספח הבינוי , אין מניעה לאשר. ובחזית מערבית מוצע שטח עיקרי במעטפת שאושרה בתיק 2016/1116.6 - תואם לנספח הבינוי , אין מניעה לאשר. תוכנית קומה א , מפלס +5.50 : הנספח מציע : תוספת בניה בחזית מזרחית מוצע בבקשה : למשפ' דורפמן מוצע שטח עיקרי כהשלמה לתוספת שאושרה בתיק 2016/1113.6. תואם לנספח הבינוי , אין מניעה לאשר. תוכנית קומה ב , מפלס +8.25 : הנספח מציע : תוספת בניה בחזית מזרחית הכוללת מרפסת גג מוצע בבקשה : למשפ' קרסנטי מוצע תוספת השלמת מרפסת גג – תואם לנספח הבינוי , אין מניעה לאשר. שטחי בניה : זכויות הבניה הינם פועל יוצא של נספח הבינוי מוצע בבקשה תוספת בניה בהתאמה מלאה לנספח הבנוי- אין מניעה לאשר. ממ"ד : מוצע ממ"ד לדירה מס' 8 – כהן, עפ"י נספח הבינוי אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף		

תכסית, יח"ד, מס' קומות : לא מוצע, לא רלוונטי. חניה,חדרים מחוזקים, השלמת דירת גג 5%, ניוד זכויות, מרווח קידמי. לא מוצע, לא רלוונטי. חיזוק מבנים : עפ"י סעיף ו(7) : היתר לתוספות הבניה למבנה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. הוגש נוהל בקרה הנדסי כנדרש. שלביות ביצוע סעיף 7.1 : הבניה בחזיתות הבנין הקיימות : תוספות הבניה במוצעות בחזיתות הבנין במפלסים ... תבוצענה בהניף אחד בלבד לכל עמודה. הבניה המוצעת ע"ג מעטפת שאושרה בתיק 2016/1113.6, ועומד במותר לעניין השלביות. תוספת המחסנים במפלס 5.50- : תוספת המחסנים והרחבת יחידת הדיור המוצעים... תיבנה בהניף אחד בלבד וללא תלות בשאר תוספת הבניה המוצעות בתכנית. המחסן המוצע הינו שימוש במעטפת קיימת ועומד במותר. תימוכין קניינים : תוספת ע"פ נספח בינוי- לא נדרש. מרפסות זיז - לא נדרש. חוות דעת תכנונית : התוכנית המוצעת תואמת נספח בינוי- אין מניעה לאשר למעט הנושאים להלן :		

למשפ' כהן מוצע בחזית מזרחית שטח עיקרי הכולל מרפסת גג (שונה מנספח)-יש להתאים את הבינוי המוצע לנספח הבינוי ולהיתר המעטפת שהופק בעבר , כמו כן עפ"י שלביות ביצוע יש להציע את החזיתות בהינף אחד ומעטפת מאושרת, בנוסף לא פורסמו הקלות בנושא כלל. מרפסת זיז קטנה בעומק 0.80 מ'- המרפסת המבוקשת בתוך קוי הבנין מרפסת זו עומדת לעניין צמד מרפסות ותוכנית צל הקיימות בחזית זו אך אינה תואמת נספח בינוי ולא פורסמה הקלות בנושא כלל , בנוסף ההתנגדות שהוגשה הינה על מרפסת זו החוסמת חלקית את מרפסת הסוכה של הדיייר בקומה מתחת, , מובא להכרעת הועדה האם לפרסם או להסיר את המרפסת בגין ההתנגדות שהוגשה. יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון : אישור מחלקת איכות סביבה-שימוש במעטפת קיימת , לא נדרש. אישור מחלקת שפ"ע-התקבל אישור 15.9.2025		

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
מובא להכרעת הועדה

מובא להכרעת הועדה :

התוכנית המוצעת תואמת נספח בינוי- אין מניעה לאשר למעט הנושאים להלן :

למשפ' כהן מוצע בחזית מזרחית שטח עיקרי הכולל מרפסת גג (שונה מנספח)-יש להתאים את הבינוי המוצע לנספח הבינוי ולהיתר המעטפת שהופק בעבר , כמו כן עפ"י שלביות ביצוע יש להציע את החזיתות בהינף אחד ומעטפת מאושרת, בנוסף לא פורסמו הקלות בנושא כלל.

מרפסת זיו קטנה בעומק 0.80 מ'- המרפסת המבוקשת בתוך קוי הבנין מרפסת זו עומדת לעניין צמד מרפסות ותוכנית צל הקיימות בחזית זו

אך אינה תואמת נספח בינוי ולא פורסמה הקלות בנושא כלל , בנוסף ההתנגדות שהוגשה הינה על מרפסת זו החוסמת חלקית את מרפסת הסוכה של הדייר בקומה מתחת,

מובא להכרעת הועדה האם לפרסם או להסיר את המרפסת בגין ההתנגדות שהוגשה.

התנגדויות :

דייר א : אברהם לנדסמן קיבל מכתבים רק אחרי סיום תאריך לבקשת התנגדויות ומתנגד לחלון הפונה לכיון סלון דירתו

דייר ב : ובר ממתיחו טוען שהבני ה בפועל אינה תואמת במדויק את המוצע בבקשה ושלא בוצע פרסום כנדרש, כמו כן טוען בניה פגעה לו בדירה, רטיבויות וכו', ומתנגד לעניין המרפסת שתפגע לו במרפסת הסוכה.

חוות דעת תכנונית :

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 11/03/2026 - כב אדר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/9
מספר בקשה	<u>2014/0871.06</u>
מספר סידורי	<u>21</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, ממ"ד, בניית מרפסת, סגירת מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, תוספת יח"ד, תוספת ממ"ד, תוספת מרפסת, תוספת חדר מדרגות.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	הראל בנימין
עורך הבקשה	אדריכל פלינק נפתלי
מתכנן השלד	מורסיאנו אליהו
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	12

כתובת האתר

הרב מ.ל. רובין 38, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30734	6	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1023175	תחילת תוקף	23/12/2023			
1023175	תחילת תוקף	23/12/2023	1	מגורים ג	1094
13551	תחילת תוקף	05/07/2013			
4312	תחילת תוקף	11/05/1992			

תאור הבקשה

תוספת בניה, תוספת יח"ד, תוספת ממ"ד, תוספת מרפסת, תוספת חדר מדרגות.

מידע קודם

מתאריך	
18/02/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
	חוות דעת אדריכלית בתאריך 16/09/2025 נדון התיק בוועדה והוחלט שנדרש להעבירו לוועדה מחוזית להכרעה בעניין החניות, לאור כך שע"ב הגיש בקשה לפטור מחניות על סמך החניות הקיימות באזור.

מעבר לכך הוועדה דנה בהתנגדויות ללא זימון הצדדים, והחליטה לדחות את ההתנגדויות מאחר והבקשה תואמת במדויק לנספח הבינוי. לאחר קבלת חו"ד של הוועדה המחוזית יוחזר התיק לדיון סופי בוועדה. בתאריך 04/01/2026 נדון התיק בוועדה המחוזית והוחלט שניתן לפטור את הבקשה מחניות נוספות. אישור הוועדה המחוזית מתוּיֵק בארכיב האופטי. ע"כ התיק מובא לוועדה לאישור.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1023175 תחילת תוקף : 23/12/2023 ייעוד הקרקע : מגורים ג חוות דעת אדריכלית בתאריך 16/09/2025 נדון התיק בוועדה והוחלט שנדרש להעבירו לוועדה מחוזית להכרעה בעניין החניות, לאור כך שע"ב הגיש בקשה לפטור מחניות על סמך החניות הקיימות באזור. מעבר לכך הוועדה דנה בהתנגדויות ללא זימון הצדדים, והחליטה לדחות את ההתנגדויות מאחר והבקשה תואמת במדויק לנספח הבינוי. לאחר קבלת חו"ד של הוועדה המחוזית יוחזר התיק לדיון סופי בוועדה. בתאריך 04/01/2026 נדון התיק בוועדה המחוזית והוחלט שניתן	16/02/2026	חוות דעת תכנונית

לפטור את הבקשה מחניות נוספות. אישור הוועדה המחוזית מתוּיֵק בארכיב האופטי. ע"כ התיק מובא לוועדה לאישור.		
הבקשה הובאה להכרעת הוועדה לעניין ההתנגדויות שהוגשו ולעניין החניה. לאחר שהוועדה בחנה את ההתנגדויות ואת הבקשה מחליטה לדון בבקשה על סמך ההתנגדויות הכתובות מבלי לזמן את הצדדים. חו"ד מח' הסדרי תנועה הוצגה בפני הוועדה כאשר עפ"י התקן נדרש התקנת 2 מקומות חניה ולא הוצג פיתרון חניה בתחום המגרש, נדרש לפטור מהתקנת מקומות החניה הנדרשים ותשלום כופר חניה עבורם. להלן החלטת הוועדה: בהוראות התב"ע במספר סעיפים נקבע כי פיתרון החניה ימוקם בתחום המגרש, בנוסף עפ"י נספח הבינוי פיתרון החניה הינו מכפיל חניה בתחום חצר פרטית מוצמדת לדירת המתנגד. ע"כ הוועדה מחליטה להעביר את נושא החניה לפטור בסמכות הוועדה המחוזית. הוועדה ממליצה לוועדה המחוזית לפטור מהתקנת מקומות חניה בתחום המגרש לאור הנסיבות המתוארות לעיל. לעניין ההתנגדויות – הוועדה מחליטה לדחות את ההתנגדויות מאחר והבקשה תואמת במדויק לנספח הבינוי. לאחר קבלת חו"ד של הוועדה המחוזית הבקשה תושב לדיון חוזר בוועדה לקבלת החלטה סופית בנידון.	16/09/2025	דיון בועדת משנה : להעביר לאישור הוועדה המחוזית
	08/05/2025	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4312 תחילת תוקף : 11/05/1992 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2 חוות דעת אדריכלית חוות דעת אדריכלית בתאריך 06/11/2024 נדחה התיק במתכונת המוצעת מהנימוקים להלן: מדובר בבקשה ברח' הרב מ.ל רובין 38 שכונת רמות. במסגרת הבקשה מוצעת תוספת שטחים עיקריים לדירות 11,12 בקומות ג' וד' ותוספת קומה חדשה הכוללת 2 יח"ד בהם ממ"דים ומרפסות גג. הבקשה כוללת הריסת בנייה קלה קיימת בקומת הגג הבקשה נידחת במתכונת המוצעת מהסיבות להלן : אישור מחלקת דרכים –נדחה מתאריך 26.9.24 בגין חוסר במסמכים נדרשים , נדרש להשלים שלבי ביצוע עפ"י סעיף 7.1 בהוראות התכנית : תוספת הבניה בקומה העליונה תבנה בנפרד וללא קשר עם הקמת שאר התוספות המוצעות בבניין. תוספות הבניה המוצעות החזיתות הבניי ן תבנה בעמודות שלמות בלבד מלמטה למעלה. התכנית המוצעת אינה עונה לסעיף ב' מאחר והתוספות במפלס		

+0.00 על עפ"י נספח אינן מוצעות במסגרת הבקשה הנוכחית וביתר הבקשות בבניין. -לא פורסמה הקלה לבניה שלא בעמודות שלמות, נדרש לפרסם -יש לאחד בין בקשה 14-871.5 לבקשה הנוכחית, ולהציע את השטח המסומן כקיים בקומה ד' - מדובר בתוספות באותה הקומה לאותו המבקש. -ע"ב הציג את מפלס +0.00 במיקום שונה מנספח הבינוי וההיתרים הקודמים במפלס +2.80 יש להתאים את מפלס ה+0.00 לתכנית המאושרת ולמפת המדידה +0.00=760.06. -יש להוסיף לבקשה את עמודת הממ"דים בקומה ד' בהתאם לנספח הבינוי או להוכיח היתר בניה לבינוי הקיים. -בקומת הקרקע ובקומה 1- קיימות מרפסות גג המסומנות בעיגול ירוק ע"ג הרמוניקה a יש לציין ע"ג המרפסות היתר בנייה מאושר. התנגדויות התקבלו 2 התנגדויות, כתבי ההתנגדות מצויים בארכיב האופטי של תיק הבניין, להלן פירוט והתייחסות לטיעוני המתנגדים והמלצת הבוחן בעניין: התנגדות 1 – לנה על בקשה לגשר הנגשה בקומת הכניסה בלבד. – לא רלוונטי לבקשה התנגדות 2-מתנגד לבקשות 14/871.6-14/871.7 בטענה כי תוספת הקומות ויח"ד החדשות יהרסו את החצר הפרטית שלו בקומת הקרקע מאחר ומבוקש בהם מכפילי חנייה, התוספות יגדילו את מצוקת החנייה הקיימת ברחוב. במסגרת הבקשות עליהם לן המתנגד, לא מבוקש מכפילי חנייה ואין בקשה או נגיעה בחצר פרטית. בהתאם לאישור מחלקת תנועה מיום 9.9.24- לטובת יח"ד החדשות מוצע תשלום קרן חניה כללית עבור 2		

מקומות חניה הנדרשות עפ"י תקן. לאחר השלמת אישור מחלקת דרכים ופרסום הקלה לשלביות ביצוע , הבקשה תובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים אשר התנגדותם אינם רלוונטיות לבקשה הנוכחית ולבקשות 14-871.5 14-871.7. בבניין זה הוגשו במקביל 3 בקשות, ולאחר הדחייה שלהן בוועדה, התקיימה ישיבה בתיק של ע"ב ובוחנת הרישוי, והוחלט לחלק את הבינוי באופן שונה בין התיקים בכדי שניתן יהיה לאשר אותם. ע"כ בתיק זה מוצעות – תוספת לקומה ג'- תואמת תב"ע, כתוספת ע"ג גג המבנה, תוספת לקומה ד'- תואמת תב"ע, כתוספת ע"ג גג הקומה מתחת, ותוספת של קומה חדשה על גג המבנה המהווה 2 יח"ד חדשות. התוספת המוצעת תואמת תב"ע במלואה, ובה מוצגת הקומה המוצעת בנקודה 5 כקיימת. התיק מובא לוועדה לאישור של תוספת זו. הוגשו התנגדויות בתיק, שאינן רלוונטיות לבקשה, וכן מאחר ומדובר בבקשה התואמת תב"ע, לא נדרש לזמן מתנגדים לוועדה. התקבל אישור ממחלקת דרכים ע"י שילת קורז'בסקי מתאריך 07/05/2025 ניתן לאשר בכפוף לתכנית b		
	08/05/2025	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה

כמו"כ מובא להכרעת הוועדה לעניין החניה. מחלקת הסדרי תנועה נתנה חוו"ד כי ניתן לפטור את הבקשה מחניות, נדרשו 2 מק"ח. חוות דעת אדריכלית בתאריך 06/11/2024 נדחה התיק במתכונת המוצעת. בבניין זה הוגשו במקביל 3 בקשות, ולאחר הדחייה שלהן בוועדה, התקיימה ישיבה בתיק של ע"ב ובוחנת הרישוי, והוחלט לחלק את הבינוי באופן שונה בין התיקים בכדי שניתן יהיה לאשר אותם. ע"כ בתיק זה מוצעות – תוספת לקומה ג' – תואמת תב"ע, כתוספת ע"ג גג המבנה, תוספת לקומה ד' – תואמת תב"ע, כתוספת ע"ג גג הקומה מתחת, ותוספת של קומה חדשה על גג המבנה המהווה 2 יח"ד חדשות. התוספת המוצעת תואמת תב"ע במלואה, ובה מוצגת הקומה המוצעת בנקודה 5 כקיימת. התיק מובא לוועדה לאישור של תוספת זו. התיק נבדק מול נספח הבינוי והוראות התב"ע והינו עומד בהוראות שלביות הביצוע. התקבל אישור ממחלקת דרכים ע"י שילת קורז'בסקי מתאריך 07/05/2025 הוגשו התנגדויות בתיק : התנגדויות התקבלו 2 התנגדויות, כתבי ההתנגדות מצויים בארכיב האופטי של תיק הבניין, להלן פירוט והתייחסות לטיעוני המתנגדים והמלצת הבוחן בעניין : התנגדות 1 – לנה על בקשה לגשר הנגשה בקומת הכניסה בלבד. – לא רלוונטי לבקשה התנגדות 2-מתנגד לבקשות 14/871.6-14/871.7 בטענה כי תוספת הקומות ויח"ד החדשות יהרסו את החצר הפרטית שלו בקומת הקרקע מאחר ומבוקש בהם מכפילי חנייה, התוספות יגדילו את מצוקת החנייה הקיימת ברחוב. התיק מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים והמבקשים לשמיעת טענותיהם בוועדה. וכן האם ניתן לפטור מחניות חוו"ד מחלקת הסדרי תנועה : אין התנגדות לתכנית	האם לזמן את המתנגדים

קיים 12 יח"ד עפ"י היתר 2014/871.00 ללא חניות פרטיות בגבול המגרש מוצע הוספת שטחים וממ"דיפ ליח"ד קיימות והוספת 2 יח"ד חדשות על הגג. לטובת היח"ד החדשות מוצע תשלום לטובת קרן חניה כללית על 2 מקומות חניה ניתן ע"י נילי גויכמן מתאריך 09/09/2024 ניתן לאשר בכפוף לתכנית b יש להטמיע בהרמוניקה את כל המוגש בבקשות בתיקים המקבילים.		
מדובר בבקשה ברח' הרב מ.ל רובין 38 שכונת רמות. במסגרת הבקשה מוצעת תוספת שטחים עיקריים לדירות 11,12 בקומות ג' וד' ותוספת קומה חדשה הכוללת 2 יח"ד בהם ממ"דים ומרפסות גג. הבקשה כוללת הריסת בנייה קלה קיימת בקומת הגג הבקשה נידחת במתכונת המוצעת מהסיבות להלן : אישור מחלקת דרכים –נדחה מתאריך 26.9.24 בגין חוסר במסמכים נדרשים , נדרש להשלים שלבי ביצוע עפ"י סעיף 7.1 בהוראות התכנית : תוספת הבניה בקומה העליונה תבנה בנפרד וללא קשר עם הקמת שאר התוספות המוצעות בבניין. תוספות הבניה המוצעות החזיתות הבניי ן תבנה בעמודות שלמות בלבד מלמטה למעלה. התכנית המוצעת אינה עונה לסעיף ב' מאחר והתוספות במפלס +0.00 על עפ"י נספח אינן מוצעות במסגרת הבקשה הנוכחית	06/11/2024	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

וביתר הבקשות בבניין. -לא פורסמה הקלה לבניה שלא בעמודות שלמות, נדרש לפרסם יש לאחד בין בקשה 14-871.5 לבקשה הנוכחית, ולהציע את השטח המסומן כקיים בקומה ד' - מדובר בתוספות באותה הקומה לאותו המבקש. -ע"ב הציג את מפלס +0.00 במיקום שונה מנספח הבינוי וההיתרים הקודמים במפלס +2.80 יש להתאים את מפלס ה+0.00 לתכנית המאושרת ולמפת המדידה +0.00=760.06. -יש להוסיף לבקשה את עמודת הממ"דים בקומה ד' בהתאם לנספח הבינוי או להוכיח היתר בניה לבינוי הקיים. -בקומת הקרקע ובקומה 1- קיימות מרפסות גג המסומנות בעיגול ירוק ע"ג הרמוניקה a יש לציין ע"ג המרפסות היתר בנייה מאושר. התנגדויות התקבלו 2 התנגדויות, כתבי ההתנגדות מצויים בארכיב האופטי של תיק הבניין, להלן פירוט והתייחסות לטיעוני המתנגדים והמלצת הבוחן בעניין: התנגדות 1 – לנה על בקשה לגשר הנגשה בקומת הכניסה בלבד. – לא רלוונטי לבקשה. התנגדות 2-מתנגד לבקשות 14/871.6-14/871.7 בטענה כי תוספת הקומות ויח"ד החדשות יהרסו את החצר הפרטית שלו בקומת הקרקע מאחר ומבוקש בהם מכפילי חנייה, התוספות יגדילו את מצוקת החנייה הקיימת ברחוב. במסגרת הבקשות עליהם לן המתנגד, לא מבוקש מכפילי חנייה ואין בקשה או נגיעה בחצר פרטית.		

בהתאם לאישור מחלקת תנועה מיום 9.9.24- לטובת יח"ד החדשות מוצע תשלום קרן חניה כללית עבור 2 מקומות חניה הנדרשות עפ"י תקן. לאחר השלמת אישור מחלקת דרכים ופרסום הקלה לשלביות ביצוע , הבקשה תובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים אשר התנגדותם אינם רלוונטיות לבקשה הנוכחית ולבקשות 14-871.5 14-871.7. 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.		

מדובר בבקשה ברח' הרב מ.ל רובין 38 שכונת רמות. במסגרת הבקשה מוצעת תוספת שטחים עיקריים לדירות 11,12 בקומות ג' וד' ותוספת קומה חדשה הכוללת 2 יח"ד בהם ממ"דים ומרפסות גג. הבקשה כוללת הריסת בנייה קלה קיימת בקומת הגג הבקשה נידחת במתכנת המוצעת מהסיבות להלן : אישור מחלקת דרכים –נדחה מתאריך 26.9.24 בגין חוסר במסמכים נדרשים , נדרש להשלים שלבי ביצוע עפ"י סעיף 7.1 בהוראות התכנית : תוספת הבניה בקומה העליונה תבנה בנפרד וללא קשר עם הקמת שאר התוספות המוצעות בבניין. תוספות הבניה המוצעות החזיתות הבניי ן תבנה בעמודות שלמות בלבד מלמטה למעלה. התכנית המוצעת אינה עונה לסעיף ב' מאחר והתוספות במפלס +0.00 על עפ"י נספח אינן מוצעות במסגרת הבקשה הנוכחית	09/10/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכנת המוצעת

וביתר הבקשות בבניין. -לא פורסמה הקלה לבניה שלא בעמודות שלמות, נדרש לפרסם יש לאחד בין בקשה 14-871.5 לבקשה הנוכחית, ולהציע את השטח המסומן כקיים בקומה ד' - מדובר בתוספות באותה הקומה לאותו המבקש. -ע"ב הציג את מפלס +0.00 במיקום שונה מנספח הבינוי וההיתרים הקודמים במפלס +2.80 יש להתאים את מפלס ה+0.00 לתכנית המאושרת ולמפת המדידה +0.00=760.06 . -יש להוסיף לבקשה את עמודת הממ"דים בקומה ד' בהתאם לנספח הבינוי או להוכיח היתר בניה לבינוי הקיים. -בקומת הקרקע ובקומה 1- קיימות מרפסות גג המסומנות בעיגול ירוק ע"ג הרמוניקה a יש לציין ע"ג המרפסות היתר בנייה מאושר . התנגדויות התקבלו 2 התנגדויות, כתבי ההתנגדות מצויים בארכיב האופטי של תיק הבניין, להלן פירוט והתייחסות לטיעוני המתנגדים והמלצת הבוחן בעניין : התנגדות 1 – לנה על בקשה לגשר הנגשה בקומת הכניסה בלבד. – לא רלוונטי לבקשה. התנגדות 2-מתנגד לבקשות 14/871.6-14/871.7 בטענה כי תוספת הקומות ויח"ד החדשות יהרסו את החצר הפרטית שלו בקומת הקרקע מאחר ומבוקש בהם מכפילי חנייה, התוספות יגדילו את מצוקת החנייה הקיימת ברחוב. במסגרת הבקשות עליהם לן המתנגד, לא מבוקש מכפילי חנייה ואין בקשה או נגיעה בחצר פרטית.		

בהתאם לאישור מחלקת תנועה מיום 9.9.24- לטובת יח"ד החדשות מוצע תשלום קרן חניה כללית עבור 2 מקומות חניה הנדרשות עפ"י תקן. לאחר השלמת אישור מחלקת דרכים ופרסום הקלה לשלביות ביצוע , הבקשה תובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים אשר התנגדותם אינם רלוונטיות לבקשה הנוכחית ולבקשות 14-871.5 14-871.7. 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 : 1023175 תחילת תוקף : 23/12/2023 ייעוד הקרקע : ג' מס' נספח רלוונטי לבניין המבוקש :1 תכניות נוספות שחלות בחלקה : 5166/ב, 5022/א סעיף הקלות / סטייה ניכרת התכנית החלה בחלקה הנדונה לא כוללת סעיף סטייה ניכרת . התכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : גובה בניה מירבי/ קווי בניין / מספר קומות / מספר יח"ד המוצע תואם למותר נספח בינוי	09/10/2024	חוות דעת תכנונית

מוצע- קומה שביעית מעל 6 קומות קיימות עומד במותר ע"ב הציג את מפלס +0.00 במיקום שונה מנספח הבינוי וההיתרים הקודמים במפלס +2.80 יש להתאים את מפלס ה+0.00 לתכנית המאושרת ולמפת המדידה +0.00=760.06 . גבהים גובה סופי מותר – 26.6 מ' גובה מוצע - 24.25 מ' עומד במותר מספר יחידות דיור מותר- 14 מוצע – 14 עומד במותר שטחי בניה – שטחים עיקריים שטחי הבנייה בטבלה 5 כוללים את שטח הבנייה המירבי לכל התכנית. מידות התוספות המוצעות תואמות במדויק למידות המותרות עפ"י נספח הבינוי. יש להוסיף לבקשה את עמודת הממ"דים בקומה ד' בהתאם לנספח הבינוי או להוכיח היתר בניה לבינוי הקיים. מרפסות גג במסגרת הבקשה מוצעות מרפסות גג בשטח כולל של 121.94		

מ"ר התואמות לנספח הבינוי במדויק. בקומת הקרקע ובקומה 1- קיימות מרפסות גג המסומנות בעיגול ירוק ע"ג הרמוניקה a יש לציין ע"ג המרפסות היתר בנייה מאושר . התנגדויות התקבלו 2 התנגדויות, כתבי ההתנגדות מצויים בארכיב האופטי של תיק הבניין, להלן פירוט והתייחסות לטיעוני המתנגדים והמלצת הבוחן בעניין : התנגדות 1 – לנה על בקשה לגשר הנגשה בקומת הכניסה בלבד. – לא רלוונטי לבקשה. התנגדות 2-מתנגד לבקשות 14/871.6-14/871.7 בטענה כי תוספת הקומות ויח"ד החדשות יהרסו את החצר הפרטית שלו בקומת הקרקע מאחר ומבוקש בהם מכפילי חנייה, התוספות יגדילו את מצוקת החנייה הקיימת ברחוב. במסגרת הבקשות עליהם לן המתנגד, לא מבוקש מכפילי חנייה ואין בקשה או נגיעה בחצר פרטית. בהתאם לאישור מחלקת תנועה מיום 9.9.24- לטובת יח"ד החדשות מוצע תשלום קרן חניה כללית עבור 2 מקומות חניה הנדרשות עפ"י תקן. לאחר השלמת אישור מחלקת דרכים ופרסום הקלה לשלביות ביצוע , הבקשה תובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים אשר התנגדותם אינם רלוונטיות לבקשה הנוכחית ולבקשות 14-871.5 14-871.7. אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו : חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה –אושר מתאריך 28.8.24 אגף שפ"ע – אושר מתאריך 5.8.24		

חוות דעת אגף תברואה- אושר מתאריך 14.8.24 תוספת 2 יח"ד בשלב קבלת טופס 4 יש צורך בהשתתפות עגלה 350 ליטר אישור הסדרי תנועה-התקבל מתאריך 18.9.24 אין התנגדות לתוכנית קיים 12 יח"ד ע"פ היתר 2014/0871.00 ללא חניות פרטיות בגבול המגרש מוצע הוספת שטחים וממ"דים ליחד קיימות והספת 2 יח"ד חדשות על הגג לטובת היח"ד החדשות מוצע תשלום לטובת קרן חניה כללית על 2 מקומות חניה אישור מחלקת דרכים –נדחה מתאריך 26.9.24 בגין חוסר במסמכים נדרשים , נדרש להשלים תכנית חיזוקים הוראות התכנית אינן כוללות סעיף לחיזוק המבנה לפי ת"י 413.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

6	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
7	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
8	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
9	אישור שירותי הכבאות
10	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
11	תצהיר חתום של עורך הבקשה
12	תצהיר חתום של מתכנן השלד
13	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

המלצת האגף
לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

חוות דעת אדריכלית

בתאריך 16/09/2025 נדון התיק בוועדה והוחלט שנדרש להעבירו לוועדה מחוזית להכרעה בעניין החניות, לאור כך שע"ב הגיש בקשה לפטור מחניות על סמך החניות הקיימות באזור.

מעבר לכך הוועדה דנה בהתנגדויות ללא זימון הצדדים, והחליטה לדחות את ההתנגדויות מאחר והבקשה תואמת במדויק לנספח הבינוי.

לאחר קבלת חו"ד של הוועדה המחוזית יוחזר התיק לדיון סופי בוועדה.

בתאריך 04/01/2026 נדון התיק בוועדה המחוזית והוחלט שניתן לפטור את הבקשה מחניות נוספות.

אישור הוועדה המחוזית מתוּיֵק בארכיב האופטי.

ע"כ התיק מובא לוועדה לאישור.

סדר יום לוועדה מתאריך - 11/03/2026 - כב אדר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/9
מספר בקשה	<u>2018/0503.01</u>
מספר סידורי	<u>22</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת בניה על גג בניין מגורים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה עפ"י תב"ע ומרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	טל מיכאל
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות תמייב אלבז ליאת
מתכנן השלד	תמייב אילי יצחק
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

הנרי מורגנטאו 31, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30720	12	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
637306	תחילת תוקף	25/01/2020			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

בחלקה קיימים התרים רבים של תוספות לבניין:

1996/103733 תוספת מחסנים

1997/844.2 תוספת בניה לבניין קיים.

1996/1037.2 תוספת מחסנים.

2013/449.1 תוספת מרפסת

2018/264 תוספת מרפסת

1996/1037 תוספת בניה לדירות

2013/4449 תוספת מרפסת

מהות הבקשה :

מצב קיים :

מדובר בחלקה הכוללת בניין קיים בן 3 קומות מעל קומת מרתף ברחוב הנרי מורגנטאו 31 , רמות גוש 30720 חלקה 12.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת שחים לדירה מס' 11

להלן פירוט השטחים והתוספות :

מצב מוצע :

תוכנית קומה ב, מפלס +5.60 :

לדירה מס' 11 מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בחזית דרומית מזרחית בצורת ר' וכן תוספת מדרגות פנימיות לטובת קומה חדשה.

תוכנית קומה ג, מפלס +9.80 :

לדירה מס' 11 מוצעת קומה נוספת לדירה עם מדרגות מקשרות לקומה הקיימת.

+ מרפסת גג לכיוון חזית דרומית.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות כדלהלן :

בניה בשונה מנספח הבינוי

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

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 6.10.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 2 התנגדויות.

התנגדויות :

התקבלו שני התנגדויות לבקשה בעת פתיחת התיק,

להלן עיקרי הדברים :

התקבלה התנגדות מגברת שינדר מעמודה סמוכה עבור מרפסת זיז שחורגת מקו הבנין,

בנוסף מרפסת בצורת ר' תחסום את אפשרותם לבניית מרפסת סוכה.

התקבלה התנגדות בשמם של עדנה ושמעון מאוחרי שכבר התנגדו בעבר לתב"ע לגבי הזכויות המוקנות בתב"ע ובדיון התקבל: שבשלב ההיתר נדרשות חתימות שכנים כנדרש עפ"י חוק הנהלים

בנוסף התנגדות למרפסת המוצעת שהינה פוגעת בשווי הנכס החשכת דירה וכו'

ומרפסת חורגת מקו בנין- סטיה ניכרת. ופגיעה בעתיד במרפסות סוכה.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה 12, בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
05/03/2026	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במתוכנת המוצעת : מדובר בבקשה לתוספת שטחים באמצעות תוספת קומה לדירה מס' 11 הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת לתיקון הדברים הבאים : מרפסת זיז מוצעת : מרפסת הזיז המוצעת חורגת מקו הבניין ומהווה סטיה ניכרת יש להסירה מהבקשה. שטחים מוצעים : חלל כפול- לא ניתן לאשר היות ובנספח חישובי השטחים שטח זה מוצע, כמו כן לא ניתן להבטיח ששטח זה אינו ימומש בעתיד לשטח אחר, יש לתכנן את פיר המדרגות ללא חלל כפול ולחשב כנדרש. אדנית- יש להציע כשטח מרפסת גג היות וזה נחשב כשטח ממש הגם שמדובר בגינן. ליקיים גרפיים : יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a . לאחר תיקון התכנית בהתאם לנ"ל, הבקשה תובא להכרעת הוועדה בדיון חוזר להכרעה בעניינים הבאים :

שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 7.1.2 : תוספת הקומה תיבנה בהינף אחד בלבד, לא תותר בנייתה בשלבים. מוצעת תוספת חלקית, פורסמה הקלה : בניה בשונה מנספח הבינוי, אך לא פורסמה הקלה משלכיות ביצוע, נדרשת הכרעת הועדה האם ניתן לקבל הקלה זו גם לעניין השלכיות. תימוכין קיניינים : בפתיחת התיק לא נדרשו חתימות פוזיטיביות מאחר ומדובר בבינוי התואם נספח עפ"י התנגדות השכן הטוען כי בוועדת ההתנגדות בשלב התב"ע נרשם : "בשלב ההיתר נדרשות חתימות שכנים כנדרש בחוק עפ"י הנהלים", וכעת לא נראה שיש התייחסות לכך בתקנון, נדרשת הכרעת הועדה האם נדרשות חתימות פוזיטיביות בהתאם להחלטה בדיון שנערך בשלב התב"ע חרף העובדה כי מדובר בבקשה תואמת נספח בינוי. התנגדויות : התקבלו שני התנגדויות לבקשה בעת פתיחת התיק, תידרש הכרעת וועדה באם לזמנם. להלן עיקרי הדברים : -התקבלה התנגדות מגברת שינדר מעמודה סמוכה עבור מרפסת זיז שחורגת מקו הבנין, בנוסף מרפסת בצורת ר' תחסום את אפשרותם לבניית מרפסת סוכה. המלצת האגף הינה שלא ניתן לאשר מרפסת זו כאמור לעיל. התקבלה התנגדות בשם של עדנה ושמעון מאוחרי שכבר התנגדו בעבר לתב"ע לגבי הזכויות המוקנות בתב"ע ובדיון התקבל : שבשלב ההיתר נדרשות חתימות שכנים כנדרש עפ"י חוק הנהלים בנוסף התנגדות למרפסת המוצעת שהינה פוגעת בשווי הנכס החשכת דירה וכו' ומרפסת חורגת מקו בנין- סטיה ניכרת. ופגיעה בעתיד במרפסות סוכה. כאמור, ההתנגדות למרפסת הזיז אינה רלוונטית		

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 : 637306 תחילת תוקף : 25/01/2020 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות :. *5/27/01 תחילת תוקף 20.3.1985 איזור מגורים כללי *2263 תחילת תוקף 7.6.1979 אזור מגורים 4 *4535 תחילת תוקף 20.3.1985 איזור מגורים כללי *637306 תחילת תוקף 25.1.2020 מגורים ב *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : התכנית כוללת בהוראותיה סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : גובה בניה המירבי ומספר הקומות המירבי כמצוין בנספח מס' 1	05/03/2026	חוות דעת תכנונית

מס' יחידות הדיור המירבי בתוכנית זו קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. הבקשה מהווה סטייה ניכרת מאחר ומוצעת מרפסת זיז מעבר לקווי בניין, מפורט בסעיף רלוונטי. נספח בינוי : קיים נספח בינוי מפורט המציע תוספות בניה נספח הבינוי מנחה למעט הנושאים שמחייבים : מס' יח"ד מירבי גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בניה מירביים וקווי בניין מירביים. הבקשה תואמת חלקית לנספח הבינוי כמפורט להלן : קומה ב, מפלס +7.00 : הנספח מציע ממ"ד לדירה בחזית מערבית + מדרגות עליה עבור קומה נוספת לגג. בבקשה זו לא מוצע ממ"ד, ומוצעת מרפסת זיז בחזית דרומית שאינה עפ"י נספח בינוי פורסמה הקלה : הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסת זיז בחזית דרומית בעומק של 2.00 מ' במקום 1.50 מ' המותרים. המרפסת המוצעת חורגת מקוי הבנין ומהווה סטייה ניכרת , כמו כן לא ניתן לאשר מרפסות בצורת ר', לא ניתן לאשר את מרפסת הזיז המוצעת ויש להסיר מהבקשה. קומה ג, מפלס +9.80 : הנספח מציע תוספת בניה על כל שטח הגג מעל דירה זו , ומדרגות מקשרות מהקומה הקיימת+ מרפסת גג ע"ג עמודים הממדים עפ"י נספח הבינוי.		

בבקשה מוצעת תוספת בניה לדירה , בהיקף קטן מהשטח המוצע , פורסמה הקלה בניה בשונה מנספח הבינוי. שטח זו מוצע כחלל כפול + אדנית ללא חישוב שטחים. חלל כפול- לא ניתן לאשר היות ובנספח חישובי השטחים שטח זה מוצע , כמו כן לא ניתן להבטיח ששטח זה אינו ימומש בעתיד לשטח אחר. אדנית- יש להציע כשטח מרפסת גג היות וזה נחשב כשטח ממש ,הגם שמדובר בגינן. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2023/5491 שהוגש מיום 9.3.2023 ע"י המח' למידע תכנוני , קווי הבניין סומנו ע"פ תכנית 637306 קווי הבניין מעוגנים בסעיף סטיה ניכרת בתכנית זו מרפסת הזיז המוצעת חורגת מקו בנין , ולא ניתן לאשרה. מפורט בסעיף מרפסות. שטחי בניה : עפ"י תב"ע : שטח בנייה מותר הינו 96.45 מ"ר שטח עיקרי מוצע בבקשה : 68.07 מ"ר שטח עיקרי, השטח המוצע עומד במותר אך הוא אינו חושב כנדרש היות ולא חושבו כלל השטחים כמפורט לעיל יש לתקן ולחשב את כלל השטחים בהתאם לנספח הבינוי מרפסת זיז : מוצעת מרפסת זיז בשונה מנספח בחזית דרומית בחנית עמידתה בתקנות : עומק : מוצעת בעומק של 2 מטר שטח :		

מרפסת זיז לא מקורה שאין הגבלה על שטחה מרווחים : מוצעת מעבר לקווי בניין כאשר בתכנית החלה ישנו סעיף סטיה ניכרת לעיניין קווי בניין- לא ניתן לאשר ויש להסיר מרפסת זו מהבקשה, בנוסף היא מוצעת בצורת ר' , דבר אשר נוגד את ההנחיות המרחביות. ממ"ד לא מוצע פתרון מיגוני תנאי לקבלת היתר יהיה אישור פקע"ר על תקינות מקלט קיים מרפסת גג : קומה ג, מפלס +9.80 : מוצעת מרפסת גג בתוך קוי הבנין שאינה עפ"י נספח בינוי, בהיקף של 14.79 מ"ר, פורסמה הקלה : בניה בשונה מנספח בינוי, אין מניעה לאשר. מס' קומות : עפ"י הוראות התב"ע : תותר תוספת קומה מעל הבניין הקיים ..לשם הרחבת יחידות הדיור הקיימות בקומה שמתחתיה, בהתאם למפורט בנספח מס' 1 מוצע בבקשה : תוספת קומה לדירה הקיימת , אין מניעה לאשר. גובה בניה : עפ"י הוראות התב"ע : גובה הבניה הינו עפ"י נספח הבינוי +13.70 מוצע בבקשה : +13.70, עומד במותר , אין מניעה לאשר. מס' יח"ד		

לא מוצע תוספת יח"ד, בגין תוספת הקומה במידה ותאושר יידרש רישום הערת אזהרה כתנאי למתן היתר. חיזוק מבנים : עפ"י סעיף 4.1.4 : היתר לתוספות הבניה למבנה מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה..413 התקבל אישור נוהל בקרה הנדסית כנדרש, עומד במותר. שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 7.1.2 : תוספת הקומה תיבנה בהינף אחד בלבד, לא תותר בנייתה בשלבים. התוספת המוצעת חלקית , פורסמה הקלה : בניה בשונה מנספח הבינוי , אך לא פורסמה הקלה משלבויות ביצוע, נדרשת הכרעת הועדה האם ניתן להכיר בהקלה זו גם לעניין השלבויות. אישורים טרם דיון : אישור מח' איכות הסביבה – לא נדרש, אין נגיעה בקרקע אישור מח' שפ"ע – התקבל אישור בתאריך 30.9.2025 תימוכין קיננינים : בינוי עפ"י נספח- לא נדרש חתימות פוזיטיביות, עפ"י התנגדות השכן הטוען כי עפ"י הדיון בועדת ההתנגדות בשלב התב"ע נרשם : "בשלב ההיתר נדרשות חתימות שכנים כנדרש בחוק עפ"י הנהלים, וכעת לא נראה שיש התיחסות לכך בתקנון", ע"כ מובא להכרעת הועדה האם נדרשות חתימות התנגדויות : התקבלו שני התנגדויות לבקשה בעת פתיחת התיק, להלן עיקרי הדברים :		

התקבלה התנגדות מגברת שינדר מעמודה סמוכה עבור מרפסת זיז שחורגת מקו הבנין, בנוסף מרפסת בצורת ר' תחסום את אפשרותם לבניית מרפסת סוכה. התקבלה התנגדות בשם של עדנה ושמעון מאוחרי שכבר התנגדו בעבר לתב"ע לגבי הזכויות המוקנות בתב"ע ובדיון התקבל: שבשלב ההיתר נדרשות חתימות שכנים כנדרש עפ"י חוק הנהלים בנוסף התנגדות למרפסת המוצעת שהינה פוגעת בשווי הנכס החשכת דירה וכו' ומרפסת חורגת מקו בנין- סטיה ניכרת. ופגיעה בעתיד במרפסות סוכה. חוות דעת תכנונית : הבקשה המוצעת אינה תואמת נספח ואינה מקובלת תכנונית, יש לתקן בהתאם ע"פ ההערות ע"ג התוכנית מרפסת זיז חורגת מקו בנין ומהווה סטיה ניכרת, יש להסירה מהבקשה.		
בנייה בשונה מנספח בינוי הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסת זיז בחזית דרומית בעומק של 2.00 מ' במקום 1.50 מ' המותרים	15/09/2025	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

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

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת :

מדובר בבקשה לתוספת שטחים באמצעות תוספת קומה לדירה מס' 11

הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת לתיקון הדברים הבאים :

מרפסת זיז מוצעת :

מרפסת הזיז המוצעת חורגת מקו הבניין ומהווה סטיה ניכרת, יש להסירה מהבקשה.

שטחים מוצעים :

חלל כפול- לא ניתן לאשר היות ובנספח חישובי השטחים שטח זה מוצע , כמו כן לא ניתן להבטיח ששטח זה אינו ימומש בעתיד לשטח אחר, יש לתכנן את פיר המדרגות ללא חלל כפול ולחשב כנדרש.

אדנית- יש להציע כשטח מרפסת גג היות וזה נחשב כשטח ממש, הגם שמדובר בגינן.

ליקיים גרפיים :

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a .

לאחר תיקון התכנית בהתאם לנ"ל, הבקשה תובא להכרעת הוועדה בדיון חוזר להכרעה בעניינים הבאים :

שלביות ביצוע :

עפ"י סעיף 7.1.2 : תוספת הקומה תיבנה בהינף אחד בלבד, לא תותר בנייתה בשלבים.

מוצעת תוספת חלקית , פורסמה הקלה : בניה בשונה מנספח הבינוי , אך לא פורסמה הקלה משלכיות ביצוע, נדרשת הכרעת הוועדה האם ניתן לקבל הקלה זו גם לעניין השלכיות.

תימוכין קנייניים :

בפתיחת התיק לא נדרשו חתימות פוזיטיביות מאחר ומדובר בבינוי התואם נספח

עפ"י התנגדות השכן הטוען כי בוועדת ההתנגדות בשלב התב"ע נרשם: "בשלב ההיתר נדרשות חתימות שכנים כנדרש בחוק עפ"י הנהלים", וכעת לא נראה שיש התייחסות לכך בתקנון,

נדרשת הכרעת הועדה האם נדרשות חתימות פוזיטיביות בהתאם להחלטה בדיון שנערך בשלב התב"ע חרף העובדה כי מדובר בבקשה תואמת נספח בינוי.

התנגדויות :

התקבלו שני התנגדויות לבקשה בעת פתיחת התיק,

תידרש הכרעת וועדה באם לזמנם.

להלן עיקרי הדברים :

-התקבלה התנגדות מגברת שינדר מעמודה סמוכה עבור מרפסת זיז שחורגת מקו הבנין,

בנוסף מרפסת בצורת ר' תחסום את אפשרותם לבניית מרפסת סוכה.

המלצת האגף הינה שלא ניתן לאשר מרפסת זו כאמור לעיל.

התקבלה התנגדות בשמם של עדנה ושמעון מאוחרי שכבר התנגדו בעבר לתב"ע לגבי הזכויות המוקנות בתב"ע ובדיון התקבל: שבשלב ההיתר נדרשות חתימות שכנים כנדרש עפ"י חוק הנהלים

בנוסף התנגדות למרפסת המוצעת שהינה פוגעת בשווי הנכס החשכת דירה וכו'

ומרפסת חורגת מקו בנין- סטיה ניכרת. ופגיעה בעתיד במרפסות סוכה.

כאמור , ההתנגדות למרפסת הזיז אינה רלוונטית

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 - 11/03/2026 - כב אדר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/9
מספר בקשה	<u>2009/0400.05</u>
מספר סידורי	<u>23</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת שטחים עיקרים, מרפסות שירות וממ"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר טולדנו יניב
עורך הבקשה	מהנדס שועאי הרצל
מתכנן השלד	מהנדס שועאי הרצל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	22

כתובת האתר

הרשל (צבי) גרינשפן 12, תלפיות מזרח

גוש	חלקה	בשלמות
30206	22	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3894	תחילת תוקף	01/11/1990			

תאור הבקשה

מהות הבקשה :

מצב קיים : קיים בניין בן 4 קומות מעל קומת מרתף, בעל גג שטוח, בניין בעל כניסה אחת.

בשכונת תלפיות, הרצל גרינשפן 12.

גוש 30206 חלקה 22.

קומה ב' מפלס +2.80 :

מוצע ממ"ד בתחום קווי הבניין, תוספת בינוי כהרחבה ליח"ד קיימת ותוספת 2 מרפסות שירות.

פרסום הקלות:

לבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות:

" תוספת ממ"ד".

"הקלה לבניה מעבר להוראות התב"ע בהתאם לבניה הקיימת בקומה מתחת".

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך: 01/07/2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה 22.

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

מידע קודם

מתאריך	
22/02/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים הבקשה תוקנה ועומדת בשטחי הבניה המותרים. ע"ב מציג באופן גרפי לקוי את המרפסת מחזית צפונית, יש לתקן. ממ"ד : יש להוסיף ע"ג ההרמוניקה מלל מפורט מדוע לא הוצעה תכנית צל שיסומן עבור היתרים הבאים. טרם בוצע, יש להוסיף מלל זה ע"ג ההרמוניקה.
05/02/2026	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3894 תחילת תוקף : 01/11/1990

ייעוד הקרקע: דברי הסבר : - בתאריך 22/10/2025 נידונה הבקשה בוועדת משנה ובה הוחלט " לדחות במתכונת המוצעת". " המוצע חורג משטחי הבניה המותרים ללא הוכחת יתרת שטחים לניצול. המרפסות המוצעות לא עומדות בסעיף שלביות ביצוע, מהווה סטיה ניכרת יש להציע מעטפות לכלל הקומות. בנוסף לכל האמור כל סעיפי חו"ד כפופים לבירור לעניין קווי הבניין כפי שפורט בסעיף קווי בניין. לא התקבלו האישורים הנדרשים מתנאים טרם דיון ". התקבלו אישורים טרם דיון וההרמוניקה תוקנה כמפורט להלן : תיקונים מתוך ההחלטה : שלביות ביצוע : המוצע בבקשה לא תואם נספח בינוי , הבינוי המוצע גדול מהמותר עפ"י נספח וכן המוצע הינו ע"ג בינוי שפג לו ההיתר ולא נבנה בפועל וע"כ לא עומד בסעיף שלביות דבר המהווה סטיה ניכרת. יש לתכנן מעטפת לכלל הדירות בקומות מטה ולהמציא חתימות למעטפות המוצעות. הוצג ההיתר לבינוי מהקומה מטה והבינוי קיים (ראה בגיס). קווי בניין : יש לשים לב כי קווי הבניין שהתקבלו לא תואמים את תב"ע 3894 א ולכן כל הבינוי המוצע ייתכן והינו חורג מקווי הבניין המאושרים, יש להמציא התייחסות מחלקת המידע לקווי הבניין		

שהתקבלו, מדוע ניתנו עפ"י תב"ע קודמת שהתבטלה (תב"ע 1א2074) -קווי הבניין אינם מסומנים בתב"ע 3894 כל המסומן בתשריט הינו סימון תוספות ללא התייחסות לקווי הבניין, לכן חוזרים לתב"ע קודמת דהיינו 1א2071 ועפ"י תכנית זו סומנו קווי הבניין, בוצעה בדיקה של ממונה על מחלקת המידע רויטל טבדי. שטחי בניה : השטח לא תואם נספח בינוי ולא ברור מהיכן מקור הזכויות לחריגה זו, ההרמוניקה ללא דברי הסבר ולא פורסמה הקלה להקלות כמותיות. התקיימה פגישה מול ע"ב והתברר כי מדובר בחריגה מינורית ממש, של כמה ס"מ מרובע, וכעת בוצע תיקון לתכנית והשטח הנ"ל סודר ולא חושב וישנה מעין מגרעת והיא חושבה כשטח ממ"ד בהתאם לשטחים המותרים. בנוסף לכך המרפסת מהקומה מטה אמנם מאושרת בהיתר אך ההיתר פג תוקף ולכן יש להציע מעטפת היות ולא ניתן לפרסם הקלה לשלבויות ביצוע והגשת חתימות פוזיטיביות לבעלי המעטפת. - הבניה קיימת כפי שהתברר מול ע"ב שמדובר בטעות סופר. ממ"ד : מוצע ממ"ד בשטח כולל של 9.00+עובי קירות. חישוב הרובוט לא מדויק ויש לחשב את כל הממ"ד ושלא יחרוג מהמותר עפ"י תקנות היות ואין שטחים נותרים לניצול למעט שחדר המוצע עפ"י נספח. תכנית צל : הוצגה תכנית צל ע"ג ההרמוניקה, אך חלקה אינה ישימה. התכנית תוקנה, הוסרה תכנית צל שאינה ישימה ובעת מתן היתר לעמודה זו תיבחן חלופה אפשרית וכעת שטחי הבניה חושבו כנדרש. יש להוסיף ע"ג ההרמוניקה מלל מפורט מדוע לא הוצעה תכנית צל שישומן עבור היתרים הבאים. טרם בוצע, יש להוסיף מלל זה ע"ג ההרמוניקה.		

תוקנו הליקויים שנדרשו ע"ג הרמוניקה a.		
המוצע חורג משטחי הבניה המותרים ללא הוכחת יתרת שטחים לניצול. המרפסות המוצעות לא עומדות בסעיף שלביות ביצוע, מהווה סטיה ניכרת יש להציע מעטפות לכלל הקומות. בנוסף לכל האמור כל סעיפי חו"ד כפופים לבירור לעניין קווי הבניין כפי שפורט בסעיף קווי בניין. לא התקבלו האישורים הנדרשים מתנאים טרם דיון. סטייה ניכרת : "כל הוראות תכנית 3894 זו ממצות את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל חריגה מהן תראה כסטייה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1 לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית)"-סעיף גורף, אך סעיף 12, ג' [2] מבהיר כי תוספת הבניה שעפ"י התב"ע הינה בהינף אחד בכפוף לסעיף 8 וע"כ מהווה סטייה ניכרת לעניין זה בלבד, הבקשה לא עומדת בתנאי זה ראה סעיף שטחי שירות ושלביות ביצוע. שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 12 (א, 2) : "בקשה להיתר בניה תוגש לגבי עמודה שלמה בבניין ותכלול תכניות כל הקומות המתאימות למצב קיים, חזיתות הכוללות מידות הפתחים הקיימים והחדשים, חישוב שטחים, ציון חומרי בניה ואכסטרונומטריה של הבניין במצבו הסופי". - המוצע בבקשה לא תואם נספח בינוי, הבינוי המוצע גדול מהמותר עפ"י נספח וכן המוצע הינו ע"ג בינוי שפג לו ההיתר ולא נבנה בפועל וע"כ לא עומד בסעיף שלביות דבר המהווה סטיה ניכרת. יש לתכנן מעטפת לכלל הדירות בקומות מטה ולהמציא חתימות	22/10/2025	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

למעטפות המוצעות. קווי בניין : יש לשים לב כי קווי הבניין שהתקבלו לא תואמים את תב"ע 3894 א ולכן כל הבינוי המוצע ייתכן והינו חורג מקווי הבניין המאושרים, יש להמציא התייחסות מחלקת המידע לקווי הבניין שהתקבלו, מדוע ניתן עפ"י תב"ע קודמת שהתבטלה (תב"ע 2074 א') במידה וקווי הבניין הינם עפ"י תב"ע 3894 א' כל הבינוי המוצע חורג מקווי הבניין כולל הממ"ד ויש לבחון לפי תקנות סטיה ניכרת, נושא זה ייבחן לאחר קבלת עדכון קווי הבניין ממחלקת המידע. שטחי בניה : ש. עיקרי : השטח לא תואם נספח בינוי ולא ברור מהיכן מקור הזכויות לחריגה זו, ההרמוניקה ללא דברי הסבר ולא פורסמה הקלה להקלות כמותיות. פורסמה הקלה לבנייה בהתאם לקונטור הבניה מהקומה מטה, ולא צוין ההיתר לבינוי זה ולא ברור מכח מה בוקשו שטחים אלו בקומות התחתונות. ע"כ יש לצמצם את הבינוי למותר מכח הנספח ואת השטח העודף ניתן לבקש כמרפסת גג, או לחילופין להמציא הוכחת שטחים וואו לממש זכויות עפ"י הקלות כמותיות במידה וניתן ויוכח כי נותרו שטחים אלו למימוש. מוצע : 20.57 מ"ר, חורג מהמותר לא ניתן לאשר, יש לצמצם שטחים למותר או לחילופין להמציא יתרת שטחים לניצול כגון הקלות כמותיות במידה וניתן. ש. שירות : המוצע בבקשה כולל שטחי שירות עבור מרפסות שירות ממ"ד-ראה ממ"ד. לעניין מרפסות השירות, לא מדובר בנספח במרפסות שירות אלא במרפסות מקורות בעמודה. יש לתקן את הקוד למרפסות מקורות. בנוסף לכך המרפסת מהקומה מטה אמנם מאושרת בהיתר אך ההיתר פג תוקף ולכן יש להציע מעטפת היות ולא ניתן לפרסם הקלה לשלבויות ביצוע והגשת חתימות פוזיטיביות לבעלי המעטפת.		

במידה והבינוי מהקומה מטה קיים ונמצא בשימוש יש לצרפם לבקשה. ממ"ד : מוצע ממ"ד בשטח כולל של 9.00+עובי קירות. חישוב הרובוט לא מדויק ויש לחשב את כל הממ"ד ושלא יחרוג מהמותר עפ"י תקנות היות ואין שטחים נותרים לניצול למעט שחדר המוצע עפ"י נספח. תכנית צל : הוצגה תכנית צל ע"ג ההרמוניקה, אך חלקה אינה ישימה. ועפ"י בדיקה בהרמוניקה אין מיקום מספק עבור תכנית צל ונראה כי נדרש להסיר את תכנית הצל עבור יחידה זו (מסומן בחזית דרומית ע"ג ההרמוניקה עמודה זו). יש להוסיף ע"ג ההרמוניקה מלל מפורט מדוע לא הוצעה תכנית צל שיסומן עבור היתרים הבאים. 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.		
המוצע חורג משטחי הבניה המותרים ללא הוכחת יתרת שטחים לניצול. המרפסות המוצעות לא עומדות בסעיף שלביות ביצוע, מהווה סטיה ניכרת יש להציע מעטפות לכלל הקומות. בנוסף לכל האמור כל סעיפי חו"ד כפופים לבירור לעניין קווי הבניין כפי שפורט בסעיף קווי בניין. לא התקבלו האישורים הנדרשים מתנאים טרם דיון.	10/09/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

סטייה ניכרת : "כל הוראות תכנית 3894 זו ממצות את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל חריגה מהן תראה כסטייה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1 לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית)"-סעיף גורף, אך סעיף 12, ג' [2] מבהיר כי תוספת הבניה שעפ"י התב"ע הינה בהינף אחד בכפוף לסעיף 8 וע"כ מהווה סטייה ניכרת לעניין זה בלבד, הבקשה לא עומדת בתנאי זה ראה סעיף שטחי שירות ושלביות ביצוע. שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 12 (א, 2) : "בקשה להיתר בניה תוגש לגבי עמודה שלמה בבניין ותכלול תכניות כל הקומות המתאימות למצב קיים, חזיתות הכוללות מידות הפתחים הקיימים והחדשים, חישוב שטחים, ציון חומרי בניה ואכסטרונומטריה של הבניין במצבו הסופי". - המוצע בבקשה לא תואם נספח בינוי, הבינוי המוצע גדול מהמותר עפ"י נספח וכן המוצע הינו ע"ג בינוי שפג לו ההיתר ולא נבנה בפועל וע"כ לא עומד בסעיף שלביות דבר המהווה סטיה ניכרת. יש לתכנן מעטפת לכלל הדירות בקומות מטה ולהמציא חתימות למעטפות המוצעות. קווי בניין : יש לשים לב כי קווי הבניין שהתקבלו לא תואמים את תב"ע 3894 ולכן כל הבינוי המוצע ייתכן והינו חורג מקווי הבניין המאושרים, יש להמציא התייחסות מחלקת המידע לקווי הבניין שהתקבלו, מדוע ניתנו עפ"י תב"ע קודמת שהתבטלה (תב"ע 2074 א') במידה וקווי הבניין הינם עפ"י תב"ע 3894 א' כל הבינוי המוצע חורג מקווי הבניין כולל הממ"ד ויש לבחון לפי תקנות סטיה ניכרת, נושא זה ייבחן לאחר קבלת עדכון קווי הבניין ממחלקת המידע. שטחי בניה : ש. עיקרי : השטח לא תואם נספח בינוי ולא ברור מהיכן מקור הזכויות לחריגה זו, ההרמוניקה ללא דברי הסבר ולא פורסמה הקלה להקלות כמותיות.		

פורסמה הקלה לבנייה בהתאם לקונטור הבניה מהקומה מטה, ולא צוין ההיתר לבינוי זה ולא ברור מכח מה בוקשו שטחים אלו בקומות התחתונות. ע"כ יש לצמצם את הבינוי למותר מכח הנספח ואת השטח העודף ניתן לבקש כמרפסת גג, או לחילופין להמציא הוכחת שטחים ואז לממש זכויות עפ"י הקלות כמותיות במידה וניתן ויוכח כי נותרו שטחים אלו למימוש. מוצע : 20.57 מ"ר, חורג מהמותר לא ניתן לאשר, יש לצמצם שטחים למותר או לחילופין להמציא יתרת שטחים לניצול כגון הקלות כמותיות במידה וניתן. ש. שירות : המוצע בבקשה כולל שטחי שירות עבור מרפסות שירות ממ"ד-ראה ממ"ד. לעניין מרפסות השירות, לא מדובר בנספח במרפסות שירות אלא במרפסות מקורות בעמודה. יש לתקן את הקוד למרפסות מקורות. בנוסף לכך המרפסת מהקומה מטה אמנם מאושרת בהיתר אך ההיתר פג תוקף ולכן יש להציע מעטפת היות ולא ניתן לפרסם הקלה לשלכיות ביצוע והגשת חתימות פוזיטיביות לבעלי המעטפת. במידה והבינוי מהקומה מטה קיים ונמצא בשימוש יש לצרפם לבקשה. ממ"ד : מוצע ממ"ד בשטח כולל של 9.00+עובי קירות. חישוב הרובוט לא מדויק ויש לחשב את כל הממ"ד ושלא יחרוג מהמותר עפ"י תקנות היות ואין שטחים נותרים לניצול למעט שחדר המוצע עפ"י נספח. תכנית צל : הוצגה תכנית צל ע"ג ההרמוניקה, אך חלקה אינה ישימה. ועפ"י בדיקה בהרמוניקה אין מיקום מספק עבור תכנית צל ונראה כי נדרש להסיר את תכנית הצל עבור יחידה זו (מסומן בחזית דרומית ע"ג ההרמוניקה עמודה זו). יש להוסיף ע"ג ההרמוניקה מלל מפורט מדוע לא הוצעה תכנית צל שיסומן עבור היתרים הבאים.		

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 : 3894 תחילת תוקף : 01/11/1990 ייעוד הקרקע : לא מוגדר בתכנית זו מספר נספח רלוונטי התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 2074 תחילת תוקף 19/09/1975 (אזור מגורים 1) 2074א' תחילת תוקף 10/01/1980 (אזור מגורים 1). 3894 תחילת תוקף 01/11/1990 (אזור מגורים לא מוגדר בתכנית זו) 1356526- תכנית להתחדשות עירונית, ככל והתכנית תהא מופקדת לא ניתן יהיה לאשר את הבקשה הנידונה. תכנית המתאר. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת :	10/09/2025	חוות דעת תכנונית

"כל הוראות תכנית 3894 זו ממצות את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל חריגה מהן תראה כסטייה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1 לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית)"-סעיף גורף, אך סעיף 12, ג' [2] מבהיר כי תוספת הבניה שעפ"י התב"ע הינה בהינף אחד בכפוף לסעיף 8 וע"כ מהווה סטייה ניכרת לעניין זה בלבד, הבקשה לא עומדת בתנאי זה ראה סעיף שטחי שירותי ושלביות ביצוע. נספח בינוי : בתכנית חל נספח בינוי שותק- מחייב הכולל 98 גיליונות. המוצע בבקשה אינו מכח נספח הבינוי וייבחן כמפורט להלן : שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 12 (א,2) : "בקשה להיתר בניה תוגש לגבי עמודה שלמה בבניין ותכלול תכניות כל הקומות המתאימות למצב קיים, חזיתות הכוללות מידות הפתחים הקיימים והחדשים , חישוב שטחים, ציון חומרי בניה ואכסטרונומטריה של הבניין במצבו הסופי". - המוצע בבקשה לא תואם נספח בינוי , הבינוי המוצע גדול מהמותר עפ"י נספח וכן המוצע הינו ע"ג בינוי שפג לו ההיתר ולא נבנה בפועל וע"כ לא עומד בסעיף שלביות דבר המהווה סטיה ניכרת. יש לתכנן מעטפת לכלל הדירות בקומות מטה ולהמציא חתימות למעטפות המוצעות. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 21/03/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. יש לשים לב כי קווי הבניין שהתקבלו לא תואמים את תב"ע 3894 ולכן כל הבינוי המוצע ייתכן והינו חורג מקווי הבניין המאושרים, יש להמציא התייחסות מחלקת המידע לקווי הבניין שהתקבלו, מדוע ניתן עפ"י תב"ע קודמת שהתבטלה (תב"ע 2074 א') במידה וקווי הבניין הינם עפ"י תב"ע 3894 א' כל הבינוי המוצע חורג מקווי הבניין כולל הממ"ד ויש לבחון לפי תקנות סטיה ניכרת.		

מס' קומות : ללא תוספת קומות. מס' יח"ד : המוצע בבקשה לא כולל תוספת יח"ד. גובה בניה : ללא תוספת גובה. שטחי בניה : ש. עיקרי : השטח לא תואם נספח בינוי ולא ברור מהיכן מקור הזכויות לחריגה זו, ההרמוניקה ללא דברי הסבר ולא פורסמה הקלה להקלות כמותיות. פורסמה הקלה לבנייה בהתאם לקונטור הבניה מהקומה מטה, ולא צוין ההיתר לבינוי זה ולא ברור מכח מה בוקשו שטחים אלו בקומות התחתונות. ע"כ יש לצמצם את הבינוי למותר מכח הנספח ואת השטח העודף ניתן לבקש כמרפסת גג, או לחילופין להמציא הוכחת שטחים ו/או לממש זכויות עפ"י הקלות כמותיות במידה וניתן ויוכח כי נותרו שטחים אלו למימוש. מוצע : 20.57 מ"ר, חורג מהמותר לא ניתן לאשר, יש לצמצם שטחים למותר או לחילופין להמציא יתרת שטחים לניצול כגון הקלות כמותיות במידה וניתן. ש. שירות : המוצע בבקשה כולל שטחי שירות עבור מרפסות שירות ממ"ד- ראה ממ"ד.		

לעניין מרפסות השירות, לא מדובר בנספח במרפסות שירות אלא במרפסות מקורות בעמודה. יש לתקן את הקוד למרפסות מקורות. בנוסף לכך המרפסת מהקומה מטה אמנם מאושרת בהיתר אך ההיתר פג תוקף ולכן יש להציע מעטפת היות ולא ניתן לפרסם הקלה לשלביות ביצוע והגשת חתימות פוזיטיביות לבעלי המעטפת. במידה והבינוי מהקומה מטה קיים ונמצא בשימוש יש לצרפם לבקשה. ממ"ד : מוצע ממ"ד בשטח כולל של 9.00+עובי קירות. חישוב הרובוט לא מדויק ויש לחשב את כל הממ"ד ושלא יחרוג מהמותר עפ"י תקנות היות ואין שטחים נותרים לניצול למעט שחדר המוצע עפ"י נספח. תכנית צל : הוצגה תכנית צל ע"ג ההרמוניקה, אך חלקה אינה ישימה. ועפ"י בדיקה בהרמוניקה אין מיקום מספק עבור תכנית צל ונראה כי נדרש להסיר את תכנית הצל עבור יחידה זו (מסומן בחזית דרומית ע"ג ההרמוניקה עמודה זו). יש להוסיף ע"ג ההרמוניקה מלל מפורט מדוע לא הוצעה תכנית צל שיוסמן עבור היתרים הבאים. תימוכין קניינים : בוצע בדיקת תימוכין קניינים לבקשה הנידונה באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות. אישור הסדרי תנועה : לא רלוונטי לבקשה הנ"ל. אישור חיזוק מבנים : לא נדרש בבקשה הנ"ל עפ"י הצהרת מהנדס וכן הבניין נבנה לאחר שנת 1980.		

אישור שימור : לא רלוונטי לבקשה הנ"ל. תנאים לדיון : איכות הסביבה- התקבלה דחייה. שפי"ע-התקבל אישור. חוות דעת אדריכלית : המוצע חורג משטחי הבניה המותרים ללא הוכחת יתרת שטחים לניצול. המרפסות המוצעות לא עומדות בסעיף שלביות ביצוע, מהווה סטיה ניכרת יש להציע מעטפות לכלל הקומות. בנוסף לכל האמור כל סעיפי חו"ד כפופים לבירור לעניין קווי הבניין כפי שפורט בסעיף קווי בניין. לא התקבלו האישורים הנדרשים מתנאים טרם דיון. התנגדויות : לא התקבלו התנגדויות.		
תוספת ממ"ד הקלה לבניה מעבר להוראות התבע בהתאם לבניה הקיימת בקומה מתחת,	17/12/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

	8	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
	9	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	10	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	11	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה תוקנה ועומדת בשטחי הבניה המותרים.

ע"ב מציג באופן גרפי לקוי את המרפסת מחזית צפונית, יש לתקן.

ממ"ד :

יש להוסיף ע"ג ההרמוניקה מלל מפורט מדוע לא הוצעה תכנית צל שיסומן עבור היתרים הבאים.

טרם בוצע, יש להוסיף מלל זה ע"ג ההרמוניקה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 11/03/2026 - כב אדר תשפ"ו

סוג דיון	דיון נוסף בוועדה בהתאם להחלטת הועדה
מספר ועדה	2026/9
מספר בקשה	<u>1989/0847.07</u>
מספר סידורי	<u>24</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, תוכנית שינויים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תכנית שינויים, בניית מרפסת ותוספת בנייה על הגג
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ספרדי ששון
עורך הבקשה	מר נטף יואן
מתכנן השלד	ביאזי יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	11

כתובת האתר

אנטיגנוס 29, גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30133	54	כ

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2734	תחילת תוקף	11/10/1981			
4508	תחילת תוקף	26/10/1995			

תאור הבקשה

היתרים קודמים שיצאו בחלקה :

לוודא שיוצא במערכת

מדובר על מבנה ברחוב אנטיגנוס 29, גוננים.

המבנה המקורי בן 2 קומות בעל 8 יח"ד.

מוצע תוספת קומה ע"ג דירת המבקש + מרפסת זיז וגשר מקומת הקרקע.

פרסום הקלות בפתיחת התיק :

בוצע הליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק .

להלן ההקלות שפורסמו :

הקלה במספר קומות 3 במקום 2 המותרות

ניוד שטחי בנייה המותרים לקומה השלישית החדשה

לצורך בניית מדרגות וגשרון לצורך שיפור נגישות

תאריך תום מועד הגשת התנגדויות : 19/04/2024

ע"פ נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
22/02/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	דברי הסבר : התיק נידון בועדת משנה מתאריך 05/11/2025 וקוד החלטה היה "לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים". כחלק מהחלטת הוועדה נדרשו להחתים את כלל הדיירים אודות תכנית צל שהתווספה. ככל ולא יתקבלו החתימות הבקשה תצא לתקנה 36 עבור יידוע דיירי החלקה. להלן חלק מההחלטה : "הוועדה מכירה בפרסום שבוצע כמספיק בדיעבד כאשר הועדה מכירה בהקלות שפורסמו בפתיחת תיק ככוללות הקלה לחיפוי התוספת אבן מסותתת בשונה מהוראות התכנית לחיפוי באבן פראית וזאת היות וקיימת תוספת צמודה למבוקש כעת אשר מחופה באבן מסותתת.. עפ"י דו"ח פיקוח אין פיצול דירה השייך למבקשים, קיימים גגונים ללא היתר שלא סומנו להריסה – יש לסמנם בצהוב בתיאום מול בוחנת הרישוי ולהתאים את ההרמוניקה בהתאם לדוח הפיקוח שהתקבל. כאשר ביצוע ההריסה בפועל יהווה תנאי לתחילת עבודות". לאחר וועדה וקבלת החלטה לא הצליחה ע"ב להשיג את החתימות הנדרשות והבקשה הופנתה לתקנה 36 בתאריך 25/01/2025, תום מועד להגשת התנגדויות הינו 19/02/2026,

ע"פ נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות בתיק. שטחי בניה : יצוין כי בהסבר המילולי מצוין כי מוצע בבקשה 33.84 מ"ר, יש להתאים לטבלת השטחים. יש לדייק מול טבלת השטחים. גשר : התקבל פרט מפורט לביצוע הגשר תוך עיגונו לקיר הקיים. יש לקבל התיחסות המהנדס לביצוע הגשר, כתנאי לגורמים. gis : ע"פ ה gis חזית אחורית אינה תואמת לשרטוט ע"ג ההרמוניקה (gis קיים סגירה קלה ומרפסת . כמו"כ יש לתת הסבר כתנאי לגורמים שכן מוצג בינוי ע"ג מרפסת, הדבר מהווה בינוי זיזי שהיום ע"פ מדיניות לא ניתן לאשר. תימוכין קניינים בשטח משותף : סה"כ התקבלו 6 חתימות מתוך 8 כאשר כאמור 2 חתימות אינן מושלמות.(תת חלקה 3 ו-7) יש להשלים את החסר כתנאי לגורמים. דהיינו או עבור תת חלקה 3 לצרף יפוי כח או להגיש חתימה פוזיטיבית של תת חלקה 7 או לחילופין להמציא חתימה נוספת מדירים הבניין (תת חלקה 5 / 1) לתקן ע"פ הרמוניקה c		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2734	22/02/2026	חוות דעת תכנונית

תחילת תוקף : 11/10/1981 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : התיק נידון בועדת משנה מתאריך 05/11/2025 וקוד ההחלטה היה "לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים". כחלק מהחלטת הוועדה נדרשו להחתים את כלל הדיירים אודות תכנית צל שהתווספה. ככל ולא יתקבלו החתימות הבקשה תצא לתקנה 36 עבור יידוע דיירי החלקה. להלן חלק מההחלטה : "הוועדה מכירה בפרסום שבוצע כמספיק בדיעבד כאשר הועדה מכירה בהקלות שפורסמו בפתיחת תיק ככוללות הקלה לחיפוי התוספת אבן מסותתת בשונה מהוראות התכנית לחיפוי באבן פראית וזאת היות וקיימת תוספת צמודה למבוקש כעת אשר מחופה באבן מסותתת.. עפ"י דו"ח פיקוח אין פיצול דירה השייך למבקשים, קיימים גגונים ללא היתר שלא סומנו להריסה – יש לסמנם בצהוב בתיאום מול בוחנת הרישוי ולהתאים את ההרמוניקה בהתאם לדוח הפיקוח שהתקבל. כאשר ביצוע ההריסה בפועל יהווה תנאי לתחילת עבודות". לאחר וועדה וקבלת החלטה לא הצליחה ע"י להשיג את החתימות הנדרשות והבקשה הופנתה לתקנה 36 בתאריך 25/01/2025, תום מועד להגשת התנגדויות הינו 19/02/2026, ע"פ נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות בתיק. להלן הנדרש בתיקון ע"פ סעיפים : קווי בניין : יש להתאים לנדרש במדיניות לעניין צורת סימון הקווים, קו אדום לקו בניין שהתקבל ממידע וקו ירוק לקווי המרווח שסומנו ע"פ המדיניות. וכן לסמן מידות לקוי הבניין ע"ג תכניות הקומות. תוקן כנדרש.		

שטחי בניה : יצוין כי בהסבר המילולי מצוין כי מוצע בבקשה 33.84 מ"ר, יש להתאים לטבלת השטחים. יש לדייק מול טבלת השטחים. מרפסות זיז : בחזית קדמית מוצע הרחבת מרפסת קיימת. מרפסות בחזית אינן מוצגות בצורה נכונה ובהתאמה לתכניות ולהיתרים שהתקבלו. יש לוודא התאמה בין התכנית לחזית, מרפסת שחלקים ממנה נבנו שלא בהיתר יש להראות בהריסה. רק לאחר מכן ניתן יהיה לבדוק באם הגדלת המרפסת תהווה פגיעה חזותית או שניתן יהיה לאשרה. תוקן כנדרש. במידה ואכן ניתן יהיה לאשר את הרחבת המרפסת אזי יידרש לתכנית צל ותקנה 36 עבור יידוע השכנים. לפי שיחה שהתקיימה עם ע"ב בפגישה הם מעוניינים להחתיים את כלל הדיירים על תכנית הצל כתחליף לביצוע פרסום ע"פ תקנה 36, וזאת כתנאי לגורמים ע"מ לא לעכב את הבקשה. בתיאום מול ר"צ ניתן לאשר זאת, אך יצוין כי במידה ולא התקבלו החתימות יידרש לצאת לתקנה 36 ולחזור לדיון בוועדה לאחר סיום הליך הפרסום. כאמור הבקשה חזרה מתקנה 36. כמו"כ ע"פ התמונות המרפסת קיימת כבר כולל התוספות והינה ע"ג עמודים שכעת מוצעים להריסה. אזי יש להוכיח איך הדבר יוכל לעבוד בפועל, ייתכן והמרפסת תידרש להריסה ובניה מחדש. בפגישה מול ע"ב מתברר כי הסגירה מוצעת להריסה ולא העמודים, יש לתקן זאת ע"ג ההרמוניקה. כמו"כ נדרש לוודא הסכמה של השכן בקומת הקרקע. התקבלה הסכמה מהשכן אודות הגשר המוצע. מרפסת גג :		

יש לציין מפלס על הגג הטכני כאשר המפלס מתיחס ללא ריצוף, ולהסיר את המילה "מוצע" בגג הטכני בחתכים ולסמן כנדרש את הגדר הבנויה המפרידה בין המרפסת לגג הטכני. תוקן כנדרש. גשר : התקבל פרט מפורט לביצוע הגשר תוך עיגונו לקיר הקיים. יש לקבל התיחסות המהנדס לביצוע הגשר, כתנאי לגורמים. מערכות על הגג : תוקן כנדרש ע"פ החלטת הוועדה. gis : ע"פ ה gis חזית אחורית אינה תואמת לשרטוט ע"ג ההרמוניקה (ב gis קיים סגירה קלה ומרפסת . כמו"כ יש לתת הסבר כתנאי לגורמים שכן מוצג בינוי ע"ג מרפסת, הדבר מהווה בינוי זיזי שהיום ע"פ מדיניות לא ניתן לאשר. תימוכין קניינים בשטח משותף : סה"כ התקבלו 6 חתימות מתוך 8 כאשר כאמור 2 חתימות אינן מושלמות.(תת חלקה 3 ו-7) יש להשלים את החסר כתנאי לגורמים. דהיינו או עבור תת חלקה 3 לצרף יפוי כח או להגיש חתימה פוזיטיבית של תת חלקה 7 או לחילופין להמציא חתימה נוספת מדיירים הבניין (תת חלקה 5 / 1)		
	05/11/2025	דיון בועדת משנה : לאשר את

הוועדה מכירה בפרסום שבוצע כמספיק בדיעבד כאשר הועדה מכירה בהקלות שפורסמו בפתיחת תיק ככוללות הקלה לחיפוי התוספת אבן מסותתת בשונה מהוראות התכנית לחיפוי באבן פראית וזאת היות וקיימת תוספת צמודה למבוקש כעת אשר מחופה באבן מסותתת.. עפ"י דו"ח פיקוח אין פיצול דירה השייך למבקשים, קיימים גגונים ללא היתר שלא סומנו להריסה – יש לסמנם בצחוב בתיאום מול בוחנת הרישוי ולהתאים את ההרמוניקה בהתאם לדוח הפיקוח שהתקבל. כאשר ביצוע ההריסה בפועל יהווה תנאי לתחילת עבודות . להלן הדרוש תיקון ע"פ סעיפים : קווי בניין : יש להתאים לנדרש במדיניות לעניין צורת סימון הקווים, קו אדום לקו בניין שהתקבל ממידע וקו ירוק לקווי המרווח שסומנו ע"פ המדיניות. וכן לסמן מידות לקוי הבניין ע"ג תכניות הקומות. שטחי בניה יצוין כי בהסבר המילולי מצוין כי מוצע בבקשה 42.7 מ"ר, יש להתאים לטבלת השטחים. מרפסות זיז : בחזית קדמית מוצע הרחבת מרפסת קיימת. מרפסות בחזית אינן מוצגות בצורה נכונה ובהתאמה לתכניות ולהיתרים שהתקבלו. יש לוודא התאמה בין התכנית לחזית , מרפסת שחלקים ממנה נבנו שלא בהיתר יש להראות בהריסה. רק לאחר מכן ניתן יהיה לבדוק באם הגדלת המרפסת תהווה פגיעה חזותית או שניתן יהיה לאשרה. במידה ואכן ניתן יהיה לאשר את הרחבת המרפסת אזי יידרש לתכנית צל ותקנה 36 עבור יידוע השכנים. לפי שיחה שהתקיימה עם ע"ב בפגישה הם מעוניינים להחתים את כלל הדיירים על תכנית הצל כתחליף לביצוע פרסום ע"פ תקנה 36, וזאת כתנאי לגורמים ע"מ לא לעכב את הבקשה. בתיאום מול ר"צ ניתן לאשר זאת, אך יצוין כי במידה ולא התקבלו החתימות יידרש לצאת לתקנה 36 ולחזור לדיון בוועדה לאחר סיום הליך הפרסום. כמו"כ ע"פ התמונות המרפסת קיימת כבר כולל התוספות והינה	הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

ע"ג עמודים שכעת מוצעים להריסה. אזי יש להוכיח איך הדבר יוכל לעבוד בפועל, ייתכן והמרפסת תידרש להריסה ובניה מחדש. בפגישה מול ע"ב מתברר כי הסגירה מוצעת להריסה ולא העמודים, יש לתקן זאת ע"ג ההרמוניקה. כמו"כ נדרש לוודא הסכמה של השכן בקומת הקרקע. התקבלה הסכמה מהשכן אודות הגשר המוצע. מרפסת גג : בקומה החדשה מוצגת מרפסת גג מוצעת בחלק מהגג כאשר זה לא הגיוני היות ורק למבקשים אפשרות גישה לגג זה, ע"פ החלטת וועדה על המבקשים לבחור באם להשתמש בכלל שטח הגג כמרפסת או לא להשתמש כלל. ע"ב צמצם את המרפסת כאשר החלק הנותר הינו לשימוש טכני. יש לציין מפלס על הגג הטכני כאשר המפלס מתיחס ללא ריצוף, ולהסיר את המילה "מוצע" בגג הטכני בחתכים ולסמן כנדרש את הגדר הבנויה המפרידה בין המרפסת לגג הטכני. גשר : התקבל פרט מפורט לביצוע הגשר תוך עיגונו לקיר הקיים. יש לקבל התייחסות המהנדס לביצוע הגשר, כתנאי לגורמים. מערכות על הגג : מציגים 3 דודי שמש בעמודה כאשר ישנן 2 יח"ד בסה"כ וכן ב-gis רואים שקיימים 3 דודים דבר שיכול להעיד על קיום פיצול בעמודה, כתנאי לדיון נוסף יש לקבל דוח פיקוח להתאמת הבקשה לקיים בשטח וכן שלילת קיום פיצול יח"ד לא מאושר. יש להציג באופן ברור הגישה לגג לטיפול במערכות את כלל הדודים יש להעביר לגג החדש ע"ח ובאחריות המבקשים לדודים המוצגים בחלק הפנוי של הגג אין גישה. הוצג סולם עליה לגג החדש עבור הדודים שהועתקו לשם, יש להשלים העתקת כלל המערכות ממפלס +5.58 אל הגג החדש במפלס +8.40 נשלחה פניה מחלקת פיקוח עבור קבלת דו"ח. תינתן התייחסות לדוח במעמד הוועדה. gis :		

ע"פ ה gis חזית אחורית אינה תואמת לשרטוט ע"ג ההרמוניקה (gis קיים סגירה קלה ומרפסת . כמו"כ יש לתת הסבר כתנאי לגורמים שכן מוצג בינוי ע"ג מרפסת, הדבר מהווה בינוי זיזי שהיום ע"פ מדיניות לא ניתן לאשר. חומרי בניה : ע"פ סעיף 8 ז) "הקירות החיצוניים של הבניה המבוקשת וקירות תומכים וגדרות יבנו מאבן פראית" ח) "קומות המסד יבנו בקירות אבן פראית ממפלס הקרקע" מוצגת בתכנית תוספת בחיפוי אבן מסותתת ללא פרסום הקלה. יש להציג תמונות המציגות את כלל חזיתות המבנה בשלמות ע"מ שניתן יהיה לבחון באם ניתן לאשר חיפוי אבן במקום אבן פראית כפי הנדרש בתכנית וזאת בכפוף לאישור הוועדה להכיר בהקלה זו. התקבלו תמונות והנושא נבחן. קיימת תוספת צמודה למבוקש כעת אשר מחופה באבן מסותתת. ביצוע התוספת הנוכחית באבן פראית יהווה מפגע אדריכלי בחזית. ביתר החזיתות קיימת ניצפות נמוכה. הנושא מובא להכרעת הוועדה. באם הועדה תכיר בפרסום יש להוסיף את ההקלה לטבלת ההקלות. תימוכין קניינים בשטח משותף : סה"כ התקבלו 6 חתימות מתוך 8 כאשר כאמור 2 חתימות אינן מושלמות.(תת חלקה 3 ו-7) יש להשלים את החסר כתנאי לגורמים. דהיינו או עבור תת חלקה 3 לצרף יפוי כח או להגיש חתימה פוזיטיבית של תת חלקה 7 או לחילופין להמציא חתימה נוספת מדיירים הבניין (תת חלקה 5 / 1) יש לתקן הערות הרמוניקה b		
	26/10/2025	בדיקת המלצה

מובא להכרעת הוועדה נושא האבן המבוקשת לחיפוי התוספת אבן מסותתת בשונה מהוראות התכנית אבן פראית וזאת היות וקיימת תוספת צמודה למבוקש כעת אשר מחופה באבן מסותתת. ביצוע התוספת הנוכחית באבן פראית יהווה מפגע אדריכלי בחזית. ביתר החזיתות קיימת ניצפות נמוכה. להלן הדרוש תיקון ע"פ סעיפים : קווי בניין : יש להתאים לנדרש במדניות לענין צורת סימון הקווים, קו אדום לקו בניין שהתקבל ממידע וקו ירוק לקווי המרווח שסומנו ע"פ המדניות. וכן לסמן מידות לקוי הבניין ע"ג תכניות הקומות. שטחי בניה יצויין כי בהסבר המילולי מצויין כי מוצע בבקשה 42.7 מ"ר, יש להתאים לטבלת השטחים. מרפסות זיו : בחזית קדמית מוצע הרחבת מרפסת קיימת. מרפסות בחזית אינן מוצגות בצורה נכונה ובהתאמה לתכניות ולהיתרים שהתקבלו. יש לוודא התאמה בין התכנית לחזית , מרפסת שחלקים ממנה נבנו שלא בהיתר יש להראות בהריסה. רק לאחר מכן ניתן יהיה לבדוק באם הגדלת המרפסת תהווה פגיעה חזותית או שניתן יהיה לאשרה. במידה ואכן ניתן יהיה לאשר את הרחבת המרפסת אזי יידרש לתכנית צל ותקנה 36 עבור יידוע השכנים. לפי שיחה שהתקיימה עם ע"ב בפגישה הם מעוניינים להחתים את כלל הדיירים על תכנית הצל כתחליף לביצוע פרסום ע"פ תקנה 36, וזאת כתנאי לגורמים ע"מ לא לעכב את הבקשה. בתיאום מול ר"צ ניתן לאשר זאת, אך יצויין כי במידה ולא התקבלו החתימות ידרש לצאת לתקנה 36 ולחזור לדיון בוועדה	תכנונית : מובא להכרעת הוועדה

לאחר סיום הליך הפרסום. כמו"כ ע"פ התמונות המרפסת קיימת כבר כולל התוספות והינה ע"ג עמודים שכעת מוצעים להריסה. אזי יש להוכיח איך הדבר יוכל לעבוד בפועל, ייתכן והמרפסת תידרש להריסה ובניה מחדש. בפגישה מול ע"ב מתברר כי הסגירה מוצעת להריסה ולא העמודים, יש לתקן זאת ע"ג ההרמוניקה. כמו"כ נדרש לוודא הסכמה של השכן בקומת הקרקע. התקבלה הסכמה מהשכן אודות הגשר המוצע. מרפסת גג : בקומה החדשה מוצגת מרפסת גג מוצעת בחלק מהגג כאשר זה לא הגיוני היות ורק למבקשים אפשרות גישה לגג זה, ע"פ החלטת וועדה על המבקשים לבחור באם להשתמש בכלל שטח הגג כמרפסת או לא להשתמש כלל. ע"ב צמצם את המרפסת כאשר החלק הנותר הינו לשימוש טכני. יש לציין מפלס על הגג הטכני כאשר המפלס מתיחס ללא ריצוף, ולהסיר את המילה "מוצע" בגג הטכני בחתכים ולסמן כנדרש את הגדר הבנויה המפרידה בין המרפסת לגג הטכני. גשר : התקבל פרט מפורט לביצוע הגשר תוך עיגונו לקיר הקיים. יש לקבל התיחסות המהנדס לביצוע הגשר, כתנאי לגורמים. מערכות על הגג : מציגים 3 דודי שמש בעמודה כאשר ישנן 2 יח"ד בסה"כ וכן ב-gis רואים שקיימים 3 דודים דבר שיכול להעיד על קיום פיצול בעמודה, כתנאי לדיון נוסף יש לקבל דוח פיקוח להתאמת הבקשה לקיים בשטח וכן שלילת קיום פיצול יח"ד לא מאושר. יש להציג באופן ברור הגישה לגג לטיפול במערכות את כלל הדודים יש להעביר לגג החדש ע"ח ובאחריות המבקשים לדודים המוצגים בחלק הפנוי של הגג אין גישה. הוצג סולם עליה לגג החדש עבור הדודים שהועתקו לשם, יש להשלים העתקת כלל המערכות ממפלס +5.58 אל הגג החדש		

במפלס +8.40 נשלחה פניה מחלקת פיקוח עבור קבלת דו"ח. תנתן התיחסות לדוח במעמד הוועדה. gis : ע"פ ה gis חזית אחורית אינה תואמת לשרטוט ע"ג ההרמוניקה (gis קיים סגירה קלה ומרפסת . כמו"כ יש לתת הסבר כתנאי לגורמים שכן מוצג בינוי ע"ג מרפסת, הדבר מהווה בינוי זיזי שהיום ע"פ מדיניות לא ניתן לאשר. חומרי בניה : ע"פ סעיף 8 ז) "הקירות החיצוניים של הבניה המבוקשת וקירות תומכים וגדרות יבנו מאבן פראית" ח) "קומות המסד יבנו בקירות אבן פראית ממפלס הקרקע" מוצגת בתכנית תוספת בחיפוי אבן מסותתת ללא פרסום הקלה. יש להציג תמונות המציגות את כלל חזיתות המבנה בשלמות ע"מ שניתן יהיה לבחון באם ניתן לאשר חיפוי אבן במקום אבן פראית כפי הנדרש בתכנית וזאת בכפוף לאישור הוועדה להכיר בהקלה זו. התקבלו תמונות והנושא נבחן. קיימת תוספת צמודה למבוקש כעת אשר מחופה באבן מסותתת. ביצוע התוספת הנוכחית באבן פראית יהווה מפגע אדריכלי בחזית. ביתר החזיתות קיימת ניצפות נמוכה. הנושא מובא להכרעת הוועדה. באם הועדה תכיר בפרסום יש להוסיף את ההקלה לטבלת ההקלות. תימוכין קניינים בשטח משותף : סה"כ התקבלו 6 חתימות מתוך 8 כאשר כאמור 2 חתימות אינן מושלמות.(תת חלקה 3 ו-7) יש להשלים את החסר כתנאי לגורמים. דהיינו או עבור תת חלקה 3 לצרף יפוי כח או להגיש חתימה		

פוזטיבית של תת חלקה 7 או לחילופין להמציא חתימה נוספת מדיריים הבניין (תת חלקה 5 / 1) יש לתקן הערות הרמוניקה b		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2734 תחילת תוקף : ייעוד הקרקע : דברי הסבר : התיק נידון בועדת משנה מתאריך 19/04/2024 וקוד ההחלטה היה "לדחות במתכונת המוצעת". התיק נדחה במתכונת היות וע"ב אינו הציג את חישוב השטחים ע"ג ההרמוניקה כפי הנדרש בתב"עות נפחיות. כמו"כ ישנן אי התאמות בין המוצג ע"ג ההרמוניקה לבין הקיים בפועל. טרם דיון נוסף נדרש להגיש דו"ח פיקוח המציג את הקיים בפועל. לאחר דיון התקבלה הרמוניקה מתוקנת והושלמו הדרישות ע"פ החלטת הוועדה. להלן הנדרש בתיקון ע"פ סעיפים : קווי בניין : הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2023/5411 שהופק בתאריך 05/03/2023 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' .	14/09/2025	חוות דעת תכנונית

קו הבניין לעבר חזית דרך ל א 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 (4-1) בבניין שקיימת בו באחת הקומות תוספת בניה החורגת מהמרווחים בקווי הבניין שצוינו לעיל רשאית הוועדה המקומית לאשר תוספות דומות בקומות האחרות של הבניין. התקבל קו בניין ממחלקת מידע עבור חזית הבניין הפונה לרחוב אנטיגנוס במרחק של 6 מ' (חזית דרך). בהליך פתיחת הבקשה ע"ב לא סימן את קווי הבניין כלל, ממילא לא ניתן היה לבחון אותם ואת החריגות מהם. נדרש לסמן את קווי הבניין ע"פ הנחיות מדניות מהנדס עיר, מדניות אגף ומחלקת מידע ולהטמיעם ע"ג ההרמוניקה בכל הקומות. נדרש לדאוג שיסומנו ע"פ ההנחיות- קו אדום לקו בניין שהתקבל ממידע וקו ירוק לקווי המרווח המסומנים ע"פ מדניות. לאחר סימון קווי הבניין כנדרש ניתן יהיה לבחון את החריגות במידה ותהינה. יצוין כי סימון קווי הבניין קריטיים הן לבחינת חריגות והן לקביעת אחוזי בניה בחלקה. (ראה שרטוט סכמתי של קווי הבניין ע"ג ההרמוניקה- לא נראה שישנן חריגות) לאחר קבלת החלטת וועדה צירף ע"ב סכמה הכוללת את קווי הבניין בהתאם לנדרש במדניות. יש להתאים לנדרש במדניות לענין צורת סימון הקווים, קו אדום לקו בניין שהתקבל ממידע וקו ירוק לקווי המרווח שסומנו ע"פ המדניות. וכן לסמן מידות לקוי הבניין ע"ג תכניות הקומות. המוצע בבקשה הינו בתחום קוי הבנין למעט מדרגות ושביל המוצעים במרווח, יפורט בהמשך בסעיף הרלוונטי. מספר קומות : ע"פ אזור מגורים 5 בתכנית המתאר מותרות 2 קומות בבניין.		

מבוקש תוספת קומה ע"ג גג המבנה פורסמה הקלה והיא "הקלה במספר קומות 3 במקום 2 המותרות" ע"פ החלטת הוועדה אין מניעה לאשר את תוספת הקומה, וזאת בהתאם להיתר מס' 89/847.3 שאושר לבניה בגג באזור זה. נדרש להציג חתך שוויוני ע"ג ההרמוניקה. הוצג כנדרש ראה חתך ג-ג ו- א-א 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 $2 \times$ קומות המותרות לפי אזור מגורים 5 בתכנית מתאר 62. כאמור בהליך פתיחת הבקשה לא הוצגו קווי בניין וממילא לא הוצג חישוב שטחים כנדרש בתכנית זו ע"ג ההרמוניקה. נדרש להראות בחישוב הרבובט את כל שטח המבנה המקורי + שטחים שאושרו בהיתר. להוסיף טבלת שטחים המחולקת לפי דירות המציגה את מספרי ההיתרים שיצאו וכמה מ"ר אושר בכל היתר ואת היתרה. שטחים אשר נבנו לאחר 1967 שלא בהיתר יש לסמנם להריסה ולא נדרש לכלול אותם בחישוב השטחים. התקבלה טבלה מפורטת הכוללת את כל שטחי הבניה המאושרים בבניין, וכן חושב המבנה כולו בחישוב הרבובטי. יצויין כי ע"פ הסבר אודות הטבלה, קיים פער בין השטח המאושר בהיתרים לבין הקיים בפועל ע"פ מדידה. ע"ב מתחשב בשטח הקיים בפועל. יצויין עוד כי ע"פ הטבלה ניתן לראות כי קיימת עמידה בסה"כ השטח הקיים בחלקה מול המותר מכח התב"ע. להלן התיחסות למוצע : סה"כ שטח מותר בחלקה : 1290 מ"ר סה"כ שטח מותר לכל תת חלקה : $161.25 = 1290/8$ מ"ר עבור דירה מס' 5 ע"פ טבלת מילולית של ע"ב : סה"כ שטח קיים : 88.29 מ"ר		

סה"כ יתרה : 72.72 מ"ר סה"כ מוצע : 33.84 מ"ר > 72.72 מ"ר, קיימת עמידה במוצע. יצויין כי בהסבר המילולי מצויין כי מוצע בבקשה 42.7 מ"ר, יש להתאים לטבלת השטחים. שטחי שרות- חדר מחוזק : ע"פ החלטת וועדה- בהיתר מס' 89/847.2 אושר ממ"ד לדירה בקומה הקיימת, ע"פ הסבר ע"ב חדר זה אינו נבנה בפועל. ע"כ כעת מוצע חדר מחוזק בקומת הגג אשר מחושב כשטח עיקרי. ע"פ חוק ההסדרים תשפ"ג סעיף 151 ג לחוק התכנון והבנייה המעודכן החל מיום 01/06/2023 בסמכות הוועדה המקומית לאשר תוספת ח. מחוזק במניין שטחי השירות וזאת בכפוף להצדקת הצורך בח. המחוזק, לעמידה בשטח הנדרש ע"פ תקנות פק"ע ולעמידה בתקנות סטיה ניכרת לעניין קווי בניין. אין מניעה לאשר את בנית חדר מחוזק בגג וזאת כיוון שבמידה והדייר בקומת הקרקע ירצה להציע ממ"ד לדירתו יוכל להציע זאת בקומת הקרקע/ מרתף. מרפסות זיז : בהליך פתיחת הבקשה מוצע מרפסת זיז בחזית צידית. המרפסת אושרה בעבר בהיתר מס' 89/847.2 אך לא נבנתה בפועל. כיום נדרש לעמוד במדיניות מהנדס העיר לעניין מרפסות וכפי הנראה המרפסת אינה עומדת במדיניות שכן לא עומד בצמד מרפסות לחזית ולא מוצג תכנית צל (לא רלוונטי כיוון שהדירה מתחת הינה קומת קרקע). כמו"כ נראה שלדירה זו כבר קיימת מרפסת בחזית קדמית וכן מוצע מרפסת גג בקומה החדשה כך שלא נראה נכון לאשר מרפסת זו. כחלק מתיקוני ההגשה הוסרה המרפסת מהבקשה. בחזית קדמית מוצע הרחבת מרפסת קיימת. מרפסות בחזית אינן מוצגות בצורה נכונה ובהתאמה לתכניות ולהיתרים שהתקבלו.		

יש לוודא התאמה בין התכנית לחזית, מרפסת שחלקים ממנה נבנו שלא בהיתר יש להראות בהריסה. רק לאחר מכן ניתן יהיה לבדוק באם הגדלת המרפסת תהווה פגיעה חזותית או שניתן יהיה לאשרה. במידה ואכן ניתן יהיה לאשר את הרחבת המרפסת אזי יידרש לתכנית צל ותקנה 36 עבור יידוע השכנים. לפי שיחה שהתקיימה עם ע"ב בפגישה הם מעוניינים להחתיים את כלל הדיירים על תכנית הצל כתחליף לביצוע פרסום ע"פ תקנה 36, וזאת כתנאי לגורמים ע"מ לא לעכב את הבקשה. בתיאום מול ר"צ ניתן לאשר זאת, אך יצויין כי במידה ולא התקבלו החתימות ידרש לצאת לתקנה 36 ולחזור לדיון בוועדה לאחר סיום הליך הפרסום. כמו"כ ע"פ התמונות המרפסת קיימת כבר כולל התוספות והינה ע"ג עמודים שכעת מוצעים להריסה. אזי יש להוכיח איך הדבר יוכל לעבוד בפועל, ייתכן והמרפסת תידרש להריסה ובניה מחדש. בפגישה מול ע"ב מתברר כי הסגירה מוצעת להריסה ולא העמודים, יש לתקן זאת ע"ג ההרמוניקה. כמו"כ נדרש לוודא הסכמה של השכן בקומת הקרקע. התקבלה הסכמה מהשכן אודות הגשר המוצע. מרפסת גג : בקומה החדשה מוצגת מרפסת גג מוצעת בחלק מהגג כאשר זה לא הגיוני היות ורק למבקשים אפשרות גישה לגג זה, ע"פ החלטת וועדה על המבקשים לבחור באם להשתמש בכלל שטח הגג כמרפסת או לא להשתמש כלל. ע"ב צמצם את המרפסת כאשר החלק הנותר הינו לשימוש טכני. יש לציין מפלס על הגג הטכני כאשר המפלס מתיחס ללא ריצוף, ולהסיר את המילה "מוצע" בגג הטכני בחתכים ולסמן כנדרש את הגדר הבנויה המפרידה בין המרפסת לגג הטכני. גשר : כחלק מהבקשה מוצע גשר הכולל מדרגות מכיוון חזית צפונית קדמית. הגשר מתוכנן במרווח מחוץ לקו הבניין שהתקבל.		

ע"פ תקנות בניה במרווחים "גשר להולכי רגל או כבש נגיש המוביל לכניסה בחזית צדדית ובלבד שרוחבו הכולל לא יעלה על מחצית המרווח הצדי ויהיה צמוד לקו הבניין או לבנין, ושגובה רום רצפתו לא יעלה על 1.5 מ' ממפלס המדרכה". על ע"ב לתת הסבר לעניין הגשר ואיך ניתן יהיה לבנות אותו בפועל, באם יידרש עמודים אזי יש להוסיף ע"ג ההרמוניקה ולבצע תקנה 36+הסכמות. כמו"כ נראה שהגשר עובר מעל מעבר קיים בחלקה, יש לוודא עמידה בגובה ראש ע"מ שלא יפגע במעבר קיים. ע"פ דברי הסבר ע"ג ההרמוניקה הגשר מוצע לצורך שיפור נגישות. התקבל פרט מפורט לביצוע הגשר תוך עיגונו לקיר הקיים. יש לקבל התיחסות המהנדס לביצוע הגשר, כתנאי לגורמים. כאמור התקבלה הסכמה של הדייר בקומת הקרקע לגשר, מוטמעת ע"ג ההרמוניקה. מערכות על הגג : מציגים 3 דודי שמש בעמודה כאשר ישנן 2 יח"ד בסה"כ וכן ב-gis רואים שקיימים 3 דודים דבר שיכול להעיד על קיום פיצול בעמודה, כתנאי לדיון נוסף יש לקבל דוח פיקוח להתאמת הבקשה לקיים בשטח וכן שלילת קיום פיצול יח"ד לא מאושר. יש להציג באופן ברור הגישה לגג לטיפול במערכות את כלל הדודים יש להעביר לגג החדש ע"ח ובאחריות המבקשים לדודים המוצגים בחלק הפנוי של הגג אין גישה. הוצג סולם עליה לגג החדש עבור הדודים שהועתקו לשם, יש להשלים העתקת כלל המערכות ממפלס +5.58 אל הגג החדש במפלס +8.40 נשלחה פניה מחלקת פיקוח עבור קבלת דו"ח. תנתן התיחסות לדוח במעמד הוועדה. gis : ע"פ ה-gis חזית אחורית אינה תואמת לשרטוט ע"ג ההרמוניקה (gis) קיים סגירה קלה ומרפסת . כמו"כ יש לתת הסבר כתנאי לגורמים שכן מוצג בינוי ע"ג מרפסת, הדבר מהווה בינוי זיזי שהיום ע"פ מדיניות לא ניתן לאשר.		

פתחים : יש לסדר את מידות הפתחים, כך שיהוו המשך לפתחים קיימים ולקבל על כך את אישור בוחן הרישוי. הפתחים הותאמו לחזיתות הקיימות. חומרי בניה : ע"פ סעיף 8 ז) "הקירות החיצוניים של הבניה המבוקשת וקירות תומכים וגדרות יבנו מאבן פראית" ח) "קומות המסד יבנו בקירות אבן פראית ממפלס הקרקע" מוצגת בתכנית תוספת בחיפוי אבן מסותתת ללא פרסום הקלה. יש להציג תמונות המציגות את כלל חזיתות המבנה בשלמות ע"מ שניתן יהיה לבחון באם ניתן לאשר חיפוי אבן במקום אבן פראית כפי הנדרש בתכנית וזאת בכפוף לאישור הוועדה להכיר בהקלה זו. התקבלו תמונות והנושא נבחן. קיימת תוספת צמודה למבוקש כעת אשר מחופה באבן מסותתת. ביצוע התוספת הנוכחית באבן פראית יהווה מפגע אדריכלי בחזית. ביתר החזיתות קיימת ניצפות נמוכה. הנושא מובא להכרעת הוועדה. באם הוועדה תכיר בפרסום יש להוסיף את ההקלה לטבלת ההקלות. תימוכין קניינים בשטח משותף : בחלקה קיימות 8 תתי חלקות, עבור עמידה ב-2/3 הסכמות נדרשים ב- 5.3 חתימות. הוגשו 4 חתימות בפתיחת תיק של תתי חלקות 2,6,3,4. תת חלקה 3 מדובר על יורשים יש להציג טופס יפוי כח חתום. - טרם הוצג תת חלקה 7 בנו על הגג בהיתר 89/847.3 ע"כ מהווה כהסכמה ע"פ סעיף 71 ב' לחוק זאת רק עבור הבניה על הגג ולא נגיעה בשטח משותף עבור הגשר. תת חלקה 8 מבקש		

סה"כ התקבלו 6 חתימות מתוך 8 כאשר כאמור 2 חתימות אינן מושלמות. (תת חלקה 3 ו-7) היות והתיק ישן וע"ב מבקש לקדמו בהקדם , בתיאום מול ר"צ ניתן כתנאי לגורמים להשלים את החסר. דהיינו עבור תת חלקה 3 לצרף יפוי כח או להגיש חתימה פוזטיבית של תת חלקה 7 או לחילופין להמציא חתימה נוספת מדיירי הבניין (תת חלקה 5 / 1)		
היות וע"ב אינו הציג את חישוב השטחים ע"ג ההרמוניקה כפי הנדרש בתב"עות נפחיות. כמו"כ ישנן אי התאמות בין המוצג ע"ג ההרמוניקה לבין הקיים בפועל. טרם דיון נוסף נדרש להגיש דו"ח פיקוח המציג את הקיים בפועל. פרוט תיקונים כדלהלן : קווי בניין הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2023/5411 שהופק בתאריך 05/03/2023 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 ל א 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 . התקבל קו בניין ממחלקת מידע עבור חזית הבניין הפונה לרחוב	18/09/2024	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

אנטיגנוס במרחק של 6 מ' (חזית דרך). ע"ב לא סימן את קווי הבניין כלל. ממילא לא ניתן לבחון אותם ואת החריגות מהם. יש לסמן את קווי הבניין ע"פ הנחיות מדניות מהנדס עיר, מדניות אגף ומחלקת מידע ולהטמיעם ע"ג ההרמוניקה בכל הקומות. יש לדאוג שישומנו ע"פ ההנחיות- קו אדום לקו בניין שהתקבל ממידע וקו ירוק לקווי המרווח המסומנים ע"פ מדניות. לאחר סימון קווי הבניין כנדרש ניתן יהיה לבחון את החריגות במידה ותהינה. יצוין כי סימון קווי הבניין קריטיים הן לבחינת חריגות והן לקביעת אחוזי בניה בחלקה. (ראה שרטוט סכמתי של קווי הבניין ע"ג ההרמוניקה- לא נראה שישנן חריגות) מספר קומות ע"פ אזור מגורים 5 בתכנית המתאר מותרות 2 קומות בבניין. מבוקש תוספת קומה ע"ג גג המבנה פורסמה הקלה והיא "הקלה במספר קומות 3 במקום 2 המותרות" אין מניעה לאשר את תוספת הקומה, וזאת בהתאם להיתר מס' 89/847.3 שאושר לבניה בגג באזור זה. יש להציג חתך שוויוני ע"ג ההרמוניקה. 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 20x קומות המותרות לפי אזור מגורים 5 בתכנית מתאר 62. לא הוצגו קווי בניין וכן לא הוצג חישוב שטחים כנדרש בתכנית זו ע"ג ההרמוניקה. יש להראות בחישוב הרובוט את כל שטח המבנה המקורי + שטחים שאושרו בהיתר.		

להוסיף טבלת שטחים המחולקת לפי דירות המציגה את מספרי ההיתרים שיצאו וכמה מ"ר אושר בכל היתר ואת היתרה. שטחים אשר נבנו לאחר 1967 שלא בהיתר יש לסמנם להריסה ולא נדרש לכלול אותם בחישוב השטחים. שטחי שרות- חדר מחוזק בהיתר מס' 89/847.2 אושר ממ"ד לדירה בקומה הקיימת, ע"פ הסבר ע"ב חדר זה אינו נבנה בפועל. ע"כ כעת מוצע חדר מחוזק בקומת הגג אשר מחושב כשטח עיקרי. ע"פ חוק ההסדרים תשפ"ג סעיף 151 ג לחוק התכנון והבנייה המעודכן החל מיום 01/06/2023 בסמכות הוועדה המקומית לאשר תוספת ח. מחוזק במניין שטחי השירות וזאת בכפוף להצדקת הצורך בח. המחוזק, לעמידה בשטח הנדרש ע"פ תקנות פק"ע ולעמידה בתקנות סטיה ניכרת לעניין קווי בניין. אין מניעה לאשר את בניית חדר מחוזק בגג וזאת כיוון שבמידה והדייר בקומת הקרקע ירצה להציע ממ"ד לדירתו יוכל להציע זאת בקומת הקרקע/ מרתף. מרפסות זיז מוצע מרפסת זיז בחזית צידית. המרפסת אושרה בעבר בהיתר מס' 89/847.2 אך לא נבנתה בפועל. כיום נדרש לעמוד במדיניות מהנדס העיר לעניין מרפסות וכפי הנראה המרפסת אינה עומדת במדיניות שכן לא עומד בצמד מרפסות לחזית ולא מוצג תכנית צל (לא רלוונטי כיוון שהדירה מתחת הינה קומת קרקע). כמו"כ נראה שלדירה זו כבר קיימת מרפסת בחזית קדמית וכן מוצע מרפסת גג בקומה החדשה כך שלא נראה נכון לאשר מרפסת זו. בחזית קדמית מוצע הרחבת מרפסת קיימת. מרפסות בחזית אינן מוצגות בצורה נכונה ובהתאמה לתכניות ולהיתרים שהתקבלו. יש לוודא התאמה בין התכנית לחזית, מרפסת שחלקים ממנה נבנו שלא בהיתר יש להראות בהריסה. רק לאחר מכן ניתן יהיה לבדוק באם הגדלת המרפסת תהווה		

פגיעה חזותית או שניתן יהיה לאשרה. במידה ואכן ניתן יהיה לאשר את הרחבת המרפסת אזי יידרש לתכנית צל ותקנה 36 עבור יידוע השכנים. כמו"כ ע"פ התמונות המרפסת קיימת כבר כולל התוספות והינה ע"ג עמודים שכעת מוצעים להריסה. אזי יש להוכיח איך הדבר יוכל לעבוד בפועל, ייתכן והמרפסת תידרש להריסה ובניה מחדש. כמו"כ נדרש לוודא הסכמה של השכן בקומת הקרקע. מרפסת גג בקומה החדשה מוצגת מרפסת גג מוצעת בחלק מהגג כאשר זה לא הגיוני היות ורק למבקשים אפשרות גישה לגג זה, על המבקשים לבחור באם להשתמש בכלל שטח הגג כמרפסת או לא להשתמש כלל. גשר כחלק מהבקשה מוצע גשר הכולל מדרגות מכיוון חזית צפונית קדמית. הגשר מתוכנן במרווח מחוץ לקו הבניין שהתקבל. ע"פ תקנות בניה במרווחים "גשר להולכי רגל או כבש נגיש המוביל לכניסה בחזית צדדית ובלבד שרוחבו הכולל לא יעלה על מחצית המרווח הצדי ויהיה צמוד לקו הבניין או לבניין, ושגובה רום רצפתו לא יעלה על 1.5 מ' ממפלס המדרכה". על ע"ב לתת הסבר לעניין הגשר ואיך ניתן יהיה לבנות אותו בפועל, באם יידרש עמודים אזי יש להוסיפם ע"ג ההרמוניקה ולבצע תקנה 36+הסכמות. כמו"כ נראה שהגשר עובר מעל מעבר קיים בחלקה, יש לוודא עמידה בגובה ראש ע"מ שלא יפגע במעבר קיים. מערכות על הגג מציגים 3 דודי שמש בעמודה כאשר ישנן 2 יח"ד בסה"כ וכן ב-gis רואים שקיימים 3 דודים דבר שיכול להעיד על קיום פיצול בעמודה, כתנאי לדיון נוסף יש לקבל דוח פיקוח להתאמת הבקשה לקיים בשטח וכן שלילת קיום פיצול יח"ד לא מאושר. יש להציג באופן ברור הגישה לגג לטיפול במערכות את כלל הדודים יש להעביר לגג החדש ע"ח ובאחריות		

המבקשים לדודים המוצגים בחלק הפנוי של הגג אין גישה gis ע"פ ה gis חזית אחורית אינה תואמת לשרטוט ע"ג ההרמוניקה (בgis קיים סגירה קלה ומרפסת). כמו"כ יש לתת הסבר שכן מוצג בינוי ע"ג מרפסת, הדבר מהווה בינוי זיזי שהיום ע"פ מדיניות לא ניתן לאשר. פתחים יש לסדר את מידות הפתחים, כך שיהוו המשך לפתחים קיימים ולקבל על כך את אישור בוחן הרישוי. חומרי בניה : ע"פ סעיף 8 ז) "הקירות החיצוניים של הבניה המבוקשת וקירות תומכים וגדרות יבנו מאבן פראית" ח) "קומות המסד יבנו בקירות אבן פראית ממפלס הקרקע" מוצגת בתכנית תוספת בחיפוי אבן מסותתת ללא פרסום הקלה. יש להציג תמונות המציגות את כלל חזיתות המבנה בשלמות ע"מ שניתן יהיה לבחון באם ניתן לאשר חיפוי אבן במקום אבן פראית כפי הנדרש בתכנית וזאת בכפוף לאישור הוועדה להכיר בהקלה זו. תימוכין קניינים בשטח משותף הוגשו 4 חתימות בפתיחת תיק של תתי חלקות 2,6,3,4. תת חלקה 3 מדובר על יורשים יש להציג טופס יפוי כח חתום. תת חלקה 7 בנו על הגג בהיתר 89/847.3 ע"כ מהווה כהסכמה ע"פ סעיף 71 ב' לחוק. וזאת רק עבור הבניה על הגג. תת חלקה 8 מבקש סה"כ 6 חתימות מתוך 8 תתי חלקות.		

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 : 2734 תחילת תוקף : 11/10/1981 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 5 מיוחד התכנית כפופה לתכנית מתאר : 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 הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2023/5411 שהופק בתאריך 05/03/2023 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 ל א יפחת מ – 6 מ' .	09/09/2024	חוות דעת תכנונית

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 . התקבל קו בניין ממחלקת מידע עבור חזית הבניין הפונה לרחוב אנטיגנוס במרחק של 6 מ' (חזית דרך). ע"ב לא סימן את קווי הבניין כלל. ממילא לא ניתן לבחון אותם ואת החריגות מהם. יש לסמן את קווי הבניין ע"פ הנחיות מדניות מהנדס עיר, מדניות אגף ומחלקת מידע ולהטמיעם ע"ג ההרמוניקה בכל הקומות. יש לדאוג שיסומנו ע"פ ההנחיות- קו אדום לקו בניין שהתקבל ממידע וקו ירוק לקווי המרווח המסומנים ע"פ מדניות. לאחר סימון קווי הבניין כנדרש ניתן יהיה לבחון את החריגות במידה ותהינה. יצוין כי סימון קווי הבניין קריטיים הן לבחינת חריגות והן לקביעת אחוזי בניה בחלקה. (ראה שרטוט סכמתי של קווי הבניין ע"ג ההרמוניקה- לא נראה שישנן חריגות) מספר קומות ע"פ אזור מגורים 5 בתכנית המתאר מותרות 2 קומות בבניין. מבוקש תוספת קומה ע"ג גג המבנה פורסמה הקלה והיא "הקלה במספר קומות 3 במקום 2 המותרות" אין מניעה לאשר את תוספת הקומה, וזאת בהתאם להיתר מס' 89/847.3 שאושר לבניה בגג באזור זה. יש להציג חתך שוויוני ע"ג ההרמוניקה. גבהים גובה מותר לבניה ע"פ תכנית מתאר לאזור מגורים 5 : 9 מ. ' התוספת המוצעת הינה פ.ב. +8.40, עומד במותר.		

מספר יחידות דיור ע"פ הוראו תכנית סעיף 8 ב "לא תותר בניה שיש בה תוספת יח"ד בגין תוספת בניה" לא מבוקש תוספת יח"ד, אלא הגדלת יח"ד קיימות אין מניעה לאשר. 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 $20 \times$ קומות המותרות לפי אזור מגורים 5 בתכנית מתאר 62. לא הוצגו קווי בניין וכן לא הוצג חישוב שטחים כנדרש בתכנית זו ע"ג ההרמוניקה. בחישוב גס של הזכויות בחלקה (יש להציג חישוב מדויק הכולל שרטוט גרפי): השטח הכלוא בקווי הבניין הינו 636 מ"ר. $1272 = 2 \times 636 \text{ מ"ר}$ $159 = 1272 / 8 \text{ מ"ר.}$ (8- החלק היחסי בנסח הטאבו שווה) פורסמה הקלה והיא "הקלה במספר קומות 3 במקום 2 המותרות" "ניוד שטחי בנייה המותרים לקומה השלישית החדשה". אין מניעה לאשר הקלות אלו. שטח דירת מבקש מוצג כקיים ע"ג ההרמוניקה 111.59 מ"ר. שטח עיקרי מוצע ע"ג ההרמוניקה 40.05 מ"ר (שטח עיקרי בגג). סה"כ שטח עיקרי הינו 139.99 מ"ר, ע"כ מבחינה גסה של חישובי השטחים נראה שיש די שטחים עבור המוצע.		

הערות : יש להראות בחישוב הרובוט את כל שטח המבנה המקורי + שטחים שאושרו בהיתר. להוסיף טבלת שטחים המחולקת לפי דירות המציגה את מספרי ההיתרים שיצאו וכמה מ"ר אושר בכל היתר ואת היתרה. שטחים אשר נבנו לאחר 1967 שלא בהיתר יש לסמנם להריסה ולא נדרש לכלול אותם בחישוב השטחים. שטחי שרות- חדר מחוזק בהיתר מס' 89/847.2 אושר ממ"ד לדירה בקומה הקיימת, ע"פ הסבר ע"ב חדר זה אינו נבנה בפועל. ע"כ כעת מוצע חדר מחוזק בקומת הגג אשר מחושב כשטח עיקרי. ע"פ חוק ההסדרים תשפ"ג סעיף 151 ג לחוק התכנון והבנייה המעודכן החל מיום 01/06/2023 בסמכות הוועדה המקומית לאשר תוספת ח. מחוזק במניין שטחי השירות וזאת בכפוף להצדקת הצורך בח. המחוזק, לעמידה בשטח הנדרש ע"פ תקנות פק"ע ולעמידה בתקנות סטיה ניכרת לעניין קווי בניין. אין מניעה לאשר את בניית חדר מחוזק בגג וזאת כיוון שבמידה והדייר בקומת הקרקע ירצה להציע ממ"ד לדירתו יוכל להציע זאת בקומת הקרקע/ מרתף. תכנית צל המוצע הינו ע"ג תכנית צל הוצגה בהיתר מס' 89/847.3. מרפסות זיז מוצע מרפסת זיז בחזית צידית. המרפסת אושרה בעבר בהיתר מס' 89/847.2 אך לא נבנתה בפועל. כיום נדרש לעמוד במדיניות מהנדס העיר לעניין מרפסות וכפי הנראה המרפסת אינה עומדת במדיניות שכן לא עומד בצמד מרפסות לחזית ולא מוצג תכנית צל (לא רלוונטי כיוון שהדירה מתחת הינה קומת קרקע). כמו"כ נראה שלדירה זו כבר קיימת מרפסת בחזית קדמית וכן מוצע מרפסת גג בקומה החדשה כך שלא נראה נכון לאשר מרפסת זו.		

בחזית קדמית מוצע הרחבת מרפסת קיימת. מרפסות בחזית אינן מוצגות בצורה נכונה ובהתאמה לתכניות ולהיתרים שהתקבלו. יש לוודא התאמה בין התכנית לחזית , מרפסת שחלקים ממנה נבנו שלא בהיתר יש להראות בהריסה. רק לאחר מכן ניתן יהיה לבדוק באם הגדלת המרפסת תהווה פגיעה חזותית או שניתן יהיה לאשרה. כמו"כ ע"פ התמונות המרפסת קיימת כבר כולל התוספות והינה ע"ג עמודים שכעת מוצעים להריסה. אזי יש להוכיח באיך הדבר יוכל לעבוד בפועל, ייתכן והמרפסת תידרש להריסה ובניה מחדש. מרפסת גג בקומה החדשה מוצגת מרפסת גג מוצעת בחלק מהגג כאשר זה לא הגיוני היות ורק למבקשים אפשרות גישה לגג זה, על המבקשים לבחור באם להשתמש בכלל שטח הגג כמרפסת או לא להשתמש כלל. גשר כחלק מהבקשה מוצע גשר הכולל מדרגות מכיוון חזית צפונית קדמית. הגשר מתוכנן במרווח מחוץ לקו הבניין שהתקבל. ע"פ תקנות בניה במרווחים "גשר להולכי רגל או כבש נגיש המוביל לכניסה בחזית צדדית ובלבד שרוחבו הכולל לא יעלה על מחצית המרווח הצדי ויהיה צמוד לקו הבניין או לבניין, ושגובה רום רצפתו לא יעלה על 1.5 מ' ממפלס המדרכה". על ע"ב לתת הסבר לעניין הגשר ואיך ניתן יהיה לבנות אותו בפועל, באם יידרש עמודים אזי יש להוסיף ע"ג ההרמוניקה ולבצע תקנה 36+הסכמות. כמו"כ נראה שהגשר עובר מעל מעבר קיים בחלקה, יש לוודא עמידה בגובה ראש ע"מ שלא יפגע במעבר קיים. מערכות על הגג מציגים 3 דודי שמש בעמודה כאשר ישנן 2 יח"ד בסה"כ וכן ב-		

gis רואים שקיימים 3 דודים דבר שיכול להעיד על קיום פיצול בעמודה, כתנאי לדיון נוסף יש לקבל דוח פיקוח להתאמת הבקשה לקיים בשטח וכן שלילת קיום פיצול יחיד לא מאושר. יש להציג באופן ברור הגישה לגג לטיפול במערכות את כלל הדודים יש להעביר לגג החדש ע"ח ובאחריות המבקשים לדודים המוצגים בחלק הפנוי של הגג אין גישה gis ע"פ ה gis חזית אחורית אינה תואמת לשרטוט ע"ג ההרמוניקה (gis קיים סגירה קלה ומרפסת). כמו"כ יש לתת הסבר שכן מוצג בינוי ע"ג מרפסת, הדבר מהווה בינוי זיזי שהיום ע"פ מדיניות לא ניתן לאשר. פתחים יש לסדר את מידות הפתחים, כך שיהיו המשך לפתחים קיימים ולקבל על כך את אישור בוחן הרישוי. חומרי בניה : ע"פ סעיף 8 ז) "הקירות החיצוניים של הבניה המבוקשת וקירות תומכים וגדרות יבנו מאבן פראית" ח) "קומות המסד יבנו בקירות אבן פראית ממפלס הקרקע" מוצגת בתכנית תוספת בחיפוי אבן מסותתת ללא פרסום הקלה. יש להציג תמונות המציגות את כלל חזיתות המבנה בשלמות ע"מ שניתן יהיה לבחון באם ניתן לאשר חיפוי אבן במקום אבן פראית כפי הנדרש בתכנית וזאת בכפוף לאישור הוועדה להכיר בהקלה זו. תימוכין קניינים בשטח משותף הוגשו 4 חתימות בפתיחת תיק של תתי חלקות 2,6,3,4. תת חלקה 3 מדובר על יורשים יש להציג טופס יפוי כח חתום. תת חלקה 7 בנו על הגג בהיתר 89/847.3 ע"כ מהווה כהסכמה ע"פ סעיף 71 ב' לחוק.		

וזאת רק עבור הבניה על הגג. תת חלקה 8 מבקש סה"כ 6 חתימות מתוך 8 תתי חלקות. תנאים טרם דיון איכות סביבה- הבקשה אושרה בתאריך 05/06/2024 ע"י אלגרבל טליה " בוחן איכות הסביבה מדובר בתוספות בניה בקומות עליונות" אגף שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י כהנה ענבל סבי בתאריך 16/04/2024 אגף תברואה- הבקשה אושרה בתאריך 06/05/2024 תכנית שינויים בנית מרפסות ותוספת על גג" הסדרי תנועה- הבקשה אושרה ע"י שעיו גאולה בתאריך 08/05/2024 תוספת שטח עיקרי ללא תוספת יח"ד לא מצריך אישור חניה. התנגדויות לא התקבלו התנגדויות.		
היות וע"ב אינו הציג את חישוב השטחים ע"ג ההרמוניקה כפי הנדרש בתב"עות נפחיות. כמו"כ ישנן אי התאמות בין המוצג ע"ג ההרמוניקה לבין הקיים בפועל. טרם דיון נוסף נדרש להגיש דו"ח פיקוח המציג את הקיים בפועל. פרוט תיקונים כדלהלן :	09/09/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

קווי בניין הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2023/5411 שהופק בתאריך 05/03/2023 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 ל א 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 . התקבל קו בניין ממחלקת מידע עבור חזית הבניין הפונה לרחוב אנטיגנוס במרחק של 6 מ' (חזית דרך). ע"ב לא סימן את קווי הבניין כלל. ממילא לא ניתן לבחון אותם ואת החריגות מהם. יש לסמן את קווי הבניין ע"פ הנחיות מדניות מהנדס עיר, מדניות אגף ומחלקת מידע ולהטמיעם ע"ג ההרמוניקה בכל הקומות. יש לדאוג שישומנו ע"פ ההנחיות- קו אדום לקו בניין שהתקבל ממידע וקו ירוק לקווי המרווח המסומנים ע"פ מדניות. לאחר סימון קווי הבניין כנדרש ניתן יהיה לבחון את החריגות במידה ותהינה. יצוין כי סימון קווי הבניין קריטיים הן לבחינת חריגות והן לקביעת אחוזי בניה בחלקה. (ראה שרטוט סכמתי של קווי הבניין ע"ג ההרמוניקה- לא נראה שישנן חריגות) מספר קומות ע"פ אזור מגורים 5 בתכנית המתאר מותרות 2 קומות בבניין. מבוקש תוספת קומה ע"ג גג המבנה פורסמה הקלה והיא "הקלה במספר קומות 3 במקום 2 המותרות" אין מניעה לאשר את תוספת הקומה, וזאת בהתאם להיתר מס' 89/847.3 שאושר לבניה בגג באזור זה.		

יש להציג חתך שוויוני ע"ג ההרמוניקה. 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 20x קומות המותרות לפי אזור מגורים 5 בתכנית מתאר 62. לא הוצגו קווי בניין וכן לא הוצג חישוב שטחים כנדרש בתכנית זו ע"ג ההרמוניקה. יש להראות בחישוב הרבובט את כל שטח המבנה המקורי + שטחים שאושרו בהיתר. להוסיף טבלת שטחים המחולקת לפי דירות המציגה את מספרי ההיתרים שיצאו וכמה מ"ר אושר בכל היתר ואת היתרה. שטחים אשר נבנו לאחר 1967 שלא בהיתר יש לסמנם להריסה ולא נדרש לכלול אותם בחישוב השטחים. שטחי שרות- חדר מחוזק בהיתר מס' 89/847.2 אושר ממ"ד לדירה בקומה הקיימת, ע"פ הסבר ע"ב חדר זה אינו נבנה בפועל. ע"כ כעת מוצע חדר מחוזק בקומת הגג אשר מחושב כשטח עיקרי. ע"פ חוק ההסדרים תשפ"ג סעיף 151 ג לחוק התכנון והבנייה המעודכן החל מיום 01/06/2023 בסמכות הוועדה המקומית לאשר תוספת ח. מחוזק במניין שטחי השירות וזאת בכפוף להצדקת הצורך בח. המחוזק, לעמידה בשטח הנדרש ע"פ תקנות פק"ע ולעמידה בתקנות סטיה ניכרת לעניין קווי בניין. אין מניעה לאשר את בנית חדר מחוזק בגג וזאת כיוון שבמידה והדייר בקומת הקרקע ירצה להציע ממ"ד לדירתו יוכל להציע זאת בקומת הקרקע/ מרתף. מרפסות זיז מוצע מרפסת זיז בחזית צידית.		

המרפסת אושרה בעבר בהיתר מס' 89/847.2 אך לא נבנתה בפועל. כיום נדרש לעמוד במדיניות מהנדס העיר לעניין מרפסות וכפי הנראה המרפסת אינה עומדת במדיניות שכן לא עומד בצמד מרפסות לחזית ולא מוצג תכנית צל (לא רלוונטי כיוון שהדירה מתחת הינה קומת קרקע). כמו"כ נראה שלדירה זו כבר קיימת מרפסת בחזית קדמית וכן מוצע מרפסת גג בקומה החדשה כך שלא נראה נכון לאשר מרפסת זו. בחזית קדמית מוצע הרחבת מרפסת קיימת. מרפסות בחזית אינן מוצגות בצורה נכונה ובהתאמה לתכניות ולהיתרים שהתקבלו. יש לוודא התאמה בין התכנית לחזית, מרפסת שחלקים ממנה נבנו שלא בהיתר יש להראות בהריסה. רק לאחר מכן ניתן יהיה לבדוק באם הגדלת המרפסת תהווה פגיעה חזותית או שניתן יהיה לאשרה. במידה ואכן ניתן יהיה לאשר את הרחבת המרפסת אזי יידרש לתכנית צל ותקנה 36 עבור יידוע השכנים. כמו"כ ע"פ התמונות המרפסת קיימת כבר כולל התוספות והינה ע"ג עמודים שזכית מוצעים להריסה. אזי יש להוכיח איך הדבר יוכל לעבוד בפועל, ייתכן והמרפסת תידרש להריסה ובניה מחדש. כמו"כ נדרש לוודא הסכמה של השכן בקומת הקרקע. מרפסת גג בקומה החדשה מוצגת מרפסת גג מוצעת בחלק מהגג כאשר זה לא הגיוני היות ורק למבקשים אפשרות גישה לגג זה, על המבקשים לבחור באם להשתמש בכלל שטח הגג כמרפסת או לא להשתמש כלל. גשר כחלק מהבקשה מוצע גשר הכולל מדרגות מכיוון חזית צפונית קדמית. הגשר מתוכנן במרווח מחוץ לקו הבניין שהתקבל. ע"פ תקנות בניה במרווחים "גשר להולכי רגל או כבש נגיש		

המוביל לכניסה בחזית צדדית ובלבד שרוחבו הכולל לא יעלה על מחצית המרווח הצדי ויהיה צמוד לקו הבניין או לבנין, ושגובה רום רצפתו לא יעלה על 1.5 מ' ממפלס המדרכה". על ע"ב לתת הסבר לעניין הגשר ואיך ניתן יהיה לבנות אותו בפועל, באם יידרש עמודים אזי יש להוסיף ע"ג ההרמוניקה ולבצע תקנה 36+הסכמות. כמו"כ נראה שהגשר עובר מעל מעבר קיים בחלקה, יש לוודא עמידה בגובה ראש ע"מ שלא יפגע במעבר קיים. מערכות על הגג מציגים 3 דודי שמש בעמודה כאשר ישנן 2 יח"ד בסה"כ וכן ב-gis רואים שקיימים 3 דודים דבר שיכול להעיד על קיום פיצול בעמודה, כתנאי לדיון נוסף יש לקבל דוח פיקוח להתאמת הבקשה לקיים בשטח וכן שלילת קיום פיצול יח"ד לא מאושר. יש להציג באופן ברור הגישה לגג לטיפול במערכות את כלל הדודים יש להעביר לגג החדש ע"ח ובאחריות המבקשים לדודים המוצגים בחלק הפנוי של הגג אין גישה gis ע"פ ה-gis חזית אחורית אינה תואמת לשרטוט ע"ג ההרמוניקה (gis קיים סגירה קלה ומרפסת). כמו"כ יש לתת הסבר שכן מוצג בינוי ע"ג מרפסת, הדבר מהווה בינוי זיזי שהיום ע"פ מדיניות לא ניתן לאשר. פתחים יש לסדר את מידות הפתחים, כך שיהוו המשך לפתחים קיימים ולקבל על כך את אישור בוחן הרישוי. חומרי בניה : ע"פ סעיף 8 ז) "הקירות החיצוניים של הבניה המבוקשת וקירות תומכים וגדרות יבנו מאבן פראית" ח) "קומות המסד יבנו בקירות אבן פראית ממפלס הקרקע" מוצגת בתכנית תוספת בחיפוי אבן מסותתת ללא פרסום הקלה.		

יש להציג תמונות המציגות את כלל חזיתות המבנה בשלמות ע"מ שניתן יהיה לבחון באם ניתן לאשר חיפוי אבן במקום אבן פראית כפי הנדרש בתכנית וזאת בכפוף לאישור הוועדה להכיר בהקלה זו. תימוכין קניינים בשטח משותף הוגשו 4 חתימות בפתיחת תיק של תתי חלקות 2,6,3,4. תת חלקה 3 מדובר על יורשים יש להציג טופס יפוי כח חתום. תת חלקה 7 בנו על הגג בהיתר 89/847.3 ע"כ מהווה כהסכמה ע"פ סעיף 71 ב' לחוק. וזאת רק עבור הבניה על הגג. תת חלקה 8 מבקש סה"כ 6 חתימות מתוך 8 תתי חלקות. 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 במספר קומות 3 במקום 2 המותרות ניוד שטחי בנייה המותרים לקומה השלישית החדשה לצורך בניית מדרגות וגשרון לצורך שיפור נגישות	19/03/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

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

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

דברי הסבר :

התיק נידון בועדת משנה מתאריך 05/11/2025 וקוד ההחלטה היה "לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים".

כחלק מהחלטת הוועדה נדרשו להחתים את כלל הדיירים אודות תכנית צל שהתווספה.

ככל ולא יתקבלו החתימות הבקשה תצא לתקנה 36 עבור יידוע דיירי החלקה.

להלן חלק מההחלטה :

"הוועדה מכירה בפרסום שבוצע כמספיק בדיעבד כאשר הועדה מכירה בהקלות שפורסמו בפתיחת תיק ככוללות הקלה לחיפוי התוספת אבן מסותתת בשונה מהוראות התכנית לחיפוי באבן פראית וזאת היות וקיימת תוספת צמודה למבוקש כעת אשר מחופה באבן מסותתת..

עפ"י דו"ח פיקוח אין פיצול דירה השייך למבקשים, קיימים גגונים ללא היתר שלא סומנו להריסה – יש לסמנם בצהוב בתיאום מול בוחנת הרישוי ולהתאים את ההרמוניקה בהתאם לדוח הפיקוח שהתקבל. כאשר ביצוע ההריסה בפועל יהווה תנאי לתחילת עבודות".

לאחר וועדה וקבלת החלטה לא הצליחה ע"ב להשיג את החתימות הנדרשות והבקשה הופנתה לתקנה 36 בתאריך 25/01/2025, תום מועד להגשת התנגדויות הינו 19/02/2026,

ע"פ נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות בתיק.

שטחי בניה :

יצוין כי בהסבר המילולי מצוין כי מוצע בבקשה 33.84 מ"ר, יש להתאים לטבלת השטחים.

יש לדייק מול טבלת השטחים.

גשר :

התקבל פרט מפורט לביצוע הגשר תוך עיגונו לקיר הקיים. יש לקבל התייחסות המהנדס לביצוע הגשר, כתנאי לגורמים.

gis :

ע"פ ה gis חזית אחורית אינה תואמת לשרטוט ע"ג ההרמוניקה) gis קיים סגירה קלה ומרפסת .

כמו"כ יש לתת הסבר כתנאי לגורמים שכן מוצג בינוי ע"ג מרפסת, הדבר מהווה בינוי זיזי שהיום ע"פ

מדיניות לא ניתן לאשר.

תימוכין קניינים בשטח משותף :

סה"כ התקבלו 6 חתימות מתוך 8 כאשר כאמור 2 חתימות אינן מושלמות. (תת חלקה 3 ו-7)

יש להשלים את החסר כתנאי לגורמים.

דהיינו או עבור תת חלקה 3 לצרף יפוי כח או להגיש חתימה פוזיטיבית של תת חלקה 7 או לחלופין להמציא חתימה נוספת מדיירים הבניין (תת חלקה 5 / 1)

לתקן ע"פ הרמוניקה c

סדר יום לוועדה מתאריך - 11/03/2026 - כב אדר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/9
מספר בקשה	<u>1995/0951.05</u>
מספר סידורי	<u>25</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה לבניין קיים, ממ"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	קלאר דיוד צ'רלס
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות נטף יואן
מתכנן השלד	מהנדס ביאזי יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	17

כתובת האתר

בן גבריאלי 7, תלפיות

גוש	חלקה	בשלמות
30116	128	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3360	תחילת תוקף	30/01/1986			

תאור הבקשה

מספר הגשה: 177851

היתרים קודמים:

1995/951.1

1995/951.2

1995/951.3

כל ההיתרים נבדקו.

מהות הבקשה:

מצב קיים : קיים בניין בן 3 קומות, בעל גג שטוח, מבנה מרובה כניסות.

בשכונת תלפיות, בן גביראל 7.

גוש 30116 חלקה 128.

מוצב מוצע :

קומה ג' מפלס +8.54, קומת הגג :

מוצע תוספת בינוי מכח ניווד זכויות מצד המבנה לגג המבנה עבור 3 יח"ד , תוספת חדר מחוץ עבור 2 יח"ד מתוך ה-3 המוצעות.

כמו"כ מוצע הריסת בנייה בעבירה.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

ניווד זכויות לקומת הגג

הקלה כמותית 6%

הקלה 2.5% עבור קומה נוספת

הקלה בגובה

הקלה בחנייה מחוץ לקוו בניין המוגדרים בתב"ע 3360 אם בקונטור המבנה הקיים

הקלה במספר קומות 4 קומות במקום 3 המותרות

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך : 13/05/2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה 128.

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

מידע קודם

מתאריך	
23/02/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

המוצע בבקשה אינו תואם נספח בינוי, פורסמו הקלות רלוונטיות. לא ניתן לאשר את הבקשה כעת היות ונדרשות הבהרות והתאמות להיתרים קודמים ועדכון תיק המידע וכן תיקון שטחים במידה ולא יוכח כי שטחי בניה מכח הקלות לא נוצלו כבר בהיתרים קודמים. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 04/01/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים אבל מוצע תוספת בינוי ע"ג הבניה הקיימת שקווי הבניין לבניה המקורית ניתנו על פי תכנית המתאר (בוצע בדיקה מול מחלקת המידע, תיק המידע יתוקן בהתאם לאמור), יש להשלים את קווי הבניין לבניין הקיים ממחלקת המידע טרם דיון נוסף התכתבות המייל מתויקת לארכיב אופטי מתאריך 12/01/2026. שטחי בניה : שטחי הבניה הינם פועל יוצא של נספח הבינוי. ע"מ לייצר סדר בבקשה שטחי הבניה יחושבו עבור משפחת קלאר + רץ בפעימה אחת. ואילו שטחי הבניה עבור משפחת סעדון יחושבו בנפרד. משפחת קלאר + רץ : מותר עפ"י נספח הבינוי : 17.96 מ"ר, לכל יח"ד. מוצע בבקשה שטח כהרחבה ליח"ד ושטח להרחבה של חדר מחוץ. סה"כ השטח המוצע לכל יח"ד הינו 15.40 מ"ר, לא חורג מהמותר. משפחת סעדון : השטח המוצע הינו מכח הקלות כמותיות וויתורי זכויות. מוצע בבקשה שטח להרחבת דירה קיימת בשטח כולל של 28.48 מ"ר. הקלות כמותיות : הקלה מכח 2.5% : מותר עפ"י תקנות- 2.5% הקלה כמותית לתוספת קומה. חישוב : $865 \times 2.5\% = 21.62$ לכל קומה בהקלה,		

בבקשה מוצע קומה אחת בהקלה, חלק יחסי שווה לכל תתי החלקות, ישנם 6 תתי חלקות בגג- מותר לכל יח"ד בגג שטח של 3.60 מ"ר. הקלה מכח 6% : מותר עפ"י תקנות- 6% הקלה כמותית לכל החלקה. חישוב : $6\% \times 865 = 51.90$ מ"ר. מס' יח"ד בחלקה : 18 יח"ד, החלק היחסי שווה לכל תתי החלקות- מותר לכל תת חלקה שטח כולל של 2.88 מ"ר. עפ"י המוצג בהרמוניקה הוטמעו 4 ויתורי זכויות, כאשר 3 דיירים מוותרים על 6.48 מ"ר שהינם מכח 6% הקלה כמותית ו- 2.5% לתוספת קומה. ודייר אחד ויתר רק על 6% הקלה כמותית. סה"כ שטח מכח ויתורי זכויות הינו : 22.32 מ"ר. ולמבקש יש מכח הקלות כמותיות שטח של 6.48 , סה"כ 28.80 מ"ר. למרות כי התקבלו כדין הויתורים אין רקע להיתרים קודמים בבקשה ולכן לא ניתן להבין האם 6% מומש כבר בעבר. לגבי תוספת קומה בהקלה לא נדרש הבהרה היות ולא מושו היתרים על הגג אבל הקלה של 6% נדרשת בהוכחה כי אכן לא מושו כבר קודם לכן. למרות ששטחי הבניה עומדים במותר , הבקשה המוצעת הינה בשונה מנספח הבינוי לחלוטין. מוצע ניווד זכויות מצד המבנה לגג המבנה, כאשר עפ"י מדיניות מה"ע יש להציע תכנית צל עבור בינוי עתידי לכלל בעלי הזכויות על הגג לבינוי באופן זהה, הוצגה תכנית צל ישימה עבור כלל הדירות בקומה ב'. עפ"י בדיקת היתרים קודמים לא ברור האם נוצלו או לא נוצלו שטחים אלו וע"כ נדרשת סריקה של כלל ההיתרים בחלקה. יצוין כי יתירה מכך כי הוצגה תכנית צל ישימה ישנה בקשה מקבילה למימוש הזכויות על גג המבנה לדיירים נוספים (בקשה מס' 4.1995/951), אבל נפח הבינוי שונה לחלוטין, אך לא ניתן לחייב את משפחת סלמן שלהם מוצע בבקשה מקבילה (1995/951.4) לממש זכויות מכח הקלות אבל יש להציע פתרון על הגג שנראה חזותית יותר שוויוני, כמו למשל קו ראשוני שווה לכל התוספות על הגג. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a . תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים.	

יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3360 תחילת תוקף : 30/01/1986 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 3360 תחילת תוקף 30/01/1986 (אזור מגורים 1). מתאר. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית החלה בחלקה לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתכנית חל נספח בינוי שותק-מחייב. הבקשה אינה תואמת נספח בינוי פורסמה הקלה לנידון , התקבלה התנגדות לבקשה יפורט בהרחבה בסעיפים הרלוונטיים. שלביות ביצוע : התוספת תהא בשלבים בהקבלה לבניה מהקומה מטה כחלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהי. בינוי חלקי – גג הבינוי יהווה מרפסת תקינה עם מעקה.	12/01/2026	חוות דעת תכנונית

פרט למקרים חריגים שאינם תואמים את התיקונים וההמלצות שהוצעו, שיתחייבו אישור הוועדה המקומית והוועדה המחוזית. הבינוי לא עומד בשלביות ביצוע אבל פורסמה הקלה לניוד זכויות. דהיינו המוצע לא ע"ג גג הקומה מטה, אבל הבינוי מהקומה מטה לא קיים כלל והמוצע הינו על הגג ולכן אין מניעה לאשר בכפוף ליתר הסעיפים הרלוונטיים. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 04/01/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים אבל מוצע תוספת בינוי ע"ג הבניה הקיימת שקווי הבניין לבניה המקורית ניתנו על פי תכנית המתאר (בוצע בדיקה מול מחלקת המידע, תיק המידע יתוקן בהתאם לאמור), יש להשלים את קווי הבניין לבניין הקיים ממחלקת המידע טרם דיון נוסף התכתבות המייל מתויקת לארכיב אופטי מתאריך 12/01/2026. מס' קומות : מותר לפי נספח : 3 קומות מעל לקומת הקרקע. מוצע בבקשה : תוספת קומה חדשה מעבר ל-3 קיימות, עפ"י תקנות סטיה ניכרת ניתן להוסיף תוספת קומה בהקלה. פורסמה הקלה לנידון, אין מניעה לאשר בכפוף ליתר הסעיפים. גובה בניה : המוצע חורג מגובה הבניה המותר עפ"י המתאר לבניין בן 3 קומות, היות ופורסמה הקלה לנידון אין מניעה לאפשר את גובה הקומה המוצעת. גובה המוצע הינו : 12.39 מ'. שטחי בניה : שטחי הבניה הינם פועל יוצא של נספח הבינוי. ע"מ לייצר סדר בבקשה שטחי הבניה יחושבו עבור משפחת		

קלאר +רץ בפעימה אחת. ואילו שטחי הבניה עבור משפחת סעדון יחושבו בנפרד. משפחת קלאר +רץ : מותר עפ"י נספח הבינוי : 17.96 מ"ר, לכל יח"ד. מוצע בבקשה שטח כהרחבה ליח"ד ושטח להרחבה של חדר מחוץ. סה"כ השטח המוצע לכל יח"ד הינו 15.40 מ"ר, לא חורג מהמותר. משפחת סעדון : השטח המוצע הינו מכח הקלות כמותיות וויתורי זכויות. מוצע בבקשה שטח להרחבת דירה קיימת בשטח כולל של 28.48 מ"ר. הקלות כמותיות : הקלה מכח 2.5% : מותר עפ"י תקנות- 2.5% הקלה כמותית לתוספת קומה. חישוב : $865 \times 2.5\% = 21.62$ לכל קומה בהקלה, בבקשה מוצע קומה אחת בהקלה, חלק יחסי שווה לכל תתי החלקות, ישנם 6 תתי חלקות בגג- מותר לכל יח"ד בגג שטח של 3.60 מ"ר. הקלה מכח 6% : מותר עפ"י תקנות- 6% הקלה כמותית לכל החלקה. חישוב : $865 \times 6\% = 51.90$ מ"ר. מס' יח"ד בחלקה : 18 יח"ד, החלק היחסי שווה לכל תתי החלקות- מותר לכל תת חלקה שטח כולל של 2.88 מ"ר. עפ"י המוצג בהרמוניקה הוטמעו 4 ויתורי זכויות, כאשר 3 דיירים מוותרים על 6.48 מ"ר שהינם מכח 6% הקלה כמותית ו- 2.5% לתוספת קומה. ודייר אחד ויתר רק על 6% הקלה כמותית. סה"כ שטח מכח ויתורי זכויות הינו : 22.32 מ"ר. ולמבקש יש מכח הקלות כמותיות שטח של 6.48 , סה"כ 28.80 מ"ר. למרות כי התקבלו כדין הוויתורים אין רקע להיתרים קודמים בבקשה ולכן לא ניתן להבין האם 6% מומש כבר בעבר.		

לגבי תוספת קומה בהקלה לא נדרש הבהרה היות ולא מושו היתרים על הגג אבל הקלה של 6% נדרשת בהוכחה כי אכן לא מושו כבר קודם לכן. למרות ששטחי הבניה עומדים במותר , הבקשה המוצעת הינה בשונה מנספח הבינוי לחלוטין. מוצע ניווד זכויות מצד המבנה לגג המבנה, כאשר עפ"י מדיניות מה"ע יש להציע תכנית צל עבור בינוי עתידי לכלל בעלי הזכויות על הגג לבינוי באופן זהה, הוצגה תכנית צל ישימה עבור כלל הדירות בקומה ב'. עפ"י בדיקת היתרים קודמים לא ברור האם נוצלו או לא נוצלו שטחים אלו וע"כ נדרשת סריקה של כלל ההיתרים בחלקה. יצוין כי יתירה מכך כי הוצגה תכנית צל ישימה ישנה בקשה מקבילה למימוש הזכויות על גג המבנה לדיירים נוספים (בקשה מס' 4.1995/951), אבל נפח הבינוי שונה לחלוטין, אך לא ניתן לחייב את משפחת סלמן שלהם מוצע בבקשה מקבילה (4.1995/951) לממש זכויות מכח הקלות אבל יש להציע פתרון על הגג שנראה חזותית יותר שוויוני, כמו למשל קו ראשוני שווה לכל התוספות על הגג. הוראות התב"ע להריסה - סעיף [11]: "הגדרות המסומנים בקו צהוב בתשריט מיועדות להריסה ויהרסו ע"י מגישי בקשות להיתר בניה ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח, הוראה זו יפה גם לגבי הגדרות שמחוץ לקו הכחול והבנויות בשטח פתוח ציבורי עירוני" הריסות הבניה בבקשה אינם של המבקשים. ש. שירות: שטחי השירות המוצעים בבקשה הינם עבור חדר מחוץ - ראה סעיף רלוונטי. תימוכין קניינים: בוצעה בדיקה במעמד פתיחת התיק באמצעות דסק שירות הלקוחות ובאחריותם.		

חדר מחוזק : מוצע חדר מחוזק בשטח של 16.75 מ"ר שהשטח העודף מהמותר חושב כשטח עיקרי, המוצע הינו בתחום קווי הבניין כפי שפורט ונאמר לעיל בסעיף קווי בניין. תכנית צל – הוצגה תכנית וכן ישנה בקשה מקבילה עבור 1 יח"ד בגג (1995/951.4) אישור הסדרי תנועה : ל"ר לבקשה הנידונה. תנאים טרם דיון : שפ"ע : התקבל אישור. איכות הסביבה : התקבל אישור. אישור חיזוק מבנים : עפ"י הצהרת מהנדס לא נדרש בבקשה הנידונה. התב"ע לא כוללת בהוראותיה סעיף לחיזוק מבנים. אישור שימור : לא נדרש בבקשה הנידונה, לא ברשימת הרחובות לשימור. חוות דעת אדריכלית : המוצע בבקשה אינו תואם נספח בינוי, פורסמו הקלות רלוונטיות. לא ניתן לאשר את הבקשה כעת היות ונדרשות הבהרות והתאמות להיתרים קודמים ועדכון תיק המידע וכן תיקון שטחים במידה ולא יוכח כי שטחי בניה מכח הקלות לא נוצלו כבר בהיתרים קודמים. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	22/04/2025	ניוד זכויות לקומת הגג הקלה כמותית 6% הקלה 2.5% עבור קומה נוספת הקלה בגובה הקלה בחנייה מחוץ לקוו בניין המוגדרים בתב 3360 אם בקונטור המבנה הקיים הקלה במספר קומות 4 קומות במקום 3 המותרות

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

המוצע בבקשה אינו תואם נספח בינוי, פורסמו הקלות רלוונטיות.

לא ניתן לאשר את הבקשה כעת היות ונדרשות הבהרות והתאמות להיתרים קודמים ועדכון תיק המידע וכן תיקון שטחים במידה ולא יוכח כי שטחי בניה מכח הקלות לא נוצלו כבר בהיתרים קודמים.

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 04/01/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים אבל מוצע תוספת בינוי ע"ג הבניה הקיימת שקווי הבניין לבניה המקורית ניתנו על פי תכנית המתאר (בוצע בדיקה מול מחלקת המידע, תיק המידע יתוקן בהתאם לאמור), יש להשלים את קווי הבניין לבניין הקיים ממחלקת המידע טרם דיון נוסף התכתבות המייל מתווקת לארכיב אופטי מתאריך 12/01/2026.

שטחי בניה :

שטחי הבניה הינם פועל יוצא של נספח הבינוי.

ע"מ לייצר סדר בבקשה שטחי הבניה יחושבו עבור משפחת קלאר + רץ בפעימה אחת.

ואילו שטחי הבניה עבור משפחת סעדון יחושבו בנפרד.

משפחת קלאר + רץ :

מותר עפ"י נספח הבינוי : 17.96 מ"ר, לכל יח"ד.

מוצע בבקשה שטח כהרחבה ליח"ד ושטח להרחבה של חדר מחוץ.

סה"כ השטח המוצע לכל יח"ד הינו 15.40 מ"ר, לא חורג מהמותר.

משפחת סעדון : השטח המוצע הינו מכח הקלות כמותיות וויתורי זכויות.

מוצע בבקשה שטח להרחבת דירה קיימת בשטח כולל של 28.48 מ"ר.

הקלות כמותיות :

הקלה מכח 2.5% :

מותר עפ"י תקנות- 2.5% הקלה כמותית לתוספת קומה.

חישוב : $865 \times 2.5\% = 21.62$ לכל קומה בהקלה, בבקשה מוצע קומה אחת בהקלה, חלק יחסי שווה לכל תתי החלקות, ישנם 6 תתי חלקות בגג- מותר לכל יח"ד בגג שטח של 3.60 מ"ר.

הקלה מכח 6% :

מותר עפ"י תקנות- 6% הקלה כמותית לכל החלקה.

חישוב : $865 \times 6\% = 51.90$ מ"ר.

מס' יח"ד בחלקה : 18 יח"ד, החלק היחסי שווה לכל תתי החלקות- מותר לכל תת חלקה שטח כולל של 2.88 מ"ר.

עפ"י המוצג בהרמוניקה הוטמעו 4 ויתורי זכויות, כאשר 3 דיירים מוותרים על 6.48 מ"ר שהינם מכח 6% הקלה כמותית ו- 2.5% לתוספת קומה.

ודייר אחד ויתר רק על 6% הקלה כמותית.

סה"כ שטח מכח ויתורי זכויות הינו : 22.32 מ"ר.

ולמבקש יש מכח הקלות כמותיות שטח של 6.48, סה"כ 28.80 מ"ר.

למרות כי התקבלו כדין הוויתורים אין רקע להיתרים קודמים בבקשה ולכן לא ניתן להבין האם 6% מומש כבר בעבר.

לגבי תוספת קומה בהקלה לא נדרש הבהרה היות ולא מושוו היתרים על הגג אבל הקלה של 6% נדרשת בהוכחה כי אכן לא מושוו כבר קודם לכן.

למרות ששטחי הבניה עומדים במותר, הבקשה המוצעת הינה בשונה מנספח הבינוי לחלוטין.

מוצע ניוד זכויות מצד המבנה לגג המבנה, כאשר עפ"י מדיניות מה"ע יש להציע תכנית צל עבור בינוי עתידי לכלל בעלי הזכויות על הגג לבינוי באופן זהה, הוצגה תכנית צל ישימה עבור כלל הדירות בקומה ב'.

עפ"י בדיקת היתרים קודמים לא ברור האם נוצלו או לא נוצלו שטחים אלו וע"כ נדרשת סריקה של כלל ההיתרים בחלקה.

יצוין כי יתירה מכך כי הוצגה תכנית צל ישימה ישנה בקשה מקבילה למימוש הזכויות על גג המבנה לדיירים נוספים (בקשה מס' 4.1995/951), אבל נפח הבינוי שונה לחלוטין, אך לא ניתן לחייב את משפחת סלמן שלהם מוצע בבקשה מקבילה (4.1995/951) לממש זכויות מכח הקלות אבל יש להציע פתרון על הגג שנראה חזותית יותר שוויוני, כמו למשל קו ראשוני שווה לכל התוספות על הגג.

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a .

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 11/03/2026 - כב אדר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/9
מספר בקשה	<u>1999/0110.02</u>
מספר סידורי	<u>26</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת 2 קומות מעל בנין קיים סה"כ 4 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אסעד מגידי
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות סיאג מוחמד
מתכנן השלד	הנדסאי נמר מוחמד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

סרור 12, ערב א-סואחרה

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1030295	תחילת תוקף	09/12/2023			
1030295	תחילת תוקף	09/12/2023			
1030295	תחילת תוקף	09/12/2023			
א2683	התקבלה תכנית בינוי	08/07/1996			
960153	תחילת תוקף	08/07/2023			

תאור הבקשה

מדובר בבנין למגורים ברחוב סרור 12, בשכונת ערב א-סואחרה.

היתר קודם:

1999/110 עבור קומת מרתף + קרקע + קומה א.

מהות הבקשה:

במגרש ישנם 2 בנייני מגורים ובמסגרת הבקשה נכלל רק בנין מס' 2.

בנין קיים בן 2 קומות ע"ג קומת שירות, סה"כ 2 יח"ד קיימות.

מוצעת הרחבה לקומות הקיימות ותוספת 2 קומות מגורים עפ"י תב"ע 1030295, כולל ממ"ד, מהלך מדרגות משותף ויציאה לגג, 2 יח"ד חדשות, סה"כ 4 יח"ד.

פרסום :

שלביות ביצוע

תום מועד להתנגדויות : 03/12/2024 , ללא התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

בדיקת הבעלות בוצעה עפ"י הנוהל החדש ע"י דסק שירות הלקוחות ובאחריותם

מידע קודם

מתאריך	
22/02/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
18/02/2026	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 960153 תחילת תוקף : 08/07/2023 ייעוד הקרקע : הבקשה נדונה בוועדת משנה מתאריך 02/07/2025 והוחלט

לדחות במתכונת המוצעת להלן התייחסות להחלטת וועדה : התיק מובא לדחייה במתכונת המוצעת היות וקיימת חריגה בזכויות הבנייה ונדרשת גם התייחסות להוראות התכנית בתכנית הפיתוח : ישנן 2 זיקות הנאה שאינן באות לידי ביטוי במסגרת הבקשה (חיבור עד מגרש כולל מפלסים). ישנם אלמנטים להריסה כגון : גדרות וסככה אשר אינם מוצגים במלואם במסגרת הבקשה. בנוסף, הבקשה נדחתה ע"י 2 גורמים : שפ"ע ודרכים. התקבלו אישור הגורמים (שפ"ע ודרכים), הוצגה תכנית פיתוח הכוללת הטמעת שטחי שתי זיקות ההנאה - תוקן כנדרש. להלן התיקונים הדרושים בהתאם לסעיפים : זיקות הנאה מעבר לכלי רכב סעיף 4.1.2 ז(6) - תכנון מפורט של השטחים המסומנים כזיקת הנאה עד למגרש המגורים והתאמת המפלסים המוצעים בבקשה להיתר לתכנון הגישה למגרש. סעיף 4.1.2 ט(2) שטחים אלו יפותחו כגישת רכבים למגרשי המגורים שלאורכם, בהתאם להנחיות העירייה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח. במסגרת הבקשה מוצג סימון זיקת הנאה 1 מתוך 2 בחזית הדרומית. מעבר לכך, חסרה התייחסות להוראות התכנית בתכנית המדידה ובתכנית הפיתוח. נוספו שטחי זיקות ההנאה, מוצע תכנון הכולל מפלסי פיתוח ואלמנטים להריסה כנדרש. תוקן כנדרש שטחים : שטח עיקרי מותר מעל לכניסה הקובעת : 527 מ"ר קיים : 254.83 מ"ר מוצע : 277.81 מ"ר סה"כ קיים + מוצע + מרפסות = 532.64 מ"ר (עיקרי) + 43.72		

מ"ר (מרפסות) = 576.36 מ"ר ישנה חריגה 49.36 מ"ר במניין חישובי השטחים יש להוסיף שדה לשורות : קומה יציאה לגג + תכנית גגות. כך שחריגת השטחים גדולה יותר מהנ"ל. מוצע שטח עיקרי (קיים 257.47 מ"ר + מוצע 253.83 מ"ר) – 511.30 מ"ר מוצע מרפסות – 15.04 מ"ר סה"כ מוצע שטח עיקרי 526.34 מ"ר, עומד במותר. שטח שרות מתחת לכניסה הקובעת : 32 מ"ר (נוספו שטחים קיימים) קיים : 30.15 מ"ר , עומד במותר. כתנאי להעברה לגורמים יש לעדכן ע"ג ההרמוניקה התייחסות לשטח המחסן שבוטל ולעדכן ביטול החלל בחזית המזרחית ולהציג בתכנית ירידת היסודות בלבד, ללא שטח החלל הכלוא. מרפסות זיז היות והתב"ע הינה מחוזית לאחר 2010 שטח מרפסת מקורה יחשב עיקרי. ע"פ הוראות טבלה מס' 5 – שטחי הבנייה המפורטים בטבלה כוללים את כל שטחי הבנייה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנון התכנון והבנייה לרבות שטחי מחניה, שטחים למרחבים מוגנים ומרפסות. במסגרת הבקשה ישנה חריגת שטחים עיקריים מעל הכניסה הקובעת . ראה סעיף קודם. השטחים צומצמו, עומד במותר. ממדים בהיתר הקודם 45578 מס' בקשה 1999/110 אושרו 2 ממדים אשר לא נבנו ומוגשים בשנית במיקום חדש לאישור במסגרת בקשה זו. במסגרת הבקשה מוצע 4 ממדים עבור 4 יח"ד (2 יח"ד קיימות + 2 יח"ד חדשות).		

בקומה ג' מוצע ממ"ד מעבר לעמודת הממ"דים ויש להתייחס לחלל כחדר מחוזק ולחשבו כשטח שירות. בוצע שינו בתכנון וכלל הממ"דים מוצעים ע"ג העמודה הקיימת. תנאים טרם דיון אגף שפ"ע - נדחה ע"י המערכת בתאריך 06/02/2025 בגין חוסר מסמכים נדרשים. מאושר מתאריך 30/12/2025 ע"י כהנה ענבל סבי הערה: סקר העצים אושר. הוגשה התחייבות לשימור העץ בסך 160.14 ₪. תנאים להיתר – נוספו כתנאים להיתר. 1. הגשת ערבות בנקאית בסך 1,446.91 ₪ עבור פיצוי נופי 2. הגשת תכנית נטיעות לשלמה דניאל תנאי לטופס אכלוס - נטיעת 3 עצים בוגרים בתחום התוכנית – נוסף כתנאי בהיתר. מחלקת דרכים - נדחה ע"י המערכת בתאריך 06/02/2025 בגין חוסר מסמכים נדרשים. מאושר מתאריך 31/12/2025 ע"י חמארשה דאנא הערה: בהמשך לדיון אגפי מתאריך 11/02/2025 אין מניעה לקידום את התיק בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה כניסה למקומות חניה מגישה קיימת לפי מצב קיים תנאי לטופס 4- 1. בניית גדרות בגבולות חלקה חוקים 2. ביצוע מקומות חניה לפי דרישות צוות בקרת תנועה		
התיק מובא לדחייה במתכונת המוצעת היות וקיימת חריגה בזכויות הבנייה ונדרשת גם התייחסות להוראות התכנית בתכנית הפיתוח: ישנן 2 זיקות הנאה שאינן באות לידי ביטוי במסגרת הבקשה (חיבור עד מגרש כולל מפלסים).	02/07/2025	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

ישנם אלמנטים להריסה כגון : גדרות וסככה אשר אינם מוצגים במלואם במסגרת הבקשה. בנוסף, הבקשה נדחתה ע"י 2 גורמים : שפ"ע ודרכים. להלן התיקונים הדרושים בהתאם לסעיפים : יש לתקן הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a. זיקות הנאה מעבר לכלי רכב סעיף 4.1.2 ז(6) תכנון מפורט של השטחים המסומנים כזיקת הנאה עד למגרש המגורים והתאמת המפלסים המוצעים בבקשה להיתר לתכנון הגישה למגרש. סעיף 4.1.2 ט(2) שטחים אלו יפותחו כגישת רכבים למגרשי המגורים שלאורכם, בהתאם להנחיות העירייה ופיקחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח. במסגרת הבקשה מוצג סימון זיקת הנאה 1 מתוך 2 בחזית הדרומית. מעבר לכך, חסרה התייחסות להוראות התכנית בתכנית המדידה ובתכנית הפיתוח. שטחים : שטח עיקרי מותר מעל לכניסה הקובעת : 527 מ"ר קיים : 254.83 מ"ר מוצע : 277.81 מ"ר סה"כ קיים + מוצע + מרפסות = 532.64 מ"ר (עיקרי) + 43.72 מ"ר (מרפסות) = 576.36 מ"ר ישנה חריגה 49.36 מ"ר במניין חישובי השטחים יש להוסיף שדה לשורות : קומה יציאה לגג + תכנית גגות. כך שחריגת השטחים גדולה יותר מהנ"ל. שטח שרות מעל לכניסה הקובעת : 79 מ"ר קיים 45.97 מ"ר		

מוצע : 84.63 מ"ר קיים + מוצע : 130.60 מ"ר ישנה חריגה 51.60 מ"ר מרפסות זיז היות והתב"ע הינה מחוזית לאחר 2010 שטח מרפסת מקורה יחשב עיקרי. ע"פ הוראות טבלה מס' 5 – שטחי הבנייה המפורטים בטבלה כוללים את כל שטחי הבנייה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנון התכנון והבנייה לרבות שטחי מחניה, שטחים למרחבים מוגנים ומרפסות. במסגרת הבקשה ישנה חריגת שטחים עיקריים מעל הכניסה הקובעת . ראה סעיף קודם. ממדים בהיתר הקודם 45578 מס' בקשה 1999/110 אושרו 2 ממדים אשר לא נבנו ומוגשים בשנית במיקום חדש לאישור במסגרת בקשה זו. במסגרת הבקשה מוצע 4 ממדים עבור 4 יח"ד (2 יח"ד קיימות + 2 יח"ד חדשות). בקומה ג מוצע ממ"ד מעבר לעמודת הממ"דים ויש להתייחס לחלל כחדר מחוזק ולחשבו כשטח שירות. תנאים טרם דיון אגף שפ"ע - נדחה ע"י המערכת בתאריך 06/02/2025 בגין חוסר מסמכים נדרשים. מחלקת דרכים - נדחה ע"י המערכת בתאריך 06/02/2025 בגין חוסר מסמכים נדרשים. 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.		

ברכות והצלחה		
התיק מובא לדחייה במתכונת המוצעת היות וקיימת חריגה בזכויות הבנייה ונדרשת גם התייחסות להוראות התכנית בתכנית הפיתוח : ישנן 2 זיקות הנאה שאינן באות לידי ביטוי במסגרת הבקשה (חיבור עד מגרש כולל מפלסים). ישנם אלמנטים להריסה כגון : גדרות וסככה אשר אינם מוצגים במלואם במסגרת הבקשה. בנוסף, הבקשה נדחתה ע"י 2 גורמים : שפ"ע ודרכים. להלן התיקונים הדרושים בהתאם לסעיפים : יש לתקן הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a. זיקות הנאה מעבר לכלי רכב סעיף 4.1.2 ז(6) תכנון מפורט של השטחים המסומנים כזיקת הנאה עד למגרש המגורים והתאמת המפלסים המוצעים בבקשה להיתר לתכנון הגישה למגרש. סעיף 4.1.2 ט(2) שטחים אלו יפותחו כגישת רכבים למגרשי המגורים שלאורכם, בהתאם להנחיות העירייה ופיקחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבנייה בשטח. במסגרת הבקשה מוצג סימון זיקת הנאה 1 מתוך 2 בחזית הדרומית. מעבר לכך, חסרה התייחסות להוראות התכנית בתכנית המדידה ובתכנית הפיתוח. שטחים : שטח עיקרי מותר מעל לכניסה הקובעת : 527 מ"ר קיים : 254.83 מ"ר מוצע : 277.81 מ"ר	17/06/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

סה"כ קיים + מוצע + מרפסות = 532.64 מ"ר (עיקרי) + 43.72 מ"ר (מרפסות) = 576.36 מ"ר ישנה חריגה 49.36 מ"ר במניין חישובי השטחים יש להוסיף שדה לשורות: קומה יציאה לגג + תכנית גגות. כך שחריגת השטחים גדולה יותר מהני"ל. שטח שרות מעל לכניסה הקובעת: 79 מ"ר קיים 45.97 מ"ר מוצע: 84.63 מ"ר קיים + מוצע: 130.60 מ"ר ישנה חריגה 51.60 מ"ר מרפסות זיז היות והתב"ע הינה מחוזית לאחר 2010 שטח מרפסת מקורה יחשב עיקרי. ע"פ הוראות טבלה מס' 5 – שטחי הבנייה המפורטים בטבלה כוללים את כל שטחי הבנייה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנון התכנון והבנייה לרבות שטחי מחניה, שטחים למרחבים מוגנים ומרפסות. במסגרת הבקשה ישנה חריגת שטחים עיקריים מעל הכניסה הקובעת. ראה סעיף קודם. ממדים בהיתר הקודם 45578 מס' בקשה 1999/110 אושרו 2 ממדים אשר לא נבנו ומוגשים בשנית במיקום חדש לאישור במסגרת בקשה זו. במסגרת הבקשה מוצע 4 ממדים עבור 4 יח"ד (2 יח"ד קיימות + 2 יח"ד חדשות). בקומה ג מוצע ממ"ד מעבר לעמודת הממ"דים ויש להתייחס לחלל כחדר מחוץ ולחשבו כשטח שירות. תנאים טרם דיון אגף שפ"ע - נדחה ע"י המערכת בתאריך 06/02/2025 בגין חוסר מסמכים נדרשים. מחלקת דרכים - נדחה ע"י המערכת בתאריך 06/02/2025 בגין חוסר מסמכים נדרשים.		

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. ברכות והצלחה		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1030295 הופקדה לדיון בתאריך 18/09/2022 תחילת תוקף : 18/12/2023 ייעוד הקרקע : מספר נספח רלוונטי : נספח מס' 1 – מנחה קני"מ 200 : 1 תכניות כפופות : 5166 / ב 5022 / א התכנית אינה כפופה לתכנית מתאר. סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה מספר הקומות המרבי כמצוין במסמכי התכנית הינו מחייב וכל סטייה ממנו תיחשב כסטייה ניכרת קווי הבניין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין ייחשב כסטייה ניכרת .	02/04/2025	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי קיים נספח בינוי מנחה בקנ"מ 1: 200 זיקות הנאה מעבר לכלי רכב סעיף 4.1.2 ז(6) תכנון מפורט של השטחים המסומנים כזיקת הנאה עד למגרש המגורים והתאמת המפלסים המוצעים בבקשה להיתר לתכנון הגישה למגרש. סעיף 4.1.2 ט(2) שטחים אלו יפותחו כגישת רכבים למגרשי המגורים שלאורכם, בהתאם להנחיות העירייה ופיקחה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח. במסגרת הבקשה מוצג סימון זיקת הנאה 1 מתוך 2 בחזית הדרומית. מעבר לכך, חסרה התייחסות להוראות התכנית בתכנית המדידה ובתכנית הפיתוח. קווי בניין סעיף 4.1.2 ה(ה) קווי הבניין העיליים ישמרו על מרחק 3 מ' מגבול מגרש. תוספת הבינוי החדשות המוצעות תשמורנה על מרחק של 6 מ' בין 2 הבניינים בתחום התכנית. אין חריגה במסגרת הבקשה מספר קומות 4 קומות מעל הכניסה הקובעת 1 קומות מתחת לכניסה הקובעת אין חריגה במסגרת הבקשה. גבהים גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת 17.10 מ' מעל גובה זה יותר חדר ליציאה לגג / מעקה תיקני. אין חריגה במסגרת הבקשה.		

מספר יחידות דיור 4 יח"ד אין חריגה במסגרת הבקשה. שטחי בניה שטח המגרש : 1436 מ"ר שטחים עיקריים : שטח עיקרי מותר מתחת לכניסה הקובעת : 0 מוצע : 0 אין חריגה במסגרת הבקשה שטח עיקרי מותר מעל לכניסה הקובעת : 527 מ"ר קיים : 254.83 מ"ר מוצע : 277.81 מ"ר סה"כ קיים + מוצע + מרפסות = 532.64 מ"ר (עיקרי) + 43.72 מ"ר (מרפסות) = 576.36 מ"ר ישנה חריגה 49.36 מ"ר במניין חישובי השטחים יש להוסיף שדה ל שורות : קומה יציאה לגג + תכנית גגות. כך שחריגת השטחים גדולה יותר מהנ"ל. שטחי שרות : שטח שרות מתחת לכניסה הקובעת : 32 מ"ר קיים : 29.70 מ"ר מוצע : 0 אין חריגה במסגרת הבקשה שטח שרות מעל לכניסה הקובעת : 79 מ"ר קיים 45.97 מ"ר מוצע : 84.63 מ"ר קיים + מוצע : 130.60 מ"ר		

ישנה חריגה 0 51.6 מ"ר מרפסות זיז היות והתב"ע הינה מחוזית לאחר 2010 שטח מרפסת מקורה יחשב עיקרי. ע"פ הוראות טבלה מס' 5 – שטחי הבנייה המפורטים בטבלה כוללים את כל שטחי הבנייה המרביים בתכנית זו ומחושבים בהתאם לתקנון התכנון והבנייה לרבות שטחי מחניה, שטחים למרחבים מוגנים ומרפסות. במסגרת הבקשה ישנה חריגת שטחים עיקריים מעל הכניסה הקובעת . ראה סעיף קודם. ממדים בהיתר הקודם 1999/110 אושרו 2 ממדים אשר לא נבנו ומוגשים בשנית לאישור במסגרת בקשה זו. במסגרת הבקשה מוצע 4 ממדים עבור 4 יח"ד (2 יח"ד קיימות + 2 יח"ד חדשות). מידות הממדים אינם זהים ובקומה ג' הממ"ד מוצע מעבר לשטח עמודת הממ"דים. יש להציג עמודת ממ"ד יס אחת ולחשב שטחים כנדרש. שלביות ביצוע: הוראות התכנית הינן עבור 2 בניינים במגרש הנדון. במסגרת הבקשה נכלל רק בניין מס' 2. לפיכך, פורסמה הקלה בשלביות ביצוע. תימוכין קניינים בשטח משותף קיים טופס 19 חתום מתאריך 09.08.2024 ע"י בעלים יחיד. תנאים טרם דיון אגף איכות הסביבה – אושר עם תנאי להיתר בתאריך 16/01/2025 ע"י טל שרית. הערה: חתימת הקבלן על תנאי ההיתר של איכות הסביבה כתנאי לתחילת עבודה. (טופס 2)		

אגף שפ"ע - נדחה ע"י המערכת בתאריך 06/02/2025 בגין חוסר מסמכים נדרשים. אגף התברואה – התקבל אישור מתאריך 19/01/2025 ע"י אהרן טל. הערה: תוספת 2 יח"ד - 1 x 350 הסדרי תנועה – התקבל אישור בתאריך 30/03/2025 ע"י שעיו גאולה. הערה: אין התנגדות לתכנית עבור 8 יח"ד מוצע 8 מ"ח עפ"י התקן דרך זיקת הנאה למעבר ברכב מאושרת עפ"י תב"ע 1030295 סעיף ט. בכפוף לאישור מחלקת דרכים גילי מחלקת דרכים - נדחה ע"י המערכת בתאריך 06/02/2025 בגין חוסר מסמכים נדרשים. חוות דעת אדריכלית יוזן ע"י ראש צוות		
שלביות בצוע	12/11/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

	הגורמים המאשרים	
7	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	
8	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	
9	אישור שירותי הכבאות	
10	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	
11	אישור מח' דרכים לתכנון מפורט של השטחים המסומנים כזיקת הנאה עד למגרש המגורים והתאמת המפלסים המוצעים בבקשה להיתר לתכנון הגישה למגרש.	
12	אישור רישום תצ"ר ממחלקת מידע.	
13	תצהיר חתום של עורך הבקשה	
14	תצהיר חתום של מתכנן השלד	
15	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	
16	שפ"ע - הגשת ערבות בנקאית בסך 1,446.91 ₪ עבור פיצוי נופי	
17	שפ"ע - הגשת תכנית נטיעות לשלמה דניאל	
18	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	
19	אישור מחלקת נכסים בדבר קבלת כתב התחייבות	

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה נדונה בוועדת משנה מתאריך 02/07/2025 והוחלט לדחות במתכונת המוצעת

ההרמוניקה תוקנה כמדרש למעט תיקון קל כתנאי להעברה לגורמים : יש לעדכן ע"ג ההרמוניקה התייחסות לשטח המחסן שבוטל ולעדכן ביטול החלל בחזית המזרחית ולהציג בתכנית ירידת היסודות בלבד, ללא שטח החלל הכלוא.

סדר יום לוועדה מתאריך - 11/03/2026 - כב אדר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/9
מספר בקשה	<u>1995/0951.04</u>
מספר סידורי	<u>27</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	כן
המבקש	סלמן שמואל
עורך הבקשה	מר נטף יואן
מתכנן השלד	מהנדס בורושנסקי אנטולי
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	40

כתובת האתר

בן גבריאלי 7, תלפיות

גוש	חלקה	בשלמות
30116	128	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1721	תחילת תוקף	25/11/1976			
3360	תחילת תוקף	30/01/1986			

תאור הבקשה

מספר הגשה: 128927

היתרים קודמים:

1995/951.1

1995/951.2

1995/951.3

כל ההיתרים נבדקו.

מהות הבקשה:

מצב קיים : קיים בניין בן 3 קומות, בעל גג שטוח, מבנה מרובה כניסות.

בשכונת תלפיות, בן גביראל 7.

גוש 30116 חלקה 128.

מוצב מוצע :

קומה ב' מפלס +5.76 :

מוצע מרפסת גג בתחום קווי הבניין.

קומה ג' מפלס +8.54, קומת הגג :

מוצע תוספת בינוי מכח ניווד זכויות מצד המבנה לגג המבנה, תוספת חדר מחוץ.

כמו"כ מוצע הריסת בנייה בעבירה.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

הקלה במספר קומות 4 במקום 3 המותרות

הקלה בגובה הבניין

הקלה - שינוי מנספח בינוי

הקלה בניוד שטחים לקומת הגג

בנייה שלא בהינף אחד

חריגה בקווי בניין, בנייה בקונטור מבנה קיים

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך : 20/06/2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה 128.

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

מידע קודם

מתאריך	
23/02/2026	בדיקת המלצה

המוצע בבקשה אינו תואם נספח בינוי, פורסמו הקלות רלוונטיות. לא ניתן לאשר את הבקשה כעת היות ונדרשות הבהרות והתאמות להיתרים קודמים ועדכון תיק המידע וכן תוספת שטחים לפי הצורך. התקבלה התנגדות אחת לבקשה הנידונה. שלביות ביצוע : הבקשה מוצגת כעומדת בנאי זה, אבל הבינוי אומנם הוצע ואושר בהיתרים קודמים אבל בפועל נבנתה רק מרפסת ולא כל הבינוי מהקומה מטה. פורסמה הקלה לנידון, אך היות והמצב בשטח הינו כי אין בינוי מהקומות מטה וקיימת מרפסת גג שאושרה בהיתר 1995/951.2 הכוללת עמודים יש להסדיר את המצב בשטח להיתר שהתקבל היות והשינויים לא מהותיים לחזית ולמיקום העמודים אלא לאופן חלוקת השטחים (קוד השטחים), במידה ולא יותאם לא ניתן להכיר בבניה זו כקיימת. כמו"כ הבינוי המוצג בנספח לא תואם את המוצע בהרמוניקה ולכן הקלות אלה לא מתייתרות. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 04/01/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים אבל מוצע תוספת בינוי ע"ג הבניה הקיימת שקווי הבניין לבניה המקורית ניתנו על פי תכנית המתאר (בוצע בדיקה מול מחלקת המידע, תיק המידע יתוקן בהתאם לאמור), יש להשלים את קווי הבניין לבניין הקיים ממחלקת המידע טרם דיון נוסף התכתבות המייל מתווקת לארכיב אופטי מתאריך 06/01/2026. מרפסות גג : מוצעת מרפסת שמוגדרת כמרפסת גג כאשר עפ"י המצב בשטח ועפ"י היתרים קודמים מדובר במרפסת על עמודים. היות וניתן כבר היתר למרפסת זו ונבנתה בפועל אבל בשינויים לא מהותיים מההיתר יש להציג את ההרמוניקה עפ"י מה שקיים בפועל ובמידת הצורך להציג חלק מהשטחים להכשרה בכפוף לעמידה בהוראות התב"ע. התנגדויות :	תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת : עיקר טענת המתנגד הינה לסיכול אפשרות פינוי בינוי. תגובת המחלקה : עפ"י נתוני המערכת לא נפתח תיק באגף התכנון ואו במנהל התכנון ע"כ לא נראה כי ישנה פגיעה ממשית. המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגד היות והבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a . תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3360 תחילת תוקף : 30/01/1986 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1 התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 3360 תחילת תוקף 30/01/1986 (אזור מגורים 1). מתאר. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית החלה בחלקה לא חל סעיף סטייה ניכרת.	06/01/2026	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי : בתכנית חל נספח בינוי שותק-מחייב. הבקשה אינה תואמת נספח בינוי פורסמה הקלה לנידון , התקבלה התנגדות לבקשה יפורט בהרחבה בסעיפים הרלוונטיים. שלביות ביצוע : התוספת תהא בשלבים בהקבלה לבניה מהקומה מטה כחלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהי. בינוי חלקי – גג הבינוי יהווה מרפסת תקינה עם מעקה. פרט למקרים חריגים שאינם תואמים את התיקונים וההמלצות שהוצעו , שיתחייבו אישור הוועדה המקומית והוועדה המחוזית. הבקשה מוצגת כעומדת בנאי זה, אבל הבינוי אומנם הוצע ואושר בהיתרים קודמים אבל בפועל נבנתה רק מרפסת ולא כל הבינוי מהקומה מטה. פורסמה הקלה לנידון, אך היות והמצב בשטח הינו כי אין בינוי מהקומות מטה וקיימת מרפסת גג שאושרה בהיתר 1995/951.2 הכוללת עמודים יש להסדיר את המצב בשטח להיתר שהתקבל היות והשינויים לא מהותיים לחזית ולמיקום העמודים אלא לאופן חלוקת השטחים (קוד השטחים) , במידה ולא יותאם לא ניתן להכיר בבניה זו כקיימת. כמו"כ הבינוי המוצג בנספח לא תואם את המוצע בהרמוניקה ולכן הקלות אלה לא מתייתרות. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 04/01/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים אבל מוצע תוספת בינוי ע"ג הבניה הקיימת שקווי הבניין לבניה המקורית ניתנו על פי תכנית המתאר (בוצע בדיקה מול מחלקת המידע, תיק המידע יתוקן בהתאם לאמור), יש להשלים את קווי הבניין לבניין הקיים ממחלקת המידע טרם דיון נוסף התכתבות המייל מתויקת לארכיב אופטי מתאריך 06/01/2026. מס' קומות :		

מותר לפי נספח: 3 קומות מעל לקומת הקרקע. מוצע בבקשה: תוספת קומה חדשה מעבר ל-3 קיימות, עפ"י תקנות סטיה ניכרת ניתן להוסיף תוספת קומה בהקלה. פורסמה הקלה לנידון, אין מניעה לאשר בכפוף ליתר הסעיפים. גובה בניה: המוצע חורג מגובה הבניה המותר עפ"י המתאר לבניין בן 3 קומות, היות ופורסמה הקלה לנידון אין מניעה לאפשר את גובה הקומה המוצעת. גובה המוצע הינו: 12.39 מ'. שטחי בניה: שטחי הבניה הינם פועל יוצא של נספח הבינוי. מותר עפ"י נספח הבינוי: 17.96 מ"ר. מוצע בבקשה: 17.92 מ"ר, לא חורג. למרות ששטחי הבניה עומדים במותר, הבקשה המוצעת הינה בשונה מנספח הבינוי לחלוטין. מוצע ניווד זכויות מצד המבנה לגג המבנה, כאשר עפ"י מדיניות מה"ע יש להציע תכנית צל עבור בינוי עתידי לכלל בעלי הזכויות על הגג לבינוי באופן זהה, הוצגה תכנית צל ישימה עבור כלל הדירות בקומה ב'. עפ"י בדיקת היתרים קודמים לא נוצלו שטחי בניה אלו. יצוין כי יתירה מכך כי הוצגה תכנית צל ישימה ישנה בקשה מקבילה למימוש הזכויות על גג המבנה לדיירים נוספים (בקשה מס' 1995/951.5). למרות כל האמור לעיל למבקש ישנם עבירות בניה קיימות בגג שהוצגו במסגרת הבקשה הנידונה להריסה בצהוב. היות ופועל יוצא של מימוש ההיתר הינו הריסת הבינוי בפועל וכן עפ"י הוראות התכנית הריסה יהווה תנאי לתחילת עבודות. הוראות התב"ע להריסה - סעיף [11]: "הגדרות המסומנים בקו צהוב בתשריט מיועדות להריסה ויהרסו ע"י מגישי בקשות להיתר בניה ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח, הוראה זו יפה גם לגבי הגדרות שמחוץ לקו		

הכחול והבנויות בשטח פתוח ציבורי עירוני"1/ ע"כ ניתן לאפשר תנאי להריסה לתחילת עבודות- התווסף תנאי ידני במערכת. ש. שירות : שטחי השירות המוצעים בבקשה הינם עבור חדר מחוזק - ראה סעיף רלוונטי. תימוכין קניינים : בוצעה בדיקה במעמד פתיחת התיק באמצעות דסק שירות הלקוחות ובאחריותם. מרפסות גג : מוצעת מרפסת שמוגדרת כמרפסת גג כאשר עפ"י המצב בשטח ועפ"י היתרים קודמים מדובר במרפסת על עמודים. היות וניתן כבר היתר למרפסת זו ונבנתה בפועל אבל בשינויים לא מהותיים מההיתר יש להציג את ההרמוניקה עפ"י מה שקיים בפועל ובמידת הצורך להציג חלק מהשטחים להכשרה בכפוף לעמידה בהוראות התב"ע. חדר מחוזק : מוצע חדר מחוזק בשטח של 15.67 מ"ר שהשטח העודף מהמותר חושב כשטח עיקרי, המוצע הינו בתחום קווי הבניין כפי שפורט ונאמר לעיל בסעיף קווי בניין. תכנית צל – הוצגה תכנית וכן ישנה בקשה מקבילה עבור 3 יח"ד בגג. אומנם יצוין כי טרם נבדקו זכויות הבניה של הבקשה המקבילה אבל ברור שניתן להתחשב בכך כתכנית צל. אישור הסדרי תנועה : ל"ר לבקשה הנידונה. תנאים טרם דיון :		

שפי"ע: התקבל אישור. איכות הסביבה: התקבל אישור. אישור חיזוק מבנים: עפ"י הצהרת מהנדס לא נדרש בבקשה הנידונה. התב"ע לא כוללת בהוראותיה סעיף לחיזוק מבנים. אישור שימור: לא נדרש בבקשה הנידונה, לא ברשימת הרחובות לשימור. חוות דעת אדריכלית: המוצע בבקשה אינו תואם נספח בינוי, פורסמו הקלות רלוונטיות. לא ניתן לאשר את הבקשה כעת היות ונדרשות הבהרות והתאמות להיתרים קודמים ועדכון תיק המידע וכן תוספת שטחים לפי הצורך. התקבלה התנגדות אחת לבקשה הנידונה. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת: עיקר טענת המתנגד הינה לסיכול אפשרות פינוי בינוי. תגובת המחלקה: עפ"י נתוני המערכת לא נפתח תיק באגף התכנון ואו במנהל התכנון ע"כ לא נראה כי ישנה פגיעה ממשית. המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגד היות והבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת.		
הקלה במספר קומות 4 במקום 3 המותרות	11/02/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149

לחוק		הקלה בגובה הבניין הקלה - שינוי מנספח בינוי הקלה בניוד שטחים לקומת הגג בנייה שלא בהינף אחד חריגה בקווי בניין, בנייה בקונטור מבנה קיים
הכנת נוסח פרסום	16/05/2023	הקלה במספר קומות 4 במקום 3 המותרות - הקלה בגובה הבנין - הקלה - שינוי מנספח בינוי - הקלה בניוד שטחים לקומת הגג - בניה לא בהינף אחד - חריגה בקווי בנין בניה בקונטור מבנה קיים -

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

המוצע בבקשה אינו תואם נספח בינוי, פורסמו הקלות רלוונטיות.

לא ניתן לאשר את הבקשה כעת היות ונדרשות הבהרות והתאמות להיתרים קודמים ועדכון תיק המידע וכן תוספת שטחים לפי הצורך.

התקבלה התנגדות אחת לבקשה הנידונה.

שלביות ביצוע:

הבקשה מוצגת כעומדת בנאי זה, אבל הבינוי אומנם הוצע ואושר בהיתרים קודמים אבל בפועל נבנתה רק מרפסת ולא כל הבינוי מהקומה מטה.

פורסמה הקלה לנידון, אך היות והמצב בשטח הינו כי אין בינוי מהקומות מטה וקיימת מרפסת גג

שאושרה בהיתר 1995/951.2 הכוללת עמודים יש להסדיר את המצב בשטח להיתר שהתקבל היות והשינויים לא מהותיים לחזית ולמיקום העמודים אלא לאופן חלוקת השטחים (קוד השטחים), במידה ולא יותאם לא ניתן להכיר בבניה זו כקיימת.

כמו"כ הבינוי המוצג בנספח לא תואם את המוצע בהרמוניקה ולכן הקלות אלה לא מתייתרות.

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 04/01/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים אבל מוצע תוספת בינוי ע"ג הבניה הקיימת שקווי הבניין לבניה המקורית ניתנו על פי תכנית המתאר (בוצע בדיקה מול מחלקת המידע, תיק המידע יתוקן בהתאם לאמור), יש להשלים את קווי הבניין לבניין הקיים ממחלקת המידע טרם דיון נוסף התכתבות המייל מתווקת לארכיב אופטי מתאריך 06/01/2026.

מרפסות גג :

מוצעת מרפסת שמוגדרת כמרפסת גג כאשר עפ"י המצב בשטח ועפ"י היתרים קודמים מדובר במרפסת על עמודים.

היות וניתן כבר היתר למרפסת זו ונבנתה בפועל אבל בשינויים לא מהותיים מההיתר יש להציג את ההרמוניקה עפ"י מה שקיים בפועל ובמידת הצורך להציג חלק מהשטחים להכשרה בכפוף לעמידה בהוראות התב"ע.

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת :

עיקר טענת המתנגד הינה לסיכול אפשרות פינוי בינוי.

תגובת המחלקה :

עפ"י נתוני המערכת לא נפתח תיק באגף התכנון ו/או במנהל התכנון ע"כ לא נראה כי ישנה פגיעה ממשית.

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

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a .

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 11/03/2026 - כב אדר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/9
מספר בקשה	<u>2024/0492.00</u>
מספר סידורי	<u>28</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הכשרת הקיים ו תוספת קומה חדשה - קומה ב סה"כ 3 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	כן
המבקש	גברת עבד רבו ראידה
עורך הבקשה	הנדסאי שרבאתי לובנה
מתכנן השלד	הנדסאי שרבאתי לובנה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

אחמד אבן חנבל 7 , אום טובא

גוש	חלקה	בשלמות
	1	לא

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

תאור הבקשה

מדובר בבנין למגורים ברח' אחמד אבן חנבל 7 בשכונת אום טובא.

היתרים קודמים :

המבנה הקיים בן קומה אחת – הוצג תצ"א מלפני 67 לאגף הדרומי, הוצג תצ"א מלפני 1999 עבור שאר הבינוי הקיים החורג מקו בנין אשר מוצע להכשרה.

מהות הבקשה :

הכשרת קומת קרקע מחוץ לקו בנין מכח תכנית 2302 א' ותוספת קומה שניה.

פרסום :

פרסמו הקלות :

אחורי מזרחי מ 0.50-1.10 ללא פתחים

צדדי דרומי מ 0.10- 0.00 עם פתחים

צדדי דרומי מ 0.30 0.70 ללא פתחים

הקלה ב קירות תומכים מעל המותרים עד 3.20

הקלה מ נסבח בינוי

בעלי העניין בנכס :

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

מידע קודם

מתאריך	
22/02/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים הבקשה נדונה בוועדת משנה מתאריך 03/12/2025 והוחלט לדחות במתכונת המוצעת. הליקויים תוקנו כנדרש והתקבל אישור שימור למבנה הקיים מלפני 1967. כתנאי להעברה לגורמים, על ע"ב לבצע תיקון קל בטבלת השטחים לעניין שטחים מתחת לקרקע (לציין שכל השטחים מעל הקרקע) וכן בתיאור הקומות בהתאמה לתכניות (ראה הערה ע"ג ההרמוניקה).
18/02/2026	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס" תכנית שחלה בחלקה : 2302 א תחילת תוקף : 08/10/1999 ייעוד הקרקע :

מס" תכנית שחלה בחלקה : 2302א תחילת תוקף : 08/10/1999 אזור מגורים 4 מיוחד התכנית כפופה לתכנית מתאר. הבקשה נדונה בוועדת משנה מתאריך 03/12/2025 והוחלט לדחות במתכונת המוצעת להלן התייחסות להחלטת הוועדה : ישנה חריגה קלה בקו הבנין הקדמי המהווה סטייה ניכרת ונדרש לצמצם למותר. מעבר ישנם ליקויים ע"ג ההרמוניקה הדרושים לתיקון. בוצע ברור מול מחלקת מידע לענין מהי החזית הקדמית היות ובחזית המזרחית מרחק מגבול מגרש כ-5 מטר ואילו בחזית המערבית מרחק של 3 מטר עם סימון חזית מסחרית שאינה בא לידי ביטוי בפועל. נקבע כי החזית המסחרית הינה החזית הקדמית. בחינת קווי הבנין בוצעה בהתאמה, המבנה מסומן בתשריט 2302א" ולכן ניתן להכשיר את קומת הקרקע והחריגה מקו בנין צידי בכפוף להקלה שפורסמה, הבקשה נפתחה לפני 01/01/2025 ולכן לא חלה עליה רפורמת ההקלות. קווי בנין קומה א – קו בנין קדמי (חזית מזרחית) – חריגה של כ-0.68 ס"מ עם פתח. עפ"י תקנות סטייה ניכרת לעניין סעיף 151 לחוק, לא תתאפשר חריגה מקו בנין קדמי אלא במקרה שבו הבניה בהתאם לקו שלפיו בנויים רוב הבניינים באותו קטע רחוב, בין שני צמתים. על ע"ב לצמצם למותר. מדובר במבנה קיים ה חורג מקו בנין. המבנה נכלל בתשריט 2302א. עפ"י סעיף 9(4) – "מקום שבו קיים בנין ערב אישור התכנית, יהיו קווי הבנין לקומה הראשונה הנוספת שמעל הקיים בהתאם לקונטור הבנין הקיים, וקווי הבנין המרביים לקומה השנייה הנוספת יהיו בהתאם להוראות תכנית המתאר" בקומה ב" קיימת חריגה בקו בנין צידי כ-0.68 ס"מ, פורסמה הקלה ועומד במותר. תכניות קומות לא הוצג היתר למבנה הקיים, על ע"ב להציג היתר לפיו נבנה או צילום תצ"א מלפני 67 או לחילופין להציע להכשרה.		

בקומת קרקע חזית צפונית ישנו שטח המקורה רעפים ואשר לא הוצג/ לא חושב כעיקרי וזאת ע"פ התמונות יש להציג או לחילופין להציע להריסה . החזית המערבית מוגדרת כחזית מסחרית, על ע"ב להציג התייחסות לייעוד החזית. יש להציע חתך רלוונטי – ראה הערה ע"ג ההרמוניקה. חזיתות – יש להציע חומרי גמר, להציג מדרגות פיתוח בכל החזיתות ולהציג קו קרקע טבעי. הוצג צילום תצ"א מלפני 1967 עבור האגף הדרומי (המבנה עם הגג המעוגל), הוצג צילום תצ"א משנת 1999 (ערב התכנית 2302 א") עבור שאר הבינוי בקומת הקרקע החורג מקו בנין ובמסגרת הבקשה מוצע להכשרה. גג הרעפים הקיים בחזית הצפונית מוצע להריסה. בברור שבוצע מול מחלקת מידע, החזית המערבית, בעלת חזית מסחרית הינה החזית הקדמית. לאור המבנה הקיים, לא הוצע במסגרת הבקשה חזית מסחרית. נוסף חתך ג-ג ללא חריגה בחישובי השטחים, כתנאי להעברה לגורמים, על ע"ב לבצע תיקון קל בטבלת השטחים לעניין שטחים מתחת לקרקע (לציין שכל השטחים מעל הקרקע) וכן בתיאור הקומות בהתאמה לתכניות (ראה הערה ע"ג ההרמוניקה) שאר הליקויים תוקנו כנדרש תכנית פיתוח יש לשפר גרפיקה ולהציג קירות/ קירות תמך/ גדרות, מדרגות ומפלסם בצורה ברורה. יש להוסיף מיקום פילר המים ולציין נפח האשפה. תוקן כנדרש. חזית מסחרית : בהוראות התכנית חזית מערבית מוגדרת כחזית מסחרית, אך במסגרת הבקשה נראה כי אין התייחסות לכך. על ע"ב להציע חזית מסחרית במסגרת הבקשה. מבדיקה נוספת עולה כי אין חיוב לממש ייעוד חזית מסחרית במגורים. ממדים		

מוצע ממ"ד עבור כל יח"ד, סה"כ 3 ממ"דים. יח"ד קיימת - שטח הממ"ד למגורים נטו הינו 9 מ"ר, השטח החורג לא מחושב כנדרש – ראה הערה ע"ג ההרמוניקה. יח"ד חדשות - שטח הממ"ד למגורים נטו הינו 9 מ"ר, השטח החורג מהמותר ע"פ תקנות מחושב במניין השטחים העיקריים כנדרש. על ע"ב לדייק בחישוב שטח הממ"ד עבור היח"ד הקיימת. תוקן כנדרש. תנאים טרם דיון שימור: לא נדרש בפתיחת תיק אך נראה שמדובר בבנין ישן, יש לקבל חוות דעתם. התקבלת אישור שימור מתאריך 20/01/2026 ע"י נפתלי אלונה.		
ישנה חריגה קלה בקו הבנין הקדמי המהווה סטייה ניכרת ונדרש לצמצם למותר. מעבר ישנם ליקויים ע"ג ההרמוניקה הדרושים לתיקון. להלן הליקויים הנדרשים לתיקון: קווי בניין קומה א – קו בנין קדמי (חזית מזרחית) – חריגה של כ-0.68 ס"מ עם פתח. עפ"י תקנות סטייה ניכרת לעניין סעיף 151 לחוק, לא תתאפשר חריגה מקו בנין קדמי אלא במקרה שבו הבניה בהתאם לקו שלפיו בנויים רוב הבניינים באותו קטע רחוב, בין שני צמתים. על ע"ב לצמצם למותר. תכניות קומות לא הוצג היתר למבנה הקיים, על ע"ב להציג היתר לפיו נבנה או צילום תצ"א מלפני 67 או לחילופין להציע להכשרה. בקומת קרקע חזית צפונית ישנו שטח המקורה רעפים ואשר לא הוצג/ לא חושב כעיקרי וזאת ע"פ התמונות יש להציג או לחילופין להציע להריסה.	03/12/2025	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

החזית המערבית מוגדרת כחזית מסחרית, על ע"ב להציג התייחסות לייעוד החזית. יש להציע חתך רלוונטי – ראה הערה ע"ג ההרמוניקה. חזיתות – יש להציע חומרי גמר, להציג מדרגות פיתוח בכל החזיתות ולהציג קו קרקע טבעי. תכנית פיתוח יש לשפר גרפיקה ולהציג קירות/ קירות תמך/ גדרות, מדרגות ומפלסם בצורה ברורה. יש להוסיף מיקום פילר המים ולציין נפח האשפה. חזית מסחרית : בהוראות התכנית חזית מערבית מוגדרת כחזית מסחרית, אך במסגרת הבקשה נראה כי אין התייחסות לכך. על ע"ב להציע חזית מסחרית במסגרת הבקשה. ממדים מוצע ממ"ד עבור כל יח"ד, סה"כ 3 ממ"דים. יח"ד קיימת - שטח הממ"ד למגורים נטו הינו 9 מ"ר, השטח החורג לא מחושב כנדרש – ראה הערה ע"ג ההרמוניקה. יח"ד חדשות - שטח הממ"ד למגורים נטו הינו 9 מ"ר, השטח החורג מהמותר ע"פ תקנות מחושב במניין השטחים העיקריים כנדרש. על ע"ב לדייק בחישוב שטח הממ"ד עבור היח"ד הקיימת . תנאים טרם דיון שימור : לא נדרש בפתיחת תיק אך נראה שמדובר בבנין ישן, יש לקבל חוות דעתם. יש לתקן הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a. תוקפה של החלטה זו עד 120 יום מיום שהתקבלה וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת והשלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים, בתוך תקופת זמן זו,		

הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2302א תחילת תוקף : 08/10/1999 ייעוד הקרקע : מס' תכנית שחלה בחלקה : 2302א תחילת תוקף : 08/10/1999 אזור מגורים 4 מיוחד התכנית כפופה לתכנית מתאר. הבקשה נבחנה בהתאם לתיק מידע 2024/5057 מתאריך 24/01/2024 סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה צדדי דרומי מ 0.00 -0.10 עם פתחים צדדי דרומי מ 0.30 0.70 ללא פתחים הקלה ב קירות תומכים מעל המותרים עד 3.20 הקלה מ נסבב בינוי נספח בינוי תשריט בקנ"מ 1: 1250 נספח בינוי גיליון מס' 5 בקנ"מ 1: 1250 קווי בניין	20/11/2025	חוות דעת תכנונית

עפ"י סעיף 9(ד) "קווי הבנין המרביים יהיו כאמור בהוראות תכנית המתאר אלא אם צוין אחרת". הבנין הקיים - חורג מקווי הבנייה ופורסמו הקלות לענין החריגה המוצעת. על ע"ב להציג שכפול קו הבניין בהתאם להקלה ולהוכיח עמידה בגבולות ההקלה. מדובר במבנה קיים החורג מקו בנין. המבנה נכלל בתשריט 2302א. עפ"י סעיף 9(4) בהוראות התכנית: "מקום שבו קיים בנין ערב אישור התכנית, יהיו קווי הבנין לקומה הראשונה הנוספת שמעל הקיים בהתאם לקונטור הבנין הקיים, וקווי הבנין המרביים לקומה השנייה הנוספת יהיו בהתאם להוראות תכנית המתאר..." קומת הקרקע – חריגת המבנה הקיים בהתאם להוראות התכנית, בנוסף מוצע תוספת ממ"ד עם מבואה בתוך קווי הבנין, עומד במותר. קומה א – בחינה עפ"י תכנית מתאר וקיימת חריגה מקו הבנין כדלקמן: קו בנין קדמי (חזית מזרחית) – חריגה של כ-0.68 ס"מ עם פתח. עפ"י תקנות סטייה ניכרת לעניין סעיף 151 לחוק, לא תתאפשר חריגה מקו בנין קדמי אלא במקרה שבו הבניה בהתאם לקו שלפיו בנויים רוב הבניינים באותו קטע רחוב, בין שני צמתים. על ע"ב לצמצם למותר. קו בנין צידי (חזית דרומית) - חריגה של כ-1.06 ללא פתחים – "בניית קיר שאין בו פתחים, המשאירה מרחק של 2.70 מטרים לפחות, מהגבול הצדדי של המגרש" – עומד במותר בכפוף לפרסום ההקלה שפורסמה. קומה ב – בחינה עפ"י תכנית מתאר: המוצע בתוך קווי הבנין ולכן עומד במותר. מספר קומות סעיף 9 סיף 9(ב): "מס' הקומות המירבי לא יעלה על 3 קומות מעל קומת המרתף..." עומד במותר תכניות קומות בהתאם לנתוני ה-gis קיימים 2 קומות = קרקע + קומה א מוצע להכשרה. לא הוצג היתר למבנה הקיים, על ע"ב להציג היתר לפיו נבנה או צילום תצ"א מלפני 67 או לחילופין להציע להכשרה.		

בקומת קרקע חזית צפונית ישנו שטח המקורה רעפים ואשר לא הוצג/ לא חושב כעיקרי וזאת ע"פ התמונות יש להציג או לחילופין להציע להריסה . החזית המערבית מוגדרת כחזית מסחרית, על ע"ב להציג התייחסות לייעוד החזית. יש להציע חתך רלוונטי – ראה הערה ע"ג ההרמוניקה. חזיתות – יש להציע חומרי גמר, להציג מדרגות פיתוח בכל החזיתות ולהציג קו קרקע טבעי. תכנית פיתוח יש לשפר גרפיקה ולהציג קירות/ קירות תמך/ גדרות, מדרגות ומפלסס בצורה ברורה. יש להוסיף מיקום פילר המים ולציין נפח האשפה. גבהים התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיף גובה. עפ"י תכנית מתאר מותר עד 9 מטר. מוצע רצפת גג : במפלס 6.65 + (725.20) עומד במותר מספר יחידות דיור התכנית החלה בחלקה אינה כוללת הגבלה לענין יח"ד : קיים : 1 יח"ד מוצע : 2 יח"ד סה"כ : 3 יח"ד חזית מסחרית : בהוראות התכנית חזית מערבית מוגדרת כחזית מסחרית, אך במסגרת הבקשה נראה כי אין התייחסות לכך. על ע"ב להציע חזית מסחרית במסגרת הבקשה.		

שטחי בניה עפ"י סעיף 9(ו) לא יעלה שטח בנין אחד במגרש על 600 מ"ר. סה"כ בנייה במסגרת הבקשה : 328.08 מ"ר. עומד במותר. שטחים עיקריים : סעיף 9 (א) אחוז הבניה המרביים יהיו 70% משטח המגרש נטו. להלן חישוב : שטח המגרש 420 מ"ר $420 \times 0.7 = 294 \text{ מ"ר}$ שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת מותר : 294 מ"ר שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת מוצע : 286.69 מ"ר עומד במותר, יתרה לניצול 7.31 מ"ר שטחי שרות : סעיף 9 תת סעיף א(1) שטחי השירות הינם 8% (עבור אחסנה) משטח הבניה המירבי. $286.69 \times 0.08 = 22.93 \text{ מ"ר}$ מותר מעל הכניסה הקובעת : 22.93 מ"ר במסגרת הבקשה לא מוצע אחסנה. ממדים מוצע ממ"ד עבור כל יח"ד, סה"כ 3 ממ"דים. יח"ד קיימת - שטח הממ"ד למגורים נטו הינו 9 מ"ר, השטח החורג לא מחושב כנדרש – ראה הערה ע"ג ההרמוניקה. יח"ד חדשות - שטח הממ"ד למגורים נטו הינו 9 מ"ר, השטח החורג מהמותר ע"פ תקנות מחושב במניין השטחים העיקריים כנדרש. על ע"ב לדייק בחישוב שטח הממ"ד עבור היח"ד הקיימת . מרפסות זיז סעיף 13(12) תותר בנית מרפסות זיז בעומק מירבי של 1.2 מ'. אורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית.		

במסגרת הבקשה לא מוצע מרפסות זיז. שלביות : סעיף 14ג (2) לכל בנין שיבנה בשלבים עד מלוא ההיקף המורשה בהיתר הבניה, יש לשוות מראה מושלם וגמור, בכל שלב, כולל פיתוח שטח. ברזלי המשך היציקה (קוצים) יכופפו ויכוסו בהתאם למפרט המעקה" במסגרת הבקשה ישנו ניצול מרבי של זכויות הבניה ולכן עומד במותר. תימוכין קניינים בשטח משותף בדיקת בעלויות בוצע ע"י דסק השירות ובאחריותם. תנאים טרם דיון איכות הסביבה – מאושר מתאריך 30/01/2025 ע"י אדלר שירה. שפ"ע – מאושר מתאריך 19/01/2025 ע"י כהנה ענבל סבי. תברואה – מאושר מתאריך 19/01/2025 ע"י מזרחי שני. הערה : 3 יח"ד יש לתכנן פח 1 בנפח 350 ליטר הסדרי תנועה – מאושר מתאריך 02/02/2025 ע"י רוטלוי שלמי. הערה : אין התנגדות לתכנית מוצע תוספת 2 מק"ח עבור 2 יח"ד בהתאם לדרישות התקן בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי. מחלקת דרכים – מאושר מתאריך 16/01/2025 ע"י חמארשה דאנא הערה : אין מניעה לקידום את התיק בכפוף לאישור צוות בקרת חניה . כניסה למקומות חניה ממצב קיים. תנאי לטופס 4- בניית גדרות בגבולות חלקה חוקית. – נוסף כתנאי בהיתר ביצוע התחברות לכביש קיים לפי דרישות התנועה - נוסף כתנאי בהיתר		

שפי"ע מאור – מאושר מתאריך 16/01/2025 ע"י שניר קהת. שימור : לא נדרש בפתיחת יק אך נראה שמדובר בבנין ישן, יש לקבל חוות דעתם. יש לתקן הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.		
ישנה חריגה קלה בקו הבנין הקדמי המהווה סטייה ניכרת ונדרש לצמצם למותר. מעבר ישנם ליקויים ע"ג ההרמוניקה הדרושים לתיקון. להלן הליקויים הנדרשים לתיקון : קווי בנין קומה א – קו בנין קדמי (חזית מזרחית) – חריגה של כ-0.68 ס"מ עם פתח. עפ"י תקנות סטייה ניכרת לעניין סעיף 151 לחוק, לא תתאפשר חריגה מקו בנין קדמי אלא במקרה שבו הבניה בהתאם לקו שלפיו בנויים רוב הבניינים באותו קטע רחוב, בין שני צמתים. על ע"ב לצמצם למותר. תכניות קומות לא הוצג היתר למבנה הקיים, על ע"ב להציג היתר לפיו נבנה או צילום תצ"א מלפני 67 או לחילופין להציע להכשרה. בקומת קרקע חזית צפונית ישנו שטח המקורה רעפים ואשר לא הוצג/ לא חושב כעיקרי וזאת ע"פ התמונות יש להציג או לחילופין להציע להריסה . החזית המערבית מוגדרת כחזית מסחרית, על ע"ב להציג התייחסות לייעוד החזית. יש להציע חתך רלוונטי – ראה הערה ע"ג ההרמוניקה. חזיתות – יש להציע חומרי גמר, להציג מדרגות פיתוח בכל החזיתות ולהציג קו קרקע טבעי. תכנית פיתוח יש לשפר גרפיקה ולהציג קירות/ קירות תמך/ גדרות, מדרגות	20/11/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

ומפלסם בצורה ברורה. יש להוסיף מיקום פילר המים ולציין נפח האשפה. חזית מסחרית: בהוראות התכנית חזית מערבית מוגדרת כחזית מסחרית, אך במסגרת הבקשה נראה כי אין התייחסות לכך. על ע"ב להציע חזית מסחרית במסגרת הבקשה. ממדים מוצע ממ"ד עבור כל יח"ד, סה"כ 3 ממ"דים. יח"ד קיימת - שטח הממ"ד למגורים נטו הינו 9 מ"ר, השטח החורג לא מחושב כנדרש – ראה הערה ע"ג הרמוניקה. יח"ד חדשות - שטח הממ"ד למגורים נטו הינו 9 מ"ר, השטח החורג מהמותר ע"פ תקנות מחושב במניין השטחים העיקריים כנדרש. על ע"ב לדייק בחישוב שטח הממ"ד עבור היח"ד הקיימת. תנאים טרם דיון שימור: לא נדרש בפתיחת תיק אך נראה שמדובר בבנין ישן, יש לקבל חוות דעתם. יש לתקן הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a. תוקפה של החלטה זו עד 120 יום מיום שהתקבלה וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת והשלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים, בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
אחורי מזרחי מ 0.50-1.10 ללא פתחים צדדי דרומי מ 0.10- 0.00 עם פתחים צדדי דרומי מ 0.30 0.70 ללא פתחים הקלה ב קירות תומכים מעל המותרים עד 3.20	21/01/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

	הקלה מ נסבח בינוי	

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה נדונה בוועדת משנה מתאריך 03/12/2025 והוחלט לדחות במתכונת המוצעת.

הליקויים תוקנו כנדרש והתקבל אישור שימור למבנה הקיים מלפני 1967.

כתנאי להעברה לגורמים, על ע"ב לבצע תיקון קל בטבלת השטחים לעניין שטחים מתחת לקרקע (לציין שכל השטחים מעל הקרקע) וכן בתיאור הקומות בהתאמה לתכניות (ראה הערה ע"ג ההרמוניקה).

סדר יום לוועדה מתאריך - 11/03/2026 - כב אדר תשפ"ו

סוג דיון	דיון נוסף בועדה - הוגשו תוכניות מתוקנות
מספר ועדה	2026/9
מספר בקשה	<u>2011/0362.03</u>
מספר סידורי	<u>29</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, ממ"ד, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה + מרפסת גג
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	קלר נתנאל
עורך הבקשה	מר נטף יואן
מתכנן השלד	ביאזי יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	25

כתובת האתר

אלעזר בן יאיר 23, גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30144	120	כן
30144	41	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
ג30144	תחילת תוקף	16/07/1959			
א4565	תחילת תוקף	29/11/1996			
ב4565	תחילת תוקף	12/10/1998			

תאור הבקשה

מצב קיים: בניין מגורים 2 כניסות.

ע"פ נסח הטאבו קיימות 8 תתי חלקות בבנין.

הבניין נימצא ברחוב אלעזר בן יאיר, גוננים, גוננים גוש: 30144 חלקה: 41+120

מצב מוצע:

במסגרת הבקשה מוצע:

עבור דירת נשואת הבקשה מבוקשת תוספת בינוי לכיוון חזית דרומית במפלס +2.90
כמו כן מבוקשת תוספת קומה חדשה ומרפסת גג במפלס +5.80.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות:

בניה בשונה מנספח- גג שטוח במקום גג רעפים-

חריגה בקווי בנין בחזית דרומית על מנת לממש תוספת עד 145 מ"ר תוך שמירת חפיפה של 3 קומות -
בקונטור בנין קיים

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך: 13/08/2024

לפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 41+120.

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

כאמור לבקשה לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
26/02/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
	חוות דעת תכנונית : לא נמצא היתר מקורי לבניין. יש להמציא או לחילופין יש להגיש תצ"א מלפני 1967. כתנאי לקבלת היתר. עורך בקשה : ע"פ הוראות התכנית, על ע"ב להיות אדריכל רשום, יש לשנות

בהתאם. ע"ב שונה כנדרש. יש לצרף מכתב ממבקש , ע"ב חדש וקודם אודות החלפת ע"ב בתיק.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4565ב תחילת תוקף : 12/10/1998 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : התיק נידון בועדת משנה מתאריך 03/09/2025 וקוד ההחלטה היה תקנה 36 וזאת עבור שינוי הגג המוצע לגג רעפים ע"פ דרישות התכנית ובהתאם לקיים בגג. התקבלה הרמוניקה מתוקנת והתיק הופנה לתקנה 36 בתאריך 13/01/2026 ע"פ נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות. להלן הנדרש בתיקון ע"פ סעיפים : מס' קומות : ע"פ 4565א סעיף 10 (ה) : "מס' הקומות המירבי יהא 3 קומות בכל חתך" ע"פ התכנית וחתך ב-ב קיימת תוספת קומה מאושרת בתת הקרקע לדירה מקומת הקרקע. התוספת המוצעת מתוכננת תוך עמידה בסעיף מס' הקומות. נדרש להוסיף את קו השוויון הן בתכניות והן בחתכים. – הוסף	26/02/2026	חוות דעת תכנונית

כנדרש. גובה בניה : ע"פ 4565ב' סעיף 10 (ז) גובה קומת המסד למגורים קומת קרקע וקומה א' לא יעלה על 3 מ' כל אחת. גובה הקומה המובלעת בחלל גג הרעפים יהיה 2.50 מ' מפני הגג המקורי ועד למדליפות הגג. תוספת הקומה מוצעת עם גג שטוח בשונה מהוראות התכנית המאפשרת גג רעפים. פורסמה הקלה אודות שינוי אופן קירוי התוספת. בבחינה מול הקיים / תוספת קיימת ובבחינה מול יתר הבניינים באזור נראה כי תוספת בקירוי גג שטוח בשונה מהוראות התכנית ומהקיים בבניין נשוא הבקשה יהווה מפגע אדריכלי. יש לתכנן את התוספת המוצעת תוך קירוי גג רעפים ועמידה בהוראות התב"ע (4565ב) לעניין זה ובהתאמה מלאה ובאותו שיפוע וגובה רעפים כמו הקיים בבינוי הדרום מזרחי ע"פ תיק 2011/362 יצוין כי ככל והקירוי יעמוד בהוראות התכנית לא ידרש הליך פרסומי נוסף עבור שינוי זה . אך כן יידרש תקנה 36 או החתמת דיירי הבניין לגבי השינוי. הבקשה תוקנה בהתאם להוראות התב"ע והתיק הופנה לתקנה 36 כפי שהורחב לעיל. שטח עיקרי : ע"פ סעיף 8 ד/ בתכנית מס' 4565ב' : שטח הבניה המירבי לכל דירה 145 מ"ר (1,160 מ"ר בכל הבניין) בחלקות המפורטות להלן : גוש 30144 חלקות 42... .." היות והתב"ע שלפיה נבחן התיק כאמור הינה 4565ב' שטח הבניה המירבי לכל דירה הינו 145 מ"ר. היות והתב"ע נתנה הגבלה לסה"כ שטח מותר בכל בניין (1,160 מ"ר) יש להגיש טבלה המסכמת את סה"כ השטחים המאושרים בהיתרים בבניין עבור שקיפות עמידה בהוראות התב"ע לעניין שטחים. ע"ב צירף טופס רשימת היתרים שאושרו בחלקה כאשר על פיו קיימת עמידה בסה"כ השטחים המותרים בחלקה ע"פ התב"ע.		

חוות דעת תכנונית : לא נמצא היתר מקורי לבניין. יש להמציא או לחילופין יש להגיש תצ"א מלפני 1967. כתנאי לקבלת היתר. 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 – צוין כנדרש. עורך בקשה : ע"פ הוראות התכנית, על ע"ב להיות אדריכל רשום, יש לשנות בהתאם. ע"ב שונה כנדרש. יש לצרף מכתב ממבקש , ע"ב חדש וקודם אודות החלפת ע"ב בתיק.		
עבור שינוי הגג המוצע לגג רעפים ע"פ דרישות התכנית ובהתאם לקיים בגג.	03/09/2025	דיון בועדת משנה : משלוח הודעות לפי תקנה 36

להלן הדרוש תיקון ע"פ סעיפים : מס' קומות : ע"פ 4565 א סעיף 10 (ה) : "מס' הקומות המירבי יהא 3 קומות בכל חתך" ע"פ התכנית וחתך ב-ב קיימת תוספת קומה מאושרת בתת הקרקע לדירה מקומת הקרקע. התוספת המוצעת מתוכננת תוך עמידה בסעיף מס' הקומות. יש להוסיף את קו השוויון הן בתכניות והן בחתכים. גובה בניה : ע"פ 4565 ב' סעיף 10 (ז) גובה קומת המסד למגורים קומת קרקע וקומה א' לא יעלה על 3 מ' כל אחת. גובה הקומה המובלעת בחלל גג הרעפים יהיה 2.50 מ' מפני הגג המקורי ועד למדלפות הגג. תוספת הקומה מוצעת עם גג שטוח בשונה מהוראות התכנית המאפשרת גג רעפים. פורסמה הקלה אודות שינוי אופן קירוי התוספת. בבחינה מול הקיים / תוספת קיימת ובבחינה מול יתר הבנינים באיזור נראה כי תוספת בקירוי גג שטוח בשונה מהוראות התכנית ומהקיים בבניין נשוא הבקשה יהווה מפגע אדריכלי. יש לתכנן את התוספת המוצעת תוך קירוי גג רעפים ועמידה בהוראות התב"ע (4565 ב) לעניין זה ובהתאמה מלאה ובאותו שיפוע וגובה רעפים כמו הקיים בבינוי הדרום מזרחי ע"פ תיק 2011/362 יצוין כי ככל והקירוי יעמוד בהוראות התכנית לא ידרש הליך פרסומי נוסף עבור שינוי זה . אך כן יידרש תקנה 36 או החתמת דיירי הבניין לגבי השינוי. שטח עיקרי : ע"פ סעיף 8 ד/ בתכנית מס' 4565 ב' : שטח הבניה המירבי לכל דירה 145 מ"ר (1,160 מ"ר בכל הבניין) בחלקות המפורטות להלן : גוש 30144 חלקות 42... .."		

היות והתב"ע שלפיה נבחן התיק כאמור הינה 4565ב' שטח הבניה המירבי לכל דירה הינו 145 מ"ר. היות והתב"ע נתנה הגבלה לסה"כ שטח מותר בכל בניין (1,160 מ"ר) יש להגיש טבלה המסכמת את סה"כ השטחים המאושרים בהיתרים בבניין עבור שקיפות עמידה בהוראות התב"ע לעניין שטחים. חוות דעת תכנונית : לא נמצא היתר מקורי לבניין. יש להמציא או לחילופין יש להגיש תצ"א מלפני 1967. 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 אחד לכל דירה, העתקת מסתורי כביסה וצינורות, שילוב אדניות. יש לציין ולתת התייחסות ע"ג ההרמוניקה באלמנטים הרלוונטי. עורך בקשה : ע"פ הוראות התכנית, על ע"ב להיות אדריכל רשום, יש לשנות בהתאם. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.		
חוות דעת תכנונית	19/08/2025	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה : 4565ב תחילת תוקף : 12/10/1998 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 4565ב' תחילת תוקף 12/10/1998 4565א תחילת תוקף 29/11/1996 אזור מגורים מיוחד . התב"ע בסמכות מחוזית. כפיפות לתכנית המתאר 62 תקנות התכנון והבניה. הסבר בחירת התב"ע החלה בחלקה : תכנית מס' 4565 ב' הינה תב"ע המשנה את תכנית מס' 4565א' בחלקות מסוימות בלבד. החלקה נשואת הבקשה (חלקה 41+120 בגוש 30144) ניכללת בשינויים שאושרו בתב"ע 4565ב' ולכן נבחנה על פיה. יצויין כי ע"פ הערה 9 תכנית 4565ב' "מודגש בזאת כי כל הוראות תכנית מס' 4565א' שלא שונו במפורש בתכנית 4565ב' זו ממשיכות לחול." סטייה ניכרת : ע"פ תכנית 4565ב' סעיף 8 א. : "סעיף 8 בהוראות תכנית 4565א', בדבר איסור מתן הקלות, מבוטל בזאת." נספח בינוי : קיים נספח בינוי מס' 1 בקנ"מ 1250:1 עבור קווי בניין הנספח שותק = מחייב.		

קיים נספח בינוי מס' 2 בקנ"מ 1250:1 עבור חתכים סכמטיים הנספח שותק = מחייב. 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". מבוקשת בניה בקומה א' ע"ג תוספת מוצעת ומאושרת בקומת הקרקע (בתיק מס' 2011/362.02) לא מוצע בניה בדילוגים הבקשה עומדת בסעיף השלכיות הנדרש. בדיקת התאמת המבוקש לתב"ע ולתקנות התכנון והבניה כדלהלן: קווי בניין: היות ובתכנית אין סעיף סטייה ניכרת לקווי בניין החריגות נבחנות בהתאם לחוק התכנון והבניה / תקנות. ע"פ סעיף 8 ב. : "כל בקשה להיתר בניה לתוספת בניה, החורגת מקו הבנין המאושרים בתכנית מס' 4565 א ו- 4565 ב זו, תידון רק לאחר שיבוצעו הוראות 149 לחוק התכנון והבניה". — בוצע פרסום כחוק בהליך פתיחת הבקשה. הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2022/610 שהוגש מיום 23/06/2022 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאה חריגה מקווי הבנין המאושרים לעניין תוספת בינוי ומרפסת גג המוצעים בקומה החדשה מפלס +5.80 . התוספת ומרפסת הגג מוצעים בחריגה מקו בניין ירוק עילי לכיוון חזית דרומית קדמית. ע"פ התקנות חריגה מותרת לחזית קדמית הינה בניה בהתאם לקו שלפיו בנויים רב הבניינים באותו קטע רחוב ביו שני צמתים. בכפוף לפרסום הקלה.		

כאמור פורסמה הקלה בנושא בפתיחת הליך הבקשה. ניתן לראות ע"פ ה- gis כי החריגה עומדת בנדרש היות והינה פנימית מהבינוי הקיים בבניין נושא הבקשה ובבניינים הסמוכים בין 2 צמתים. מס' קומות : ע"פ 4565 א סעיף 10 (ה) : "מס' הקומות המירבי יהא 3 קומות בכל חתך" ע"פ התכנית וחתך ב-ב קיימת תוספת קומה מאושרת בתת הקרקע לדירה מקומת הקרקע. התוספת המוצעת מתוכננת תוך עמידה בסעיף מס' הקומות. יש להוסיף את קו השוויון הן בתכניות והן בחתכים. מס' יח"ד : ע"פ 4565 א סעיף 10 (1) 5 "לא תותר כל תוספת יח"ד מעבר לאמור" ע"פ סעיף 10 ו' 2 : "...מס' יח"ד המירבי יהיה 8 יח"ד" מבוקשת תוספת ליח"ד קיימת. קיימות 8 יח"ד ללא שינוי. גובה בניה : ע"פ 4565 ב' סעיף 10 (ז) גובה קומת המסד למגורים קומת קרקע וקומה א' לא יעלה על 3 מ' כל אחת. גובה הקומה המובלעת בחלל גג הרעפים יהיה 2.50 מ' מפני הגג המקורי ועד למדלפות הגג. תוספת הקומה מוצעת עם גג שטוח בשונה מהוראות התכנית המאפשרת גג רעפים. פורסמה הקלה אודות שינוי אופן קירוי התוספת. בבחינה מול הקיים / תוספת קיימת ובבחינה מול יתר הבניינים באיזור נראה כי תוספת בקירוי גג שטוח בשונה מהוראות התכנית ומהקיים בבניין נושא הבקשה יהווה מפגע אדריכלי. יש לתכנן את התוספת המוצעת תוך קירוי גג רעפים ועמידה		

בהוראות התב"ע (4565) לענין זה ובהתאמה מלאה ובאותו שיפוע וגובה רעפים כמו הקיים בנינו הדרום מזרחי ע"פ תיק 2011/362 יצוין כי ככל והקירווי יעמוד בהוראות התכנית לא ידרש הליך פרסומי נוסף עבור שינוי זה . אך כן יידרש תקנה 36 או החתמת דיירי הבניין לגבי השינוי. . שטחי בניה : שטח עיקרי : ע"פ סעיף 8 ד/ בתכנית מס' 4565ב' : שטח הבניה המירבי לכל דירה 145 מ"ר (1,160 מ"ר בכל הבניין) בחלקות המפורטות להלן : גוש 30144 חלקות .. 42...." היות והתב"ע שלפיה נבחן התיק כאמור הינה 4565ב' שטח הבניה המירבי לכל דירה הינו 145 מ"ר. היות והתב"ע נתנה הגבלה לסה"כ שטח מותר בכל בניין (1,160 מ"ר) יש להגיש טבלה המסכמת את סה"כ השטחים המאושרים בהיתרים בבניין עבור שקיפות עמידה בהוראות התב"ע לענין שטחים. להלן בחינת השטח : סה"כ שטח קיים ע"פ המוצג : 67.12 מ"ר סה"כ שטח מוצע : 75.39 מ"ר. סה"כ שטח קיים + מוצע : $67.12 + 75.39 = 142.51$ מ"ר > 145 מ"ר, ניתן ליראות כי קיימת עמידה בשטח המותר. ש.שירות : לא מוצעים שטחי שירות בבקשה. מרפסת גג : מוצעות מרפסות גג הפונות לכיוון חזית דרומית קידמית. כמפורט בסעיף קוי בניין עבור חריגה לחזית קידמית יש לעמוד בנינו הקיים מצומת לצומת, בכפוף לפרסום הקלה.		

פורסמה הקלה והחריגה עומדת בנדרש. תימוכין קנינים : היות ומבוקשת תוספת בשטח משותף יש להגיש את הרב הקניני הנדרש. נושא התימוכין הקנינים נבחן בהליך פתיחת הבקשה ע"י ובאחריות דסק שירות הלקוחות. חוות דעת תכנונית : לא נמצא היתר מקורי לבניין. יש להמציא או לחילופין יש להגיש תצ"א מלפני 1967. 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 התיחסות ע"ג ההרמוניקה באלמנטים הרלוונטי. עורך בקשה : ע"פ הוראות התכנית, על ע"ב להיות אדריכל רשום, יש לשנות בהתאם. תנאים לדיון : איכות הסביבה – התקבל אישור מתאריך 07/10/2024 ע"י אלגרבל טליה שפ"ע – התקבל אישור מתאריך 19/09/2024 ע"י ענבל כהנה		

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.		
עבור שינוי הגג המוצע לגג רעפים ע"פ דרישות התכנית ובהתאם לקיים בגג. להלן הדרוש תיקון ע"פ סעיפים : מס' קומות : ע"פ 4565א סעיף 10 (ה) : "מס' הקומות המירבי יהא 3 קומות בכל חתך" ע"פ התכנית וחתך ב-ב קיימת תוספת קומה מאושרת בתת הקרקע לדירה מקומת הקרקע. התוספת המוצעת מתוכננת תוך עמידה בסעיף מס' הקומות. יש להוסיף את קו השוויון הן בתכניות והן בחתכים. גובה בניה : ע"פ 4565ב' סעיף 10 (ז) גובה קומת המסד למגורים קומת קרקע וקומה א' לא יעלה על 3 מ' כל אחת. גובה הקומה המובלעת בחלל גג הרעפים יהיה 2.50 מ' מפני הגג המקורי ועד למדלפות הגג. תוספת הקומה מוצעת עם גג שטוח בשונה מהוראות התכנית המאפשרת גג רעפים. פורסמה הקלה אודות שינוי אופן קירוי התוספת. בבחינה מול הקיים / תוספת קיימת ובבחינה מול יתר הבניינים באזור נראה כי תוספת בקירוי גג שטוח בשונה מהוראות התכנית ומהקיים בבניין נשוא הבקשה יהווה מפגע אדריכלי. יש לתכנן את התוספת המוצעת תוך קירוי גג רעפים ועמידה בהוראות התב"ע (4565ב) לעניין זה ובהתאמה מלאה ובאותו שיפוע וגובה רעפים כמו הקיים בבינוי הדרום מזרחי ע"פ תיק	19/08/2025	הכנת המלצה תכנונית : משלוח הודעות לפי תקנה 36

2011/362 יצוין כי ככל והקירווי יעמוד בהוראות התכנית לא ידרש הליך פרסומי נוסף עבור שינוי זה. אך כן יידרש תקנה 36 או החתמת דיירי הבניין לגבי השינוי. שטח עיקרי : ע"פ סעיף 8 ד/ בתכנית מס' 4565ב' : שטח הבניה המירבי לכל דירה 145 מ"ר (1,160 מ"ר בכל הבניין) בחלקות המפורטות להלן : גוש 30144 חלקות 42... .." היות והתב"ע שלפיה נבחן התיק כאמור הינה 4565ב' שטח הבניה המירבי לכל דירה הינו 145 מ"ר. היות והתב"ע נתנה הגבלה לסה"כ שטח מותר בכל בניין (1,160 מ"ר) יש להגיש טבלה המסכמת את סה"כ השטחים המאושרים בהיתרים בבניין עבור שקיפות עמידה בהוראות התב"ע לעניין שטחים. חוות דעת תכנונית : לא נמצא היתר מקורי לבניין. יש להמציא או לחילופין יש להגיש תצ"א מלפני 1967. 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 התיחסות ע"ג ההרמוניקה באלמנטים הרלוונטי. עורך בקשה :		

ע"פ הוראות התכנית, על ע"ב להיות אדריכל רשום, יש לשנות בהתאם.		
יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.		
בניה בשונה מנספח- גג שטוח במקום גג רעפים - חריגה בקווי בנין בחזית דרומית על מנת לממש תוספת עד 145 מ"ר תוך שמירת חפיפה של 3 קומות - בקונטור בנין קיים	23/07/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	2
	תשלום אגרת בניה	3
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	4
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	5
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	6
	אישור פיקוד העורף הג"א	7
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	8
	לפי הוראות התכנית, על ע"ב להיות אדריכל רשום.	9
	הפקת היתר בבקשה 2011/362.02	10
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	11
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	12
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	13

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

חוות דעת תכנונית :

לא נמצא היתר מקורי לבניין.

יש להמציא או לחילופין יש להגיש תצ"א מלפני 1967. כתנאי לקבלת היתר.

עורך בקשה :

ע"פ הוראות התכנית, על ע"ב להיות אדריכל רשום, יש לשנות בהתאם.

ע"ב שונה כנדרש.

יש לצרף מכתב ממבקש, ע"ב חדש וקודם אודות החלפת ע"ב בתיק.

סדר יום לוועדה מתאריך - 11/03/2026 - כב אדר תשפ"ו

סוג דיון	דיון נוסף בועדה בהתאם להחלטת ועדת ערר
מספר ועדה	2026/9
מספר בקשה	<u>2020/0157.00</u>
מספר סידורי	<u>30</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	תעשייה ומסחר, תעשייה ומסחר
מהות בקשה	הוספת חנות בשטח כ-30 מ"ר בבנין תעשייתי-מסחרי קיים והסבת שטח שרות לשטח עיקרי במרתף
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אוטוצ"ק השקעות ונכסים בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל אילון עמירם
מתכנן השלד	לוינגר גבי
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

האומן 22, תלפיות תעשיה

גוש	חלקה	בשלמות
30131	66	כן
30131	64	כן
30131	62	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
0920	תחילת תוקף	12/01/1961			
1718	תחילת תוקף	08/12/1974			
1718	תחילת תוקף	08/12/1974			
178129	תחילת תוקף	01/09/2018			
2517	תחילת תוקף	06/09/1979			

תאור הבקשה

מדובר בבניין קיים (תעשייתי מסחרי) בן - 5 קומות, מעל 2 קומות מרתף.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת בניה כמפורט להלן:

בקומת המרתף מוצע להמיר חלק משטח שרות בקומת החניה לשטח עיקרי עבור משרדים המצטרף

לשטח הקיים למשרדים בקומה זו.

בקומת הקרקע מוצע להפוך חלל קיים לשימוש חנות.
בקומה א' מוצע שטח עיקרי עבור החנות כקומה עליונה.

פרסום הקלות:

בהליך פתיחת הבקשה לא פורסמו הקלות.

לאחר דיון ראשון הופנה התיק לפרסום אודות ההקלות שחסרו

"הקלה בקו בניין צדדי בחזית דרומית מערבית בשיעור 1.19 מ' במרווח של 5 מטרים בקיר ללא

פתחים עד כ - 3.81 מ' מגבול המגרש."

תאריך ההפניה לפרסום 15/08/2022 ובתאריך 20/09/2022 תם מועד להגשת התנגדויות, כאשר הוגשו 2 התנגדויות אשר נידונו בוועדת התנגדויות מיום 05/03/2023, יפורט בהמשך.

מידע קודם

מתאריך		
26/02/2026	הכנת המלצה תכנונית : משלוח הודעות לפי תקנה 36	
רקע לבקשה התיק נידון ברשות רישוי בתאריך 07/06/2021 ונדחה במתכונת המוצעת. לאחר מכן התיק נידון בוועדת משנה להתנגדויות מתאריך 05/03/2023 והחלטה הייתה לדחות את ההכרעה לבקשת הצדדים על מנת לאפשר לצדדים לנסות ולהגיע להסכמות והבנות ביניהם. בוצע דיון בסדר היום השוטף של הוועדה המקומית מיום 04.12.2024 בו הוחלט לאשר חלק מהבקשה כאשר לא אושר השטח המוצע כקומת גלריה והחלק שאושר היה על סמך אישור של המחלקה להסדרי תנועה לרבות הסכם חתום עם רמ"י הכולל תשריט שבו מצוינים האזורים המוצמדים למבקש. כאשר עיקרי ההתנגדות מפתיחת התיק : הבניה תקשה מאוד על הכניסה לחניה, החניה מאוד צרה .		

הזכויות בקומה נמכרו לי ולשותפיי, אוטוצ'ק הוא לא הבעלים של הקומה. יגרום להפרעות רציניות ברחוב האומן שממילא יש בו בעיות לא קטנות בתחבורה ודבר זה יוסיף להפרעות ויפגע קשות בתנועה. התייחסות האגף להתנגדות : התקבל אישור מחלקת התנועה מתאריך 04/01/2021 ולעניין הזכויות נעשה רישום ברמ"י בו מצוין האזורים המוצמדים של המבקש. בהמשך להחלטה זו הוגש ערר על החלטת הוועדה המקומית ע"י המתנגד, התקיים דיון בערר והתבקשה השלמת טיעון ממחלקת תוש"ה כאשר להלן סיכום עמדתה העדכנית של מחלקת תוש"ה לאחר בחינה חוזרת וסיור בשטח, חוזרת בה מחלקת תוש"ה מהאישור שניתן על ידה מיום 4.1.21 לבקשה להיתר 2020/0157.00. על סמך המידע הנוסף שהוצג והסיור בשטח, עמדת מחלקת תוש"ה כי התכנית נדחית מהסיבות הבאות : חניות 1-3 מוצגות עם אפשרות תמרון בזכות הדרך מה שאינו מקובל ואינו בטיחותי ; החניות החיצוניות 4-10 חוסמות כניסה קיימת למוסך פעיל הקיים במפלס 0.00 ; החניון העליון במפלס +4.70 אינו חניון אלא מוסך נוסף ; רמפת הגישה למפלסי החניה בתת הקרקע צומצם לרוחב של נתיב אחד לטובת כ-70 מקומות חניה, מה שלא עומד בתקני תכנון חניונים ואינו בטיחותי (רמפה חד סטרית היא לעד 40 כלי רכב), בנוסף מהסיור בשטח נראה כי הכניסות למפלסי החניה אינם בדומה לתוכנית והרבה מהחניות נסגרו לטובת חללים מסוגים שונים ; לאור כל הנכתב, לא ברור מאזן החניה המוצע. וועדת ערר החליטה : בהינתן השלמת הטיעון כפי שהוגשה ע"י הוועדה המקומית, הרי שמחלקת תוש"ה חוזרת בה מאישורה לבקשה להיתר וזאת לאחר בדיקה חוזרת של כלל ההיתרים שניתנו במקרקעין. בנסיבות אלו, הוועדה המקומית ביקשה כי הדיון יושב לפתחה לבחינה חוזרת של הבקשה, ואכן ראוי לעשות כן, בשל שינוי הנסיבות.		

מבקשת ההיתר, מבקשת להתייחס לעמדתה העדכנית של מחלקת תושי"ה וגם זאת יש לאפשר, אולם ראוי כי ההתייחסות תידון תחילה בפני הוועדה המקומית. על החלטה עדכנית של הוועדה המקומית קיימת לצדדים זכות ערר ע"פ דין. התקבלה התייחסות המבקשים במייל מיום 28.10.2025 לעמדה העדכנית של מחלקת תושי"ה לפיה : 1. אכן יצא היתר בשנת 1990 ובו סומנו שני נתיבים של כניסה ויציאה לחניון התחתון, מרתף מינוס 1 ומינוס 2. 2. עם זאת למיטב ידיעתנו שני הנתיבים הללו מעולם לא נבנו כך, בסיס המקלט מופיע כבר בתכנית ההיתר משנת 1990, במדידה שנעשתה בשנת 1987, כלומר היה אז בבניה, בולט ומפריע לכניסה כפי שניתן לראות בתמונה המצורפת, שהיא מהשנים האחרונות. 3. ניתן גם לראות בתמונה כי האבן המחפה את הקירות הינה בדיוק אותה אבן בכל הקומות, וכי הקיר של החנות נראה כמו בניה אורגנית ולא כמו תוספת מאוחרת. 4. רצפת הנישה המיועדת לחנות היא במפלס 2.01- בעוד הרמפה לידה נמצאת במפלס 2.26- ובכניסה למרתף יורדת למפלס 3.26-, כפי שרואים במדידה העדכנית, ובתמונה. לא נראה שאי פעם הייתה שם רמפה רחבה. 5. למרות זאת הבניין קיבל טופס 4 והמרתף שימש כחניה ללא בעיות לאורך כל השנים. 6. זה לגבי ההיסטוריה. לגבי ההווה- במרתף מינוס 1 ומינוס 2 נבנו ע"י חוכרים (שרובם המכריע אינם קשורים למבקש)- מחסנים במרתפים, ובפועל לא חונים שם 50 רכבים, ואף לא 40. 7. על פי דרישת העירייה, ביצענו מדידה ותיעוד של שינויים שבוצעו בקומות המבנה (הגם שרובם כאמור אינם קשורים אלינו).		

8. מבחינת תקן החניה- יועץ התחבורה מר גולדרינג קיבל את הסכמת אגף התנועה לתקן חניה על פי אזור עתיר תחבורה ציבורית, כך שכ- 35 חניות בשני המרתפים התחתונים יהיו מבחינתם די והותר. 9. לסיכום- ניתן מבחינת תקן להחנות במרתפים מינוס 1 ו- מינוס 2 פחות מ- 40 רכבים, כך שהכניסה אליהם תהיה תקנית, ותשמש את החונים, כמו שהיה בפועל עד היום. 10. בהמשך נשלח התייחסות מפורטת ל"השלמת הטיעון" על כל סעיפיה. ההתייחסות הועברה למחלקת תושי"ה אשר יזמנו גם הם לדיון. לפיכך, הוכנה המלצה לדיון בהתנגדויות בפני הוועדה המקומית בהתאם להחלטת ועדת ערר. במסגרת ההמתנה לשיבוץ להתנגדויות, התברר לצוות המקצועי שהמבקשים פנו שוב למחלקת הסדרי תנועה וכנראה בגלל התחלת העבודות ברק"ל אז מאזן החניה השתנה והופחת מה שגרם לביטול חלק מהדרישות הנוגעות לענייני החניה כאשר כעת ניתן לכאורה אישור חיובי מהסדרי תנועה. ע"מ שיהיה ניתן לטפל בתיק ושהוועדה תוכל להתייחס לצדדים ע"פ החלטת וועדת ערר ולאור השינוי כעת אזי נדרש להשלים כשלב ראשון : ההתייחסות מפורטת הכוללת חוות דעת מקצועית של מחלקת תושי"ה ואשר תתייחס לכלל סעיפי החו"ד הקודמת שלהם שהוגשה לוועדת ערר שתכלול פירוט למהות השינוי במצב הנכס לענייני חניה והסבר לעמידת הפתרון המוצע בתקנות לרבות כלל הסעיפים שנדרשו להתייחס אליהם דאז. הטמעת החו"ד שתתקבל לרבות הסדרי החניה החדשים המאושרים ע"ג הרמוניקת ההגשה.		

עדכון הרמוניקת ההגשה ע"פ המצב הקיים בשטח כאשר ע"פ בדיקה מול ע"ב התברר שינוי בינוי שלא בוצע ע"י המבקשים אך הנו נדרש בכל זאת לדייק ולהציג המצב הקיים בשטח. הצגת הסבר בתוך ההרמוניקה לרבות בצבעים כנדרש, לשינוי שבוצע בתקן החניה, מה שאושר לעומת מה שמשנתה כיום לרבות הסיבה המקצועית לכך. לבצע יידוע לכלל בעלי הזכות בבניין בדרך של תקנה 36 . לאחר סיום היידוע הבקשה תובא לדיון בוועדת משנה להתנגדויות בהתאם להנחיות ועדת ערר. יש לציין שהמהלך הזה נדרש טרם דיון בהתנגדויות ע"מ שכלל הצדדים יהיו מודעים לשינויים ויתאפשר דיון מדויק ותכליתי.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2517 תחילת תוקף : 06/09/1979 ייעוד הקרקע : אזור תעשיה רקע לבקשה התיק נידון ברשות רישוי בתאריך 07/06/2021 ונדחה במתכונת המוצעת. לאחר מכן התיק נידון בוועדת משנה להתנגדויות מתאריך 05/03/2023 ההחלטה הייתה לדחות את ההכרעה לבקשת הצדדים על מנת לאפשר לצדדים לנסות ולהגיע להסכמות והבנות ביניהם. בוצע דיון בסדר היום השוטף של הוועדה המקומית מיום 04.12.2024 בו הוחלט לאשר חלק מהבקשה כאשר לא אושר השטח המוצע כקומת גלריה והחלק שאושר היה על סמך אישור	26/02/2026	חוות דעת תכנונית

של המחלקה להסדרי תנועה לרבות הסכם חתום עם רמ"י הכולל תשריט שבו מצוינים האזורים המוצמדים למבקש. כאשר עיקרי ההתנגדות מפתחת התיק : הבניה תקשה מאוד על הכניסה לחניה, החניה מאוד צרה . הזכויות בקומה נמכרו לי ולשותפיי , אוטוצ'ק הוא לא הבעלים של הקומה . יגרום להפרעות רציניות ברחוב האומן שממילא יש בו בעיות לא קטנות בתחבורה ודבר זה יוסיף להפרעות ויפגע קשות בתנועה . התייחסות האגף להתנגדות : התקבל אישור מחלקת התנועה מתאריך 04/01/2021 ולעניין הזכויות נעשה רישום ברמ"י בו מצוין האזורים המוצמדים של המבקש. בהמשך להחלטה זו הוגש ערר על החלטת הוועדה המקומית ע"י המתנגד, התקיים דיון בערר והתבקשה השלמת טיעון ממחלקת תוש"ה כאשר צוין בהשלמת הטיעון : לאחר קיום סיור במקום על ידי מחלקת תוש"ה ובדיקת כלל התוכניות להלן התייחסות מחלקת תוש"ה ; התייחסות להיתרים שהונפקו במקרקעין (סעי' 2 להחלטה) לאחר קיום סיור במקום על ידי מחלקת תוש"ה ובדיקת כלל התוכניות במקום עולה כי, היתר 1984/0437.00 אושר ביום 23.1.1985 ומהותו הקמת בניין חדש, כאשר יש חו"ד של מחלקת תוש"ה המסדיר שתי כניסות למתחם באופן הבא : כניסה אחת מעבר למוסך ורמפה למפלס חניון עליון (+4.65) ; כניסה שנייה רמפה דו סטרית כניסה ויציאה לשתי קומות חניה במפלסי תת הקרקע (-3.10, -5.00) : היתר 1984/0437.01 אושר בתאריך 10.5.1990 – לפי הדף הכחול אושרה הוספת קומת חניה, חדר טרנספורמצי ה ושינוי בקומות המאוסרות. היתר 1984/0437.02 - לא קיים במערכת. היתר 1948/0437.03 - בקשה נסגרה. התייחסות למסלולי הכניסה לחניון התת קרקעי המיועד לשרת		

למעלה מ-50 מקומות חניה (סעי' 5 להחלטה) לאחר בחינה חוזרת וסיור בשטח, חוזרת בה מחלקת תושי"ה מהאישור שניתן על ידה מיום 4.1.21 לבקשה להיתר 2020/0157.00, אשר ניתן על סמך התכנית שהוצגה ללא שקיפות מלאה של המצב הקיים בשטח. האם ככל שיוסר הבינוי המבוקש להכשרה במסגרת ההיתר יתאפשר מעבר לכלי רכב בשתי כניסות כפי שנקבע בהיתר המקורי (סעי' 7 להחלטה) אכן, במידה ותוסר הבנייה הקיימת, אשר מבוקשת כיום בבקשה מושא הערר, יהיה מעבר דו-סטרי המתאים להוות רמפה דו-סטרית לשתי קומות החניון בתת הקרקע. האם פתח הכניסה שנותר כיום הינו פתח תקני לשני מרתפי החניה הכוללים למעלה מ-50 מקומות חניה (סעי' 8 להחלטה) במידה והכניסה תישאר חסומה על ידי הבנייה המוצעת ויישאר מעבר של נתיב אחד בלבד (כפי שקיים היום בשטח), עמדת מחלקת תושי"ה כי הכניסה לחניה אינה עומדת בתקנים ומהווה סכנה בטיחותית. סיכום עמדתה העדכנית של מחלקת תושי"ה לאחר בחינה חוזרת וסיור בשטח, חוזרת בה מחלקת תושי"ה מהאישור שניתן על ידה מיום 4.1.21 לבקשה להיתר 2020/0157.00. על סמך המידע הנוסף שהוצג והסיור בשטח, עמדת מחלקת תושי"ה כי התכנית נדחית מהסיבות הבאות: חניות 1-3 מוצגות עם אפשרות תמרון בזכות הדרך מה שאינו מקובל ואינו בטיחותי; החניות החיצוניות 4-10 חוסמות כניסה קיימת למוסך פעיל הקיים במפלס 0.00; החניון העליון במפלס +4.70 אינו חניון אלא מוסך נוסף; רמפת הגישה למפלסי החניה בתת הקרקע צומצם לרוחב של נתיב אחד לטובת כ-70 מקומות חניה, מה שלא עומד בתקני תכנון חניונים ואינו בטיחותי (רמפה חד סטרית היא לעד 40 כלי רכב), בנוסף מהסיור בשטח נראה כי הכניסות למפלסי החניה אינם בדומה לתוכנית והרבה מהחניות נסגרו לטובת חללים מסוגים שונים; לאור כל הנכתב, לא ברור מאזן החניה המוצע. וועדת ערר החליטה: בהינתן השלמת הטיעון כפי שהוגשה ע"י הוועדה המקומית, הרי שמחלקת תושי"ה חוזרת בה מאישורה לבקשה להיתר וזאת לאחר בדיקה חוזרת של כלל ההיתרים שניתנו במקרקעין.		

בנסיבות אלו, הוועדה המקומית ביקשה כי הדיון יושב לפתחה לבחינה חוזרת של הבקשה, ואכן ראוי לעשות כן, בשל שינוי הנסיבות. מבקשת ההיתר, מבקשת להתייחס לעמדתה העדכנית של מחלקת תושי"ה וגם זאת יש לאפשר, אולם ראוי כי ההתייחסות תידון תחילה בפני הוועדה המקומית. על החלטה עדכנית של הוועדה המקומית קיימת לצדדים זכות ערר ע"פ דין. התקבלה התייחסות המבקשים במייל מיום 28.10.2025 לעמדה העדכנית של מחלקת תושי"ה לפיה : 1. אכן יצא היתר בשנת 1990 ובו סומנו שני נתיבים של כניסה ויציאה לחניון התחתון, מרתף מינוס 1 ומינוס 2. 2. עם זאת למיטב ידיעתנו שני הנתיבים הללו מעולם לא נבנו כך, בסיס המקלט מופיע כבר בתכנית ההיתר משנת 1990, במדידה שנעשתה בשנת 1987, כלומר היה אז בבניה, בולט ומפריע לכניסה כפי שניתן לראות בתמונה המצורפת, שהיא מהשנים האחרונות. 3. ניתן גם לראות בתמונה כי האבן המחפה את הקירות הינה בדיוק אותה אבן בכל הקומות, וכי הקיר של החנות נראה כמו בניה אורגנית ולא כמו תוספת מאוחרת. 4. רצפת הנישה המיועדת לחנות היא במפלס 2.01- בעוד הרמפה לידה נמצאת במפלס 2.26- ובכניסה למרתף יורדת למפלס 3.26-, כפי שרואים במדידה העדכנית, ובתמונה. לא נראה שאי פעם הייתה שם רמפה רחבה. 5. למרות זאת הבניין קיבל טופס 4 והמרתף שימש כחניה ללא בעיות לאורך כל השנים. 6. זה לגבי ההיסטוריה. לגבי ההווה- במרתף מינוס 1 ומינוס 2 נבנו ע"י חוכרים (שרובם המכריע אינם קשורים למבקש)- מחסנים במרתפים, ובפועל לא חונים שם 50 רכבים, ואף לא 40.		

7. על פי דרישת העירייה, ביצענו מדידה ותייעוד של שינויים שבוצעו בקומות המבנה (הגם שרובם כאמור אינם קשורים אלינו). 8. מבחינת תקן החניה- יועץ התחבורה מר גולדרינג קיבל את הסכמת אגף התנועה לתקן חניה על פי אזור עתיר תחבורה ציבורית, כך שכ- 35 חניות בשני המרתפים התחתונים יהיו מבחינתם די והותר. 9. לסיכום- ניתן מבחינת תקן להחנות במרתפים מינוס 1 ו- מינוס 2 פחות מ- 40 רכבים, כך שהכניסה אליהם תהיה תקנית, ותשמש את החונים, כמו שהיה בפועל עד היום. 10. בהמשך נשלח התייחסות מפורטת ל"השלמת הטיעון" על כל סעיפה. ההתייחסות הועברה למחלקת תושבי"ה אשר יזמנו גם הם לדיון. לפיכך, הוכנה המלצה לדיון בהתנגדויות בפני הוועדה המקומית בהתאם להחלטת ועדת ערר. במסגרת ההמתנה לשיבוץ להתנגדויות, התברר לצוות המקצועי שהמבקשים פנו שוב למחלקת הסדרי תנועה וכנראה בגלל התחלת העבודות ברק"ל אז מאזן החניה השתנה והופחת מה שגרם לביטול חלק מהדרישות הנוגעות לענייני החניה כאשר כעת ניתן לכאורה אישור חיובי מהסדרי תנועה. ע"מ שיהיה ניתן לטפל בתיק ושהוועדה תוכל להתייחס לצדדים ע"פ החלטת ועדת ערר ולאור השינוי כעת אזי נדרש להשלים כשלב ראשון : ההתייחסות מפורטת הכוללת חוות דעת מקצועית של מחלקת תושבי"ה ואשר תתייחס לכלל סעיפי החו"ד הקודמת שלהם שהוגשה לוועדת ערר שתכלול פירוט למהות השינוי במצב הנכס לענייני חניה והסבר לעמידת הפתרון המוצע בתקנות לרבות כלל הסעיפים שנדרשו להתייחס אליהם דאז.		

הטמעת החו"ד שתתקבל לרבות הסדרי החניה החדשים המאושרים ע"ג הרמוניקת ההגשה. עדכון הרמוניקת ההגשה ע"פ המצב הקיים בשטח כאשר ע"פ בדיקה מול ע"ב התברר שינוי בינוי שלא בוצע ע"י המבקשים אך הנו נדרש בכל זאת לדייק ולהציג המצב הקיים בשטח. הצגת הסבר בתוך ההרמוניקה לרבות בצבעים כנדרש, לשינוי שבוצע בתקן החניה, מה שאושר לעומת מה שמשנתה כיום לרבות הסיבה המקצועית לכך. לבצע יידוע לכלל בעלי הזכות בבניין בדרך של תקנה 36 . לאחר סיום היידוע הבקשה תובא לדיון בוועדת משנה להתנגדויות בהתאם להנחיות ועדת ערר. יש לציין שהמהלך הזה נדרש טרם דיון בהתנגדויות ע"מ שכלל הצדדים יהיו מודעים לשינויים ויתאפשר דיון מדויק ותכליתי.		
כמו כן, נדרשת מחלקת תושי"ה לבחון האם פתח הכניסה שנוטר כיום עבור כניסה ויציאה לשני מרתפי חניה, הכוללים כאמור למעלה מ – 50 מקומות חניה, הינו פתח תקני. הפתח שנוטר עבור כניסה ויציאה למרתפי החניה הוא למעשה פתח היציאה בלבד המסומן בהיתר המקורי. תשומת לב מחלקת תושי"ה כי הבקשה אינה כוללת סימון של רוחב הכניסה לחניה, המהווה במסגרת הבקשה להיתר מושא ערר זה כניסה ויציאה יחידה למרתפי החניה, זאת גם בשים לב לחשיבות לאישור פתח תקני למצבי מילוט. נוסיף ונציין, כי המבנה נבנה ככל הנראה שלא בהתאם להיתר המקורי, קרי בסטייה מסוימת, כך גם אפשר כי קיימים הפרשי מפלסים. על מחלקת תושי"ה לבחון את הבינוי הקיים בפועל, לאחר שיתקבל דו"ח שיתבסס על קיומו של סיור במקרקעין ע"י הגורמים הרלוונטיים, בטרם תינתן חו"ד המעודכנת והתייחסותם להערות ועדת הערר.	10/06/2025	החלטת ועדת ערר : לדחות את ההכרעה

. חו"ד עדכנית ממחלקת תושי"ה, תוגש בתוך 30 ימים.		
ביום 04.12.2024 פורסמה בטעות טיוטת החלטה של הוועדה המקומית. להלן תפורט החלטתנו הסופית : התיק נידון ברשות רישוי בתאריך 07/06/2021 ונדחה במתכונת המוצעת. אח"כ התיק נידון בוועדת משנה להתנגדויות מתאריך 05/03/2023 ההחלטה הייתה לדחות את ההכרעה. החלטת הוועדה הייתה : "הבקשה היא להוספת חנות בשטח של כ 40 מ"ר בבניין תעשייתי מסחרי קיים והסבת שטח שירות לשטח עיקרי במרתף לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים החליטה (דאז) : לבקשת הצדדים הוועדה דחתה את הכרעה בבקשה ל 45 יום על מנת לאפשר לצדדים לנסות ולהגיע להסכמות והבנות ביניהם. לאחר מכן הבקשה תובא לדיון פנימי לקבלת החלטה." כאמור התיק עולה כעת לדיון כאשר המבקשים ביקשו לתת להם הזדמנות להגיע להסכמות ובינתיים התיק נפל בין הכיסאות. ע"כ התיק הובא כעת לדיון חוזר. ע"פ דבריו של ע"ב, המתנגד התנה את הסרת ההתנגדות במידה ויבוצע רישום הבניין ברמ"י, המבקש ביצע את הרישום ברמ"י ולמרות זאת המתנגד לא מעוניין להסיר את ההתנגדות. (ע"פ תמליל הוועדה עניין הרישום ברמ"י לא נידון כלל דאז) יש לציין שבתכתובת מול ע"ב הינו מציין שהדברים סוכמו בע"פ בלבד. (ראה בארכיב האופטי תכתובת מול ע"ב). לסיכום : לא התקבלה הסרת התנגדות. להלן עיקרי ההתנגדות מפתיחת התיק והדיון בהתנגדויות : -הבניה תקשה מאוד על הכניסה לחניה, החניה מאוד צרה. -הזכויות בקומה נמכרו לי ולשותפיי , אוטוצ'ק הוא לא הבעלים של הקומה.	04/12/2024	דיון בוועדת משנה : לאשר בתנאים חלק מהבקשה

-יגרום להפרעות רציניות ברחוב האומן שממילא יש בו בעיות לא קטנות בתחבורה ודבר זה יוסיף להפרעות ויפגע קשות בתנועה. התייחסות הוועדה להתנגדות : התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה מיום 04/01/2021 ולעניין הזכויות נעשה רישום ברמ"י בו מצוינים במדויק כולל תשריט, האזורים המוצמדים למבקש. שטחים עיקריים : עפ"י התב"ע ניתן לקבל 224% משטח המגרש, דהיינו : שטח המגרש - 2260 מ"ר * 224% = 5062.4 מ"ר. ישנו תיק שלא מצוין שיצא לו היתר עבור קומה נוספת למבנה, מס' 1984/437.3 עפ"י חישוב השטחים שנערך שם נוצלו במבנה 216.28% מתוך 224% , דהיינו נותרו 7.72% במ"ר נוצלו - 4875.1 מ"ר, כך שנותרו לניצול 187.3 מ"ר. מוצע במרתף להמיר שטח של 96.96 מ"ר מחניה למשרדים, המצטרפים לשטח משרדים קיים. מוצע שימוש בחלל קיים שכרגע אין בו שימוש עבור חנות בשטח של 41.72 מ"ר בקומת הקרקע ו - 28.31 מ"ר בקומה א'. סה"כ שטח עיקרי מוצע : 166.67 מ"ר. ע"פ התשריט שטח קיים בקומת מרתף מסומן כ"חנות 3" הינו 122.10 מ"ר, ע"ג ההרמוניקה מוצג שטח קיים של 126.50 מ"ר יש לדייק שטח קיים לשטח ע"פ התשריט. שטח מוצמד בקומת המרתף מסומן כ-3 בצבע צהוב בתשריט – ע"פ הטבלה שטח זה הינו 100.10 מ"ר. מוצע באזור זה שטח של 96.96 מ"ר , עומד במותר. שטח מוצמד בקומת הקרקע מסומן כ-3א בצבע צהוב בתשריט- ע"פ הטבלה שטח זה הינו 36.60 מ"ר. מוצע באזור זה שטח של 41.72 מ"ר , יש לצמצם מעט ולעמוד בשטח מותר ע"פ תשריט. מעבר לכך מוצמד אזור נוסף בקומת הקרקע המסומן כ3ג ומסומן בטבלה כאזור "קרקע" ולא כשטח חנות. וכן ניתן להבין שמצמידים את הכניסה אך אינה מקורה ואינה		

נחשבת כשטח. מוצע בנוסף קומת גלריה ע"ג החנות המוצעת בקומת הכניסה בשטח של 28.31 מ"ר, אין התייחסות לאזור זה בתשריט וע"כ אין הוכחת שטח לאזור זה ויש לבטל את הגלריה מהבקשה. לאחר הוועדה כתנאי לגורמים יידרש ע"ב לחשב את נפח הבניה שטח* גובה, לצורך אגרות. יש לבצע תיקונים המופיעים בתכנית c ובתיאום מול בוחנת הרישוי.		
התיק נידון ברשות רישוי בתאריך 07/06/2021 ונדחה במתכונת המוצעת. אח"כ התיק נידון בוועדת משנה להתנגדויות מתאריך 05/03/2023 ההחלטה הייתה לדחות את ההכרעה. החלטת הוועדה הייתה : "הבקשה היא להוספת חנות בשטח של כ 40 מ"ר בבניין תעשייתי מסחרי קיים והסבת שטח שירות לשטח עיקרי במרתף לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים מחליטה : לבקשת הצדדים הוועדה דחתה את הכרעה בבקשה ל 45 יום על מנת לאפשר לצדדים לנסות ולהגיע להסכמות והבנות ביניהם. לאחר מכן הבקשה תובא לדיון פנימי לקבלת החלטה." כאמור התיק עולה כעת לדיון כאשר המבקשים ביקשו לתת להם הזדמנות להגיע להסכמות ובינתיים התיק נפל בין הכיסאות. ע"כ התיק מובא כעת לדיון חוזר. ע"פ דבריו של ע"ב, המתנגד התנה את הסרת ההתנגדות במידה ויבוצע רישום הבניין ברמ"י, המבקש ביצע את הרישום ברמ"י ולמרות זאת המתנגד לא מעוניין להסיר את ההתנגדויות. (ע"פ תמליל הוועדה עניין הרישום ברמ"י לא נידון כלל) יש לציין שבתכתובת מול ע"ב הינו מציין שהדברים סוכמו בע"פ בלבד. ראה בארכיב האופטי תכתובת מול ע"ב. לסיכום :	17/11/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה

לא התקבלה הסרת התנגדות. להלן עיקרי ההתנגדות מפתיחת התיק : -הבניה תקשה מאוד על הכניסה לחניה, החניה מאוד צרה. -הזכויות בקומה נמכרו לי ולשותפיי, אוטוצ'ק הוא לא הבעלים של הקומה. -יגרום להפרעות רציניות ברחוב האומן שממילא יש בו בעיות לא קטנות בתחבורה ודבר זה יוסיף להפרעות ויפגע קשות בתנועה. התייחסות המחלקה להתנגדות : התקבל אישור מחלקת התנועה מתאריך 04/01/2021 ולעניין הזכויות נעשה רישום ברמ"י בו מצוין האזורים המוצמדים של המבקש. שטחים עיקריים : עפ"י התב"ע ניתן לקבל 224% משטח המגרש, דהיינו : שטח המגרש - 2260 מ"ר * 224% = 5062.4 מ"ר. ישנו תיק שלא מצוין שיצא לו היתר עבור קומה נוספת למבנה, מס' 1984/437.3 עפ"י חישוב השטחים שנערך שם נוצלו במבנה 216.28% מתוך 224%, דהיינו נותרו 7.72% במ"ר נוצלו - 4875.1 מ"ר, כך שנותרו לניצול 187.3 מ"ר. מוצע במרתף להמיר שטח של 96.96 מ"ר מחניה למשרדים, המצטרפים לשטח משרדים קיים. מוצע שימוש בחלל קיים שכרגע אין בו שימוש עבור חנות בשטח של 41.72 מ"ר בקומת הקרקע ו - 28.31 מ"ר בקומה א'. סה"כ שטח עיקרי מוצע : 166.67 מ"ר. ע"פ התשריט שטח קיים בקומת מרתף מסומן כ"חנות 3' הינו 122.10 מ"ר, ע"ג ההרמוניקה מוצג שטח קיים של 126.50 מ"ר יש לדייק שטח קיים לשטח ע"פ התשריט. שטח מוצמד בקומת המרתף מסומן כ-3 בצבע צהוב בתשריט – ע"פ הטבלה שטח זה הינו 100.10 מ"ר. מוצע באזור זה שטח של 96.96 מ"ר, עומד במותר.		

שטח מוצמד בקומת הקרקע מסומן כ-3א בצבע צהוב בתשריט-ע"פ הטבלה שטח זה הינו 36.60 מ"ר. מוצע באזור זה שטח של 41.72 מ"ר, יש לצמצם מעט ולעמוד בשטח מותר ע"פ תשריט. מעבר לכך מוצמד אזור נוסף בקומת הקרקע המסומן כ3ג ומסומן בטבלה כאזור "קרקע" ולא כשטח חנות. וכן ניתן להבין שמצמידים את הכניסה אך אינה מקורה ואינה נחשבת כשטח. מוצע בנוסף קומת גלריה ע"ג החנות המוצעת בקומת הכניסה בשטח של 28.31 מ"ר, אין התייחסות לאזור זה בתשריט וע"כ אין הוכחת שטח לאזור זה ויש לבטל את הגלריה מהבקשה. לאחר הוועדה כתנאי לגורמים יידרש ע"ב לחשב את נפח הבניה שטח* גובה, לצורך אגרות. יש לבצע תיקונים המופיעים בתכנית c		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2517 תחילת תוקף : 06/09/1979 ייעוד הקרקע : אזור תעשייה התיק נידון ברשות רישוי בתאריך 07/06/2021 ונדחה במתכונת המוצעת. אח"כ התיק נידון בוועדת משנה להתנגדויות מתאריך 05/03/2023 ההחלטה הייתה לדחות את ההכרעה.	17/11/2024	חוות דעת תכנונית

החלטת הוועדה הייתה : "הבקשה היא להוספת חנות בשטח של כ 40 מ"ר בבניין תעשייתי מסחרי קיים והסבת שטח שירות לשטח עיקרי במרתף לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים מחליטה : לבקשת הצדדים הוועדה דחתה את הכרעה בבקשה ל 45 יום על מנת לאפשר לצדדים לנסות ולהגיע להסכמות והבנות ביניהם. לאחר מכן הבקשה תובא לדיון פנימי לקבלת החלטה." כאמור התיק עולה כעת לדיון כאשר המבקשים ביקשו לתת להם הזדמנות להגיע להסכמות ובינתיים התיק נפל בין הכיסאות. ע"כ התיק מובא כעת לדיון חוזר. ע"פ דבריו של ע"ב, המתנגד התנה את הסרת ההתנגדות במידה ויבוצע רישום הבניין ברמ"י, המבקש ביצע את הרישום ברמ"י ולמרות זאת המתנגד לא מעוניין להסיר את ההתנגדות. (ע"פ תמליל הוועדה עניין הרישום ברמ"י לא נידון כלל) יש לציין שבתכתובת מול ע"ב הינו מציין שהדברים סוכמו בע"פ בלבד. ראה בארכיב האופטי תכתובת מול ע"ב. לסיכום : לא התקבלה הסרת התנגדות. להלן עיקרי ההתנגדות מפתחת התיק : הבניה תקשה מאוד על הכניסה לחניה, החניה מאוד צרה. הזכויות בקומה נמכרו לי ולשותפי , אוטוצ'ק הוא לא הבעלים של הקומה. יגרום להפרעות רציניות ברחוב האומן שממילא יש בו בעיות לא קטנות בתחבורה ודבר זה יוסיף להפרעות ויפגע קשות בתנועה. התייחסות המחלקה להתנגדות : התקבל אישור מחלקת התנועה מתאריך 04/01/2021 ולעניין הזכויות נעשה רישום ברמ"י בו מצוין האזורים המוצמדים של המבקש.		

רקע לבקשה : סעיף סטייה ניכרת : התכנית החלה בחלקה הנדונה אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : לא קיים נספח בינוי מפורט. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 26/03/2019 ע"י המח' למידע תכנוני. רוב הבינוי מוצע בתוך קווי הבניין. חלק קטן ממנו חורג בחזית דרומית צידית בשיעור של - 1.19 מ' במרווח של 5.00 מ' המהווה 23%. עפ"י תקנות סטייה נכרת מותר לחרוג בחזית צידית בקיר ללא פתחים עד 2.7 מ' מגבול המגרש. כעת נותר 3.8 מ' מגבול המגרש עומד במותר. כאמור התיק הופנה לפרסום עבור חריגה זו . שטחים עיקריים : עפ"י התב"ע ניתן לקבל 224% משטח המגרש, דהיינו : שטח המגרש - 2260 מ"ר * 224% = 5062.4 מ"ר. ישנו תיק שלא מצוין שיצא לו היתר עבור קומה נוספת למבנה, מס' 1984/437.3 עפ"י חישוב השטחים שנערך שם נוצלו במבנה 216.28% מתוך 224% , דהיינו נותרו 7.72% במ"ר נוצלו - 4875.1 מ"ר, כך שנותרו לניצול 187.3 מ"ר. מוצע במרתף להמיר שטח של 96.96 מ"ר מחניה למשרדים, המצטרפים לשטח משרדים קיים. מוצע שימוש בחלל קיים שכרגע אין בו שימוש עבור חנות בשטח של 41.72 מ"ר בקומת הקרקע ו - 28.31 מ"ר בקומה א'.		

סה"כ שטח עיקרי מוצע : 166.67 מ"ר. ע"פ התשריט שטח קיים בקומת מרתף מסומן כ"חנות 3 הינו 122.10 מ"ר, ע"ג ההרמוניקה מוצג שטח קיים של 126.50 מ"ר יש לדייק שטח קיים לשטח ע"פ התשריט. שטח מוצמד בקומת המרתף מסומן כ-3ב בצבע צהוב בתשריט – ע"פ הטבלה שטח זה הינו 100.10 מ"ר. מוצע באזור זה שטח של 96.96 מ"ר , עומד במותר. שטח מוצמד בקומת הקרקע מסומן כ-3א בצבע צהוב בתשריט- ע"פ הטבלה שטח זה הינו 36.60 מ"ר. מוצע באזור זה שטח של 41.72 מ"ר, יש לצמצם מעט ולעמוד בשטח מותר ע"פ תשריט. מעבר לכך מוצמד אזור נוסף בקומת הקרקע המסומן כ3ג ומסומן בטבלה כאזור "קרקע" ולא כשטח חנות. וכן ניתן להבין שמצמידים את הכניסה אך אינה מקורה ואינה נחשבת כשטח. מוצע בנוסף קומת גלריה ע"ג החנות המוצעת בקומת הכניסה בשטח של 28.31 מ"ר, אין התייחסות לאזור זה בתשריט וע"כ אין הוכחת שטח לאזור זה ויש לבטל את הגלריה מהבקשה. לאחר הוועדה כתנאי לגורמים יידרש ע"ב לחשב את נפח הבניה שטח* גובה, לצורך אגרות. תימוכין קניינים בשטח משותף : בעקבות הדיון הגישו המבקשים כעת הסכם חדש שנחתם מול רשות מקרקעי ישראל בתאריך 13/06/2024 לפיו מצוין כי "להסכם חכירה זה מצ"ב תשריט במתכונת של צו בית משותף חתום מיום ה-01/07/2022 ואושר עפ"י החלטת רשמת ההוצל"פ מיום ה-13/03/2024. יחידה מס' 3 המסומנת בצבע הצהוב נשואת הסכם חכירה זה". וע"כ השטחים המבוקשים כעת למעט הגלריה מסומנים בתשריט של החוזה בצבע צהוב כנאמר לעיל.		

תנאים טרם דיון : התקבל אישור מתכנית אב לתחבורה מתאריך 03/10/2022 התקבל אישור מחברת עדן מתאריך 03/10/2022 התקבל פטור ממחלקת שימור ע"י ציפי שלף מתאריך 13/06/2022 התקבל אישור מחלקת התנועה מתאריך 04/01/2021 יש לבצע תיקונים המופיעים בתכנית c		
הבקשה היא להוספת חנות בשטח של כ 40 מר בבנין תעשייתי מסחרי קיים והסבת שטח שיורת לשטח עיקרי במרתף לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים מחליטה : לבקשת הצדדים הוועדה דוחה א הכרעה בבקשה ל 45 יום על מנת לאפשר לצדדים לנסות ולהגיע להסכמות והבנות ביניהם. לאר מכן הבקשה תובא לדיון פנימי לקבלת החלטה	05/03/2023	דיון בועדת משנה : לדחות את ההכרעה
התנגדויות : התקבלו 2 התנגדויות, להלן תמצית ההתנגדויות : מר ישעיהו אמיגה טוען כי זכויות הבניה בקומה נמכרו לו ולשותפיו, ואוטצ'ק- המבקשים, הם לא הבעלים של הקומה, כמו"כ הבניה תקשה על הכניסה לחניה שגם כך צרה. ויגרום להפרעות רציניות לתיבורה ברחוב האומן. ההתנגדות השניה הינה של אותו מנגד, כך שמדובר בהתנגדות אחת. תגובת המחלקה : מבקשים ומתנגדים יוזמנו לוועדה לשמיעת טענותיהם. הוגש נסח טאבו על שם רשות הפיתוח, משנת 2019, כמו"כ הוגש אישור על רישום זכות בנכס על שם אוטוצ'ק מ2021.	23/11/2022	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

בכפוף לתכנית b כמו"כ לאחר הוועדה יידרש ע"ב לחשב את נפח הבניה- שטח* גובה, לצורך אגרות.		
חוות דעת תכנונית רקע לבקשה : בתאריך 07/06/2021 נדון התיק בוועדה והוחלט לדחותו במתכונת המוצעת מאחר ומוצעת חריגה מקווי הבניין, ולא פורסמה הקלה בנידון- יש לפרסם. כמו"כ נדרש להסביר מהיכן השטחים המוצעים בכדי שניתן יהיה לאשר זאת. אישור שימור- לא התקבל אישור תכנית אב לתחבורה לא התקבל אישור חברת עדן לא התקבל. בתאריך 31/07/2022 התקבלה תכנית מתוקנת כולל הסבר לשטחים, ונשלחה לפרסום ההקלה. בתאריך 15/08/2022 נשלח התיק לפרסום ובתאריך 20/09/2022 תם מועד להגשת התנגדויות, כאשר הוגשו 2 התנגדויות. להלן פרוט ההתנגדויות. ע"כ מובא התיק לדיון חוזר. להלן התאמת המוצע למותר : מס' תכנית שחלה בחלקה: 2517 תחילת תוקף : 06/09/1979 ייעוד הקרקע: אזור תעשיה תכניות כפופות : 178129, 1718, 0920 התכנית כפופה לתכנית מתאר	23/11/2022	חוות דעת תכנונית

סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה הנדונה אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת. . נספח בינוי לא קיים נספח בינוי מפורט. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 26/03/2019 ע"י המח' למידע תכנוני. רוב הבינוי מוצע בתוך קווי הבניין. חלק קטן ממנו חורג בחזית דרומית- צידית בשיעור של 1.19 מ' במרווח של 5.00 מ' המהווה 23%. עפ"י תקנות סטייה נכרת מותר לחרוג בחזית צידית בקיר ללא פתחים עד 2.7 מ' מגבול המגרש. כעת נותר 3.8 מ' מגבול המגרש- עומד במותר פורסמה הקלה בנידון. שטחי בניה שטחים עיקריים : עפ"י התב"ע ניתן לקבל 224% משטח המגרש, דהיינו : שטח המגרש- 2260 מ"ר $= 224\% * 5062.4$ מ"ר. ישנו תיק שלא מצוין שיצא לו היתר עבור קומה נוספת למבנה, מס' 1984/437.3		

עפ"י חישוב השטחים שנערך שם נוצלו במבנה 216.28% מתוך 224%, דהיינו נותרו 7.72% במ"ר נוצלו- 4875.1 מ"ר, כך שנותרו לניצול 187.3 מ"ר. מוצע שימוש בחלל קיים שכרגע אין בו שימוש עבור חנות בשטח של 41.72 מ"ר בקומת הקרקע ו- 28.31 מ"ר בקומה א'. כמו"כ מוצע במרתף להמיר שטח של 96.64 מ"ר מחניה למשרדים, המצטרפים לשטח משרדים קיים. סה"כ שטח עיקרי מוצע: 166.67 מ"ר, עומד במותר לאחר הוועדה יידרש ע"ב לחשב את נפח הבניה- שטח* גובה, לצורך אגרות. תימוכין קניינים בשטח משותף הוגש נסח טאבו על שם רשות הפיתוח, משנת 2019, כמו"כ הוגש אישור על רישום זכות בנכס על שם אוטוצ'ק מ2021. תנאים טרם דיון התקבל אישור מתכנית אב לתחבורה מתאריך 03/10/2022 התקבל אישור מחברת עדן מתאריך 03/10/2022 התקבל פטור ממחלקת שימור ע"י ציפי שלף מתאריך 13/06/2022 התנגדויות התקבלו 2 התנגדויות, להלן תמצית ההתנגדויות : מר ישעיהו אמיגה טוען כי זכויות הבניה בקומה נמכרו לו ולשותפיו, ואוטוצ'ק- המבקשים, הם לא הבעלים של הקומה, כמו"כ הבניה תקשה על הכניסה לחניה שגם כך צרה.		

ויגרום להפרעות רציניות לתיבורה ברחוב האומן. ההתנגדות השניה הינה של אותו מנגד, כך שמדובר בהתנגדות אחת. תגובת המחלקה : מבקשים ומתנגדים יוזמנו לוועדה לשמיעת טענותיהם.		
הקלה בקו בניין צדדי בחזית דרומית מערבית בשיעור 1.19 מ' במרווח של 5 מטרים בקיר ללא פתחים עד כ- 3.81 מ' מגבול המגרש.	30/08/2022	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 26/03/2019 ע"י המח' למידע תכנוני. רוב הבינוי מוצע בתוך קווי הבניין. חלק קטן ממנו חורג בחזית דרומית- צידית בשיעור של 1.19 מ' במרווח של 5.00 מ' המהווה 23%. עפ"י תקנות סטיה נכרת מותר לחרוג בחזית צידית בקיר ללא פתחים עד 2.7 מ' מגבול המגרש. כעת נותר 3.8 מ' מגבול המגרש- עומד במותר. אולם לא פורסמה הקלה בנידון- על ע"ב להכניס את המוצע לתוך קווי הבניין/ לחלופין לבקש הקלה ולפרסם. כעת מדובר בסטיה נכרת שטח עיקרי נדרש שע"ב יתן הסבר מילולי ע"ג התכנית+ חישובים נדרשים בכדי שניתן יהיה להוכיח שאכן נותר להם שטח לניצול אישורים נדרשים לבקשה : אישור הסדרי תנועה : התקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה מתאריך 04/01/2021 ע"י גרויסמן ילנה.	07/06/2021	דיון ברשות הרישוי : לדחות במתכונת המוצעת

אישור מהנדס עיר או מי מטעמו : לא נדרש אישור שימור, רלוונטי לאותן בקשות לגביהן מסומן כי האתר לשימור : נדרש- לא התקבל אישור ממחלקת שפ"ע: התקבל אישור ע"י גנדלר פבל מתאריך 09/07/2020 אישור איכות הסביבה: התקבל אישור ממחלקת איכות הסביבה ע"י אדלר שירה מתאריך 20/04/2021 מאחר ומדובר בתוואי הרכבת הקלה "הקו הכחול", על ע"ב לקבל אישור מתכנית אב לתחבורה כתנאי לדיון. כמו"כ מאחר ומדובר באזור תעשייה תלפיות על ע"ב לקבל אישור מחברת "עדן תוקף החלטה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת .		
המלצת המחלקה : לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת מהנימוקים להלן : קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 26/03/2019 ע"י המח' למידע תכנוני. רוב הבינוי מוצע בתוך קווי הבניין. חלק קטן ממנו חורג בחזית דרומית- צידית בשיעור של 1.19 מ' במרווח של 5.00 מ' המהווה 23%. עפ"י תקנות סטיה נכרת מותר לחרוג בחזית צידית בקיר ללא פתחים עד 2.7 מ' מגבול המגרש. כעת נותר 3.8 מ' מגבול המגרש- עומד במותר. אולם לא פורסמה הקלה בנידון- על ע"ב להכניס את המוצע לתוך קווי הבניין/ לחלופין לבקש הקלה ולפרסם. כעת מדובר בסטיה נכרת שטח עיקרי נדרש שע"ב יתן הסבר מילולי ע"ג התכנית+ חישובים נדרשים בכדי שניתן יהיה להוכיח שאכן נותר להם שטח לניצול אישורים נדרשים לבקשה : אישור הסדרי תנועה : התקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה מתאריך 04/01/2021 ע"י גרויסמן ילנה. אישור מהנדס עיר או מי מטעמו : לא נדרש אישור שימור, רלוונטי לאותן בקשות לגביהן מסומן כי האתר לשימור : נדרש- לא התקבל אישור ממחלקת שפ"ע: התקבל אישור ע"י גנדלר פבל מתאריך	04/05/2021	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

09/07/2020 אישור איכות הסביבה : התקבל אישור ממחלקת איכות הסביבה ע"י אדלר שירה מתאריך 20/04/2021 מאחר ומדובר בתוואי הרכבת הקלה "הקו הכחול", על ע"ב לקבל אישור מתכנית אב לתחבורה כתנאי לדיון. כמו"כ מאחר ומדובר באזור תעשייה תלפיות על ע"ב לקבל אישור מחברת "עדן"		
מס' תכנית שחלה בחלקה : 2517 תחילת תוקף : 06/09/1979 אזור מגורים : תעשייה תכניות נוספות שחלות בחלקה : 178129 ,1718 ,0920 התכנית כפופה לתכנית מתאר . סעיף הקלות / סטייה ניכרת התכנית החלה בחלקה הנדונה אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי לא קיים נספח בינוי מפורט. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 26/03/2019 ע"י המח' למידע תכנוני. רוב הבינוי מוצע בתוך קווי הבניין. חלק קטן ממנו חורג בחזית דרומית- צידית בשיעור של 1.19 מ' במרווח של 5.00 מ' המהווה 23%. עפ"י תקנות סטייה נכרת מותר לחרוג בחזית צידית בקיר ללא פתחים עד 2.7 מ' מגבול המגרש. כעת נותר 3.8 מ' מגבול המגרש- עומד במותר. אולם לא פורסמה הקלה בנידון- על ע"ב להכניס את המוצע לתוך קווי הבניין/ לחלופין לבקש הקלה ולפרסם. כעת מדובר בסטייה נכרת. שטחי בניה – שטחים עיקריים עפ"י התב"ע ניתן לקבל 224% משטח המגרש, דהיינו : שטח המגרש- 2260 מ"ר*224%= 5062.4 מ"ר. ע"ב לא מציג כמה שטח קיים במבנה.	29/04/2021	חוות דעת תכנונית

ישנו תיק שלא מצוין שיצא לו היתר עבור קומה נוספת למבנה, מס' 1984/437.3 עפ"י חישוב השטחים שנערך שם נוצלו במבנה 216.28% מתוך 224%, דהיינו נותרו 7.72% במ"ר נוצלו- 4875.1 מ"ר, כך שנותרו לניצול 187.3 מ"ר. מוצע שימוש בחלל קיים שכרגע אין בו שימוש עבור חנות בשטח של 41.72 מ"ר בקומת הקרקע ו- 28.31 מ"ר בקומה א'. כמו"כ מוצע במרתף להמיר שטח של 96.64 מ"ר מחניה למשרדים, המצטרפים לשטח משרדים קיים. סה"כ שטח עיקרי מוצע: 166.67 מ"ר, לכאורה עומד במותר, אולם נדרש שע"ב יתן הסבר מילולי ע"ג התכנית+ חישובים נדרשים בכדי שניתן יהיה להוכיח שאכן נותר להם שטח לניצול. התנגדויות לא התקבלו התנגדויות. אישורים נדרשים לבקשה : אישור הסדרי תנועה : התקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה מתאריך 04/01/2021 ע"י גרויסמן ילנה. אישור מהנדס עיר או מי מטעמו : לא נדרש אישור שימור, רלוונטי לאותן בקשות לגביהן מסומן כי האתר לשימור : נדרש- לא התקבל אישור ממחלקת שפ"ע : התקבל אישור ע"י גנדלר פבל מתאריך 09/07/2020 אישור איכות הסביבה : התקבל אישור ממחלקת איכות הסביבה ע"י אדלר שירה מתאריך 20/04/2021 מאחר ומדובר בתוואי הרכבת הקלה "הקו הכחול", על ע"ב לקבל אישור מתכנית אב לתחבורה כתנאי לדיון. כמו"כ מאחר ומדובר באזור תעשייה תלפיות על ע"ב לקבל אישור מחברת "עדן"		

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
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7

	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
	הגשת/הצגת/צילום תעודת הנדסאי/אדריכל/מהנדס בתוקף	10
	אישור שירותי הכבאות	11
	אישור משרד הבריאות	12
	רישום תצ"ר	13
	לאחר הוועדה כתנאי לגורמים יידרש ע"ב לחשב את נפח הבניה שטח* גובה, לצורך אגרות.	14
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	15
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	16
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	17

המלצת האגף **משלוח הודעות לפי תקנה 36**

רקע לבקשה

התיק נידון ברשות רישוי בתאריך 07/06/2021 ונדחה במתכונת המוצעת.

לאחר מכן התיק נידון בוועדת משנה להתנגדויות מתאריך 05/03/2023 ההחלטה הייתה לדחות את ההכרעה לבקשת הצדדים על מנת לאפשר לצדדים לנסות ולהגיע להסכמות והבנות ביניהם.

בוצע דיון בסדר היום השוטף של הוועדה המקומית מיום 04.12.2024 בו הוחלט לאשר חלק מהבקשה כאשר לא אושר השטח המוצע כקומת גלריה והחלק שאושר היה על סמך אישור של המחלקה להסדרי תנועה לרבות הסכם חתום עם רמ"י הכולל תשריט שבו מצוינים האזורים המוצמדים למבקש.

כאשר עיקרי ההתנגדות מפתיחת התיק :

הבניה תקשה מאוד על הכניסה לחניה, החניה מאוד צרה .

הזכויות בקומה נמכרו לי ולשותפיי , אוטוצ'ק הוא לא הבעלים של הקומה .

יגרום להפרעות רציניות ברחוב האומן שממילא יש בו בעיות לא קטנות בתחבורה ודבר זה יוסיף להפרעות ויפגע קשות בתנועה .

התייחסות האגף להתנגדות :

התקבל אישור מחלקת התנועה מתאריך 04/01/2021 ולעניין הזכויות נעשה רישום ברמ"י בו מצוין האזורים המוצמדים של המבקש.

בהמשך להחלטה זו הוגש ערר על החלטת הוועדה המקומית ע"י המתנגד, התקיים דיון בערר והתבקשה השלמת טיעון ממחלקת תושי"ה כאשר להלן סיכום עמדתה העדכנית של מחלקת תושי"ה

לאחר בחינה חוזרת וסיור בשטח, חוזרת בה מחלקת תושי"ה מהאישור שניתן על ידה מיום 4.1.21 לבקשה להיתר 2020/0157.00.

על סמך המידע הנוסף שהוצג והסיור בשטח, עמדת מחלקת תושי"ה כי התכנית נדחית מהסיבות הבאות:

חניות 1-3 מוצגות עם אפשרות תמרון בזכות הדרך מה שאינו מקובל ואינו בטיחותי;

החניות החיצוניות 4-10 חוסמות כניסה קיימת למוסך פעיל הקיים במפלס 0.00;

החניון העליון במפלס +4.70 אינו חניון אלא מוסך נוסף;

רמפת הגישה למפלסי החניה בתת הקרקע צומצם לרוחב של נתיב אחד לטובת כ-70 מקומות חניה, מה שלא עומד בתקני תכנון חניונים ואינו בטיחותי (רמפה חד סטרית היא לעד 40 כלי רכב), בנוסף מהסיור בשטח נראה כי הכניסות למפלסי החניה אינם בדומה לתוכנית והרבה מהחניות נסגרו לטובת חללים מסוגים שונים;

לאור כל הנכתב, לא ברור מאזן החניה המוצע.

וועדת ערר החליטה:

בהינתן השלמת הטיעון כפי שהוגשה ע"י הוועדה המקומית, הרי שמחלקת תושי"ה חוזרת בה מאישורה לבקשה להיתר וזאת לאחר בדיקה חוזרת של כלל ההיתרים שניתנו במקרקעין.

בנסיבות אלו, הוועדה המקומית ביקשה כי הדיון יושב לפתחה לבחינה חוזרת של הבקשה, ואכן ראוי לעשות כן, בשל שינוי הנסיבות.

מבקשת ההיתר, מבקשת להתייחס לעמדתה העדכנית של מחלקת תושי"ה וגם זאת יש לאפשר, אולם ראוי כי ההתייחסות תידון תחילה בפני הוועדה המקומית.

על החלטה עדכנית של הוועדה המקומית קיימת לצדדים זכות ערר ע"פ דין.

התקבלה התייחסות המבקשים במייל מיום 28.10.2025 לעמדה העדכנית של מחלקת תושי"ה לפיה:

1. אכן יצא היתר בשנת 1990 ובו סומנו שני נתיבים של כניסה ויציאה לחניון התחתון, מרתף מינוס 1 ומינוס 2.

2. עם זאת למיטב ידיעתנו שני הנתיבים הללו מעולם לא נבנו כך, בסיס המקלט מופיע כבר בתכנית

ההיתר משנת 1990, במדידה שנעשתה בשנת 1987, כלומר היה אז בבניה, בולט ומפריע לכניסה כפי

שניתן לראות בתמונה המצורפת, שהיא מהשנים האחרונות.

3. ניתן גם לראות בתמונה כי האבן המחפה את הקירות הינה בדיוק אותה אבן בכל הקומות, וכי

הקיר של החנות נראה כמו בניה אורגנית ולא כמו תוספת מאוחרת.

4. רצפת הנישה המיועדת לחנות היא במפלס 2.01- בעוד הרמפה לידה נמצאת במפלס 2.26-

ובכניסה למרתף יורדת למפלס 3.26-, כפי שרואים במדידה העדכנית, ובתמונה. לא נראה שאי פעם

הייתה שם רמפה רחבה.

5. למרות זאת הבניין קיבל טופס 4 והמרתף שימש כחניה ללא בעיות לאורך כל השנים.

6. זה לגבי ההיסטוריה. לגבי ההווה- במרתף מינוס 1 ומינוס 2 נבנו ע"י חוכרים (שרובם המכריע אינם

קשורים למבקש)- מחסנים במרתפים, ובפועל לא חונים שם 50 רכבים, ואף לא 40.

7. על פי דרישת העירייה, ביצענו מדידה ותיעוד של שינויים שבוצעו בקומות המבנה (הגם שרובם

כאמור אינם קשורים אלינו).

8. מבחינת תקן החניה- יועץ התחבורה מר גולדרינג קיבל את הסכמת אגף התנועה לתקן חניה

על פי אזור עתיר תחבורה ציבורית, כך שכ- 35 חניות בשני המרתפים התחתונים יהיו מבחינתם די והותר.

9. לסיכום- ניתן מבחינת תקן להחנות במרתפים מינוס 1 ו- מינוס 2 פחות מ- 40 רכבים, כך שהכניסה

אליהם תהיה תקנית, ותשמש את החונים, כמו שהיה בפועל עד היום.

10. בהמשך נשלח התייחסות מפורטת ל"השלמת הטיעון" על כל סעיפיה.

ההתייחסות הועברה למחלקת תושי"ה אשר יזומנו גם הם לדיון.

לפיכך, הוכנה המלצה לדיון בהתנגדויות בפני הוועדה המקומית בהתאם להחלטת ועדת ערר.

במסגרת ההמתנה לשיבוץ להתנגדויות, התברר לצוות המקצועי שהמבקשים פנו שוב למחלקת הסדרי תנועה וכנראה בגלל התחלת העבודות ברק"ל אז מאזן החניה השתנה והופחת מה שגרם לביטול חלק מהדרישות הנוגעות לענייני החניה כאשר כעת ניתן לכאורה אישור חיובי מהסדרי תנועה.

ע"מ שיהיה ניתן לטפל בתיק ושהוועדה תוכל להתייחס לצדדים ע"פ החלטת וועדת ערר ולאור השינוי כעת אזי נדרש להשלים כשלב ראשון:

ההתייחסות מפורטת הכוללת חוות דעת מקצועית של מחלקת תושי"ה ואשר תתייחס לכלל סעיפי החו"ד הקודמת שלהם שהוגשה לוועדת ערר שתכלול פירוט למהות השינוי במצב הנכס לענייני חניה והסבר לעמידת הפתרון המוצע בתקנות לרבות כלל הסעיפים שנדרשו להתייחס אליהם דאז.

הטמעת החו"ד שתתקבל לרבות הסדרי החניה החדשים המאושרים ע"ג הרמוניקת ההגשה.

עדכון הרמוניקת ההגשה ע"פ המצב הקיים בשטח כאשר ע"פ בדיקה מול ע"ב התברר שינוי בינוי שלא בוצע ע"י המבקשים אך הנו נדרש בכל זאת לדייק ולהציג המצב הקיים בשטח.

הצגת הסבר בתוך ההרמוניקה לרבות בצבעים כנדרש, לשינוי שבוצע בתקן החניה, מה שאושר לעומת מה שמשנתנה כיום לרבות הסיבה המקצועית לכך.

לבצע יידוע לכלל בעלי הזכות בבניין בדרך של תקנה 36.

לאחר סיום היידוע הבקשה תובא לדיון בוועדת משנה להתנגדויות בהתאם להנחיות ועדת ערר.

יש לציין שהמהלך הזה נדרש טרם דיון בהתנגדויות ע"מ שכלל הצדדים יהיו מודעים לשינויים ויתאפשר דיון מדויק ותכליתי.

סדר יום לוועדה מתאריך - 11/03/2026 - כב אדר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/9
מספר בקשה	<u>2024/0488.00</u>
מספר סידורי	<u>31</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	צורי יעקב משה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות בקסטר שירה
מתכנן השלד	חסידים הושנג יוסף
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

מרדכי כספי 20, צפון תלפיות

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30112ג	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

מדובר במבנה למגורים ברח' מרדכי כספי 20, בשכונת צפון תלפיות.

מהות הבקשה:

במסגרת מדיניות מהנדס העיר - בניית ממ"ד בקומת הקרקע הכוללת תכנית צל, מחוץ לקו המגרש.

הקלה:

בוצע פרסום להקלה:

חריגה מקו בניין צידי (מזרח) 2.66 מ'

תום מועד להתנגדויות: 18/03/2025, מתנגד 1.

מידע קודם

	מתאריך	
הבקשה נדונה בוועדת משנה מתאריך 30/07/2025 והוחלט לפרסם לפי סעיף 149 לחוק. הפרסום מתייחר היות והתקיימה פגישה עם ע"ב והמוצע נשאר על כנו, מאושר ע"י ר"צ. הבקשה מובאת להכרעת הוועדה באם לזמן את הצדדים. הושלמו התנאים החסרים. התנגדות יש מתנגד 1 : תת חלקה 2 המהווה 50% מהעמודה, מתנגדת לתכנית הצל. להלן תוכן ההתנגדות : אשתי ואני הבעלים של דירה 2 שהיא בקומה אחת מעל לדירת המבקשים. המבקשים מבקשים לבנות תוספת על גבי רכוש משותף של כל הבניין. בבניין עצמו ישנן 4 דירות מגורים. בניין בנוי משני אגפים כאשר הדירה שלנו היא מעל לדירת המבקשים באותו האגף ואילו הדירות האחרות באגף השני. הבנייה היא באגף שבו מצויות הדירות שלנו ושל המבקשים. מעבר לעובדה כי מדובר בבנייה ברכוש משותף שאנחנו לא מסכימים לה, גובה הבנייה יגיע לגובה החלון של הדירה וכך יפגע בשימוש שלנו וההנאה שלנו מהדירה.	01/03/2026	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : עמ/9 תחילת תוקף : 31/03/1977 ייעוד הקרקע : הבקשה נדונה בוועדת משנה מתאריך 30/07/2025 והוחלט לפרסם לפי סעיף 149 לחוק.	01/03/2026	חוות דעת תכנונית

להלן התייחסות להחלטת הוועדה : הבקשה מובאת לפרסום לפי סעיף 149 בכפוף לאישור ר"צ עבור המיקום החדש של הממ"ד ואישור מחלקת שימור, כך שיעמוד במדיניות מהנדס העיר וכן השלמת 2 גורמים מאשרים (שימור ואיכות הסביבה). הפרסום מתייתר היות והתקיימה פגישה עם ע"ב והמוצע נשאר על כנו, מאושר ע"י ר"צ. הבקשה מובאת לאישור בכפוף. הושלמו התנאים החסרים. להלן הליקויים הדרושים לתיקון : יש ליישם הערות ע"ג ההרמוניקה גם עבור המיקום החדש של הממ"ד. ל"ר, המיקום נותר ללא שינוי. ממדים הבקשה מוגשת במסגרת מדיניות מהנדס עיר כשאיננו תואם המדיניות- מוצע ממ"ד מחוץ לקווי הבניין. מיקום הממ"ד : בחזית הצידית כ-1.80 מגבול מגרש, הממ"ד בא לידי ביטוי בחזית הקדמית כמבנה ללא פתחים. שטח הממ"ד למגורים נטו הינו 9 מ"ר, ועובי הקירות חושבו כשטחי שירות. לפי מדיניות מהנדס העיר, עדיפות למיקום ממ"ד בחזית אחורית, ע"פ בדיקה ב-gis נראה שישנה אפשרות בחזית אחורית כאשר חלק נכבד מהקיר הנו ללא פתחים (בניגוד לתכנית הקומה) ניתן למקם את הממ"דים בצמוד למדרגות הגישה לקומה א' – ראה סימון בהרמוניקה a. ל"ר, המוצע נשאר על כנו. 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. לאחר מכן על ע"ב לאשר נוסח פרסום בכפוף לאישור ר"צ. בנוסף, לא נמצא היתר מקורי לבנין כך שעל ע"ב להציג או לחילופין תצ"א מלפני 67. התקבל אישור שימור – פטור משימור. הוצג היתר 1978/478		

עיצוב אדריכלי במסגרת הבקשה אין התייחסות לחיפוי באבן. על ע"ב להציג או לציין במלל חיפוי המבנה הקיים וכן להציע חיפוי זהה עבור הממ"ד. תוקן, עומד במותר. תימוכין קניינים בשטח משותף הסכמת דיירי הבניין : ישנה הסכמה פוזיטיבית של 3 מתוך 4 תתי חלקות, המהווים את הרוב הדרוש. הסכמת בעלי העמודה : עמודת הממ"דים כוללת 2 תתי חלקות, מגיש הבקשה הינו בקומת הקרקע (משפחת צורי - תת חלקה 1) ומעליו תת חלקה 2 אשר מתנגדת לתכנית הצל. המתנגד אומנם מהווה כ-50% תימוכין לעמודה, אך בהתאם להנחיות החדשות לעניין תימוכין, 50% עונה לדרישת התימוכין. יחד עם זאת (ראה סעיף ממ"ד) היות ונדרש לשנות את מיקום הממ"ד המוצע בהתאם למסומן בהרמוניקה, יש להציג תימוכין קניינים למיקום החדש של הממ"ד. אין צורך בהצגת תימוכין עדכני היות ומיקום הממ"ד נותר ללא שינוי. התנגדות יש מתנגד 1 : תת חלקה 2 המהווה 50% מהעמודה, מתנגדת לתכנית הצל. להלן תוכן ההתנגדות : אשתי ואני הבעלים של דירה 2 שהיא בקומה אחת מעל לדירת המבקשים. המבקשים מבקשים לבנות תוספת על גבי רכוש משותף של כל הבניין. בבניין עצמו ישנן 4 דירות מגורים. בניין בנוי משני אגפים כאשר הדירה שלנו היא מעל לדירת המבקשים באותו האגף ואילו הדירות האחרות באגף השני. הבנייה היא באגף שבו מצויות הדירות שלנו ושל המבקשים. מעבר לעובדה כי מדובר בבנייה ברכוש משותף שאנחנו לא מסכימים לה, גובה הבנייה יגיע לגובה החלון של הדירה וכך יפגע בשימוש שלנו וההנאה שלנו מהדירה. תנאים טרם דיון איכות הסביבה - עודכן בתאריך 19/06/2025 כי לא התקבלה תשובה מהגורם – על ע"ב לקבל אישור המחלקה.		

שימור – במעמד פתיחת התיק לא בוצע הפנייה לשימור, על ע"ב לקבל אישור המחלקה. התקבל אישור במייל מתאריך 07/01/2026 היות והאישור לא נצפה במערכת. עפ"י המסמך אין למחלקה עניין שימורי, כמו כן התקבל אישור איכות סביבה.		
הבקשה מובאת לפרסום לפי סעיף 149 בכפוף לאישור ר"צ עבור המיקום החדש של הממ"ד ואישור מחלקת שימור, כך שיעמוד במדיניות מהנדס העיר וכן השלמת 2 גורמים מאשרים (שימור ואיכות הסביבה). להלן הליקויים הדרושים לתיקון : יש ליישם הערות ע"ג ההרמוניקה גם עבור המיקום החדש של הממ"ד. ממדים הבקשה מוגשת במסגרת מדיניות מהנדס עיר כשאיננו תואם המדיניות- מוצע ממ"ד מחוץ לקווי הבניין. מיקום הממ"ד : בחזית הצידית כ-1.80 מגבול מגרש, הממ"ד בא לידי ביטוי בחזית הקדמית כמבנה ללא פתחים. שטח הממ"ד למגורים נטו הינו 9 מ"ר, ועובי הקירות חושבו כשטחי שירות. לפי מדיניות מהנדס העיר, עדיפות למיקום ממ"ד בחזית אחורית, ע"פ בדיקה ב-gis נראה שישנה אפשרות בחזית אחורית כאשר חלק נכבד מהקיר הנו ללא פתחים (בניגוד לתכנית הקומה) ניתן למקם את הממ"דים בצמוד למדרגות הגישה לקומה א' – ראה סימון בהרמוניקה a. 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. לאחר מכן על ע"ב לאשר נוסח פרסום בכפוף לאישור ר"צ. בנוסף, לא נמצא היתר מקורי לבנין כך שעל ע"ב להציג או	30/07/2025	דיון בועדת משנה : לפרסם לפי סעיף 149

לחילופין תצ"א מלפני 67. עיצוב אדריכלי במסגרת הבקשה אין התייחסות לחיפוי באבן. על ע"ב להציג או לציין במלל חיפוי המבנה הקיים וכן להציע חיפוי זהה עבור הממ"ד. תימוכין קניינים בשטח משותף הסכמת דיירי הבניין : ישנה הסכמה פוזיטיבית של 3 מתוך 4 תתי חלקות, המהווים את הרוב הדרוש. הסכמת בעלי העמודה : עמודת הממ"דים כוללת 2 תתי חלקות, מגיש הבקשה הינו בקומת הקרקע (משפחת צורי - תת חלקה 1) ומעליו תת חלקה 2 אשר מתנגדת לתכנית הצל. המתנגד אומנם מהווה כ-50% תימוכין לעמודה, אך בהתאם להנחיות החדשות לעניין תימוכין, 50% עונה לדרישת התימוכין. יחד עם זאת (ראה סעיף ממ"ד) היות ונדרש לשנות את מיקום הממ"ד המוצע בהתאם למסומן בהרמוניקה, יש להציג תימוכין קניינים למיקום החדש של הממ"ד. התנגדות יש מתנגד 1 : תת חלקה 2 המהווה 50% מהעמודה, מתנגדת לתכנית הצל. להלן תוכן ההתנגדות : אשתי ואני הבעלים של דירה 2 שהיא בקומה אחת מעל לדירת המבקשים. המבקשים מבקשים לבנות תוספת על גבי רכוש משותף של כל הבניין. בבניין עצמו ישנן 4 דירות מגורים. בניין בנוי משני אגפים כאשר הדירה שלנו היא מעל לדירת המבקשים באותו האגף ואילו הדירות האחרות באגף השני. הבנייה היא באגף שבו מצויות הדירות שלנו ושל המבקשים. מעבר לעובדה כי מדובר בבנייה ברכוש משותף שאנחנו לא מסכימים לה, גובה הבנייה יגיע לגובה החלון של הדירה וכך יפגע בשימוש שלנו וההנאה שלנו מהדירה. תנאים טרם דיון איכות הסביבה - עודכן בתאריך 19/06/2025 כי לא התקבלה		

תשובה מהגורם – על ע"ב לקבל אישור המחלקה. שימור – במעמד פתיחת התיק לא בוצע הפנייה לשימור, על ע"ב לקבל אישור המחלקה. 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.		
הבקשה מובאת לפרסום לפי סעיף 149 בכפוף לאישור ר"צ עבור המיקום החדש של הממ"ד ואישור מחלקת שימור, כך שיעמוד במדיניות מהנדס העיר וכן השלמת 2 גורמים מאשרים (שימור ואיכות הסביבה). להלן הליקויים הדרושים לתיקון: יש ליישם הערות ע"ג ההרמוניקה גם עבור המיקום החדש של הממ"ד. ממדים הבקשה מוגשת במסגרת מדיניות מהנדס עיר כשאיננו תואם המדיניות- מוצע ממ"ד מחוץ לקווי הבניין. מיקום הממ"ד: בחזית הצידית כ-1.80 מגבול מגרש, הממ"ד בא לידי ביטוי בחזית הקדמית כמבנה ללא פתחים. שטח הממ"ד למגורים נטו הינו 9 מ"ר, ועובי הקירות חושבו כשטחי שירות. לפי מדיניות מהנדס העיר, עדיפות למיקום ממ"ד בחזית אחורית, ע"פ בדיקה ב-gis נראה שישנה אפשרות בחזית אחורית כאשר חלק נכבד מהקיר הנו ללא פתחים (בניגוד לתכנית הקומה) ניתן למקם את הממ"דים בצמוד למדרגות הגישה לקומה א' – ראה סימון בהרמוניקה a.	21/07/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149

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. לאחר מכן על ע"ב לאשר נוסח פרסום בכפוף לאישור ר"צ. בנוסף, לא נמצא היתר מקורי לבנין כך שעל ע"ב להציג או לחילופין תצ"א מלפני 67. עיצוב אדריכלי במסגרת הבקשה אין התייחסות לחיפוי באבן. על ע"ב להציג או לציין במלל חיפוי המבנה הקיים וכן להציע חיפוי זהה עבור הממ"ד. תימוכין קניינים בשטח משותף הסכמת דיירי הבניין : ישנה הסכמה פוזיטיבית של 3 מתוך 4 תתי חלקות, המהווים את הרוב הדרוש. הסכמת בעלי העמודה : עמודת הממ"דים כוללת 2 תתי חלקות, מגיש הבקשה הינו בקומת הקרקע (משפחת צורי - תת חלקה 1) ומעליו תת חלקה 2 אשר מתנגדת לתכנית הצל. המתנגד אומנם מהווה כ-50% תימוכין לעמודה, אך בהתאם להנחיות החדשות לעניין תימוכין, 50% עונה לדרישת התימוכין. יחד עם זאת (ראה סעיף ממ"ד) היות ונדרש לשנות את מיקום הממ"ד המוצע בהתאם למסומן בהרמוניקה, יש להציג תימוכין קניינים למיקום החדש של הממ"ד. התנגדות יש מתנגד 1 : תת חלקה 2 המהווה 50% מהעמודה, מתנגדת לתכנית הצל. להלן תוכן ההתנגדות : אשתי ואני הבעלים של דירה 2 שהיא בקומה אחת מעל לדירת המבקשים. המבקשים מבקשים לבנות תוספת על גבי רכוש משותף של כל הבניין. בבניין עצמו ישנן 4 דירות מגורים. בניין בנוי משני אגפים כאשר הדירה שלנו היא מעל לדירת המבקשים באותו האגף ואילו הדירות האחרות באגף השני. הבנייה היא	

באגף שבו מצויות הדירות שלנו ושל המבקשים. מעבר לעובדה כי מדובר בבנייה ברכוש משותף שאנחנו לא מסכימים לה, גובה הבנייה יגיע לגובה החלון של הדירה וכך יפגע בשימוש שלנו וההנאה שלנו מהדירה. תנאים טרם דיון איכות הסביבה - עודכן בתאריך 19/06/2025 כי לא התקבלה תשובה מהגורם – על ע"ב לקבל אישור המחלקה. שימור – במעמד פתיחת התיק לא בוצע הפנייה לשימור, על ע"ב לקבל אישור המחלקה. 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 : עמ/9 תחילת תוקף : 31/03/1977 ייעוד הקרקע : מס' תכנית שחלה בחלקה : עמ/9 תחילת תוקף : 31/03/1977 אזור מגורים מיוחד 1 התכנית כפופה לתכנית מתאר. הבחינה נערכה לפי תיק מידע תכנוני 2024/5793 מתאריך 23/06/2024	20/07/2025	חוות דעת תכנונית

סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה הקלה : חריגה מקו בניין צידי (מזרח) 2.66 מ' סטייה ניכרת : הוראות התכנית אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי תשריט בקנ"מ 1: 5000 ממדים הבקשה מוגשת במסגרת מדיניות מהנדס עיר כשאיננו תואם המדיניות- מוצע ממ"ד מחוץ לקווי הבניין. מיקום הממ"ד : בחזית הצידיית כ-1.80 מגבול מגרש, הממ"ד בא לידי ביטוי בחזית הקדמית כמבנה ללא פתחים. שטח הממ"ד למגורים נטו הינו 9 מ"ר, ועובי הקירות חושבו כשטחי שירות. לפי מדיניות מהנדס העיר, עדיפות למיקום ממ"ד בחזית אחורית, ע"פ בדיקה ב-gis נראה שישנה אפשרות בחזית אחורית כאשר חלק נכבד מהקיר הנו ללא פתחים (בניגוד לתכנית הקומה) ניתן למקם את הממ"דים בצמוד למדרגות הגישה לקומה א' – ראה סימון בהרמוניקה a. 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. לאחר מכן על ע"ב לאשר נוסח פרסום בכפוף לאישור ר"צ. בנוסף, לא נמצא היתר מקורי לבנין כך שעל ע"ב להציג או לחילופין תצ"א מלפני 67.		

עיצוב אדריכלי במסגרת הבקשה אין התייחסות לחיפוי באבן. על ע"ב להציג או לציין במלל חיפוי המבנה הקיים וכן להציע חיפוי זהה עבור הממ"ד. תימוכין קניינים בשטח משותף הסכמת דיירי הבניין : ישנה הסכמה פוזיטיבית של 3 מתוך 4 תתי חלקות, המהווים את הרוב הדרוש. הסכמת בעלי העמודה : עמודת הממ"דים כוללת 2 תתי חלקות, מגיש הבקשה הינו בקומת הקרקע (משפחת צורי - תת חלקה 1) ומעליו תת חלקה 2 אשר מתנגדת לתכנית הצל. המתנגד אומנם מהווה כ-50% תימוכין לעמודה, אך בהתאם להנחיות החדשות לעניין תימוכין, 50% עונה לדרישת התימוכין ולפיכך עומד בדרישה. יחד עם זאת (ראה סעיף ממ"ד) היות ונדרש לשנות את מיקום הממ"ד המוצע בהתאם למסומן בהרמוניקה, יש להציג תימוכין קניינים למיקום החדש של הממ"ד. התנגדות יש מתנגד 1 : תת חלקה 2 המהווה 50% מהעמודה, מתנגדת לתכנית הצל. להלן תוכן ההתנגדות : אשתי ואני הבעלים של דירה 2 שהיא בקומה אחת מעל לדירת המבקשים. המבקשים מבקשים לבנות תוספת על גבי רכוש משותף של כל הבניין. בבניין עצמו ישנן 4 דירות מגורים. בניין בנוי משני אגפים כאשר הדירה שלנו היא מעל לדירת המבקשים באותו האגף ואילו הדירות האחרות באגף השני. הבנייה היא באגף שבו מצויות הדירות שלנו ושל המבקשים. מעבר לעובדה כי מדובר בבנייה ברכוש משותף שאנחנו לא מסכימים לה, גובה הבנייה יגיע לגובה החלון של הדירה וכך יפגע בשימוש שלנו וההנאה שלנו מהדירה. תנאים טרם דיון איכות הסביבה - עודכן בתאריך 19/06/2025 כי לא התקבלה תשובה מהגורם – על ע"ב לקבל אישור המחלקה. שפי"ע - התקבל אישור מתאריך 17/02/2025 ע"י כהנה ענבל סבי.		

שימור – במעמד פתיחת התיק לא בוצע הפנייה לשימור, על ע"ב לקבל אישור המחלקה. יש לתקן הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a. תוקפה של החלטה זו עד 120 יום מיום שהתקבלה וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת והשלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים, בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חריגה בקו בניין צידי (מזרח) 2.66 מ"מ	25/02/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

הבקשה נדונה בוועדת משנה מתאריך 30/07/2025 והוחלט לפרסם לפי סעיף 149 לחוק.

הפרסום מתייטר היות והתקיימה פגישה עם ע"ב והמוצע נשאר על כנו, מאושר ע"י ר"צ. הבקשה מובאת להכרעת הועדה באם לזמן את הצדדים. הושלמו התנאים החסרים.

התנגדות

יש מתנגד 1 : תת חלקה 2 המהווה 50% מהעמודה, מתנגדת לתכנית הצל. להלן תוכן ההתנגדות :

אשתי ואני הבעלים של דירה 2 שהיא בקומה אחת מעל לדירת המבקשים. המבקשים מבקשים לבנות תוספת על גבי רכוש משותף של כל הבניין. בבניין עצמו ישנן 4 דירות מגורים. בניין בנוי משני אגפים כאשר הדירה שלנו היא מעל לדירת המבקשים באותו האגף ואילו הדירות האחרות באגף השני. הבנייה היא באגף שבו מצויות הדירות שלנו ושל המבקשים. מעבר לעובדה כי מדובר בבנייה ברכוש משותף שאנחנו לא מסכימים לה, גובה הבנייה יגיע לגובה החלון של הדירה וכך יפגע בשימוש שלנו וההנאה שלנו מהדירה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 11/03/2026 - כב אדר תשפ"ו

סוג דיון	דיון נוסף בוועדה - הוגשו תוכניות מתוקנות
מספר ועדה	2026/9
מספר בקשה	<u>1996/0079.06</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	דרוקר סטיבן
עורך הבקשה	הייבר גולדשט מרלה גיי
מתכנן השלד	סירוקה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	6

כתובת האתר

לוי 14 , גאולים - בקעה

גוש	חלקה	בשלמות
30014	22	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30014ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
3770	תחילת תוקף	30/06/1999			
6299	תחילת תוקף	27/09/2002			

תאור הבקשה

מצב קיים : בניין מגורים בן 3 קומות, כאשר בעמודת דירה נשואת הבקשה קיימת קומת מרתף נוספת.

ברחוב לוי 14

גוש : 20014

חלקה : 22

מצב מוצע :

עבור דירה 2 נשואת הבקשה מוצע ממ"ד בקומת המרתף.

כאשר בפתיחת הליך הבקשה מוצעת כניסה חיצונית לממ"ד ממדרגות בפיתוח וכן מוצע שינוי בכניסה לאחר תיקון הבקשה התבטלה הכניסה הנוספת, ראה הרחבה מטה.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמה ההקלה הבאה:

"ממ"ד מעבר לקו בנין 1.30 מ' בחזית צפונית אחורית"

תום מועד הגשת התנגדויות 04/03/2025

ע"פ נתוני המערכת לא הוגשו התנגדויות לבקשה.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 22

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

כאמור לבקשה לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
02/03/2026	בדיקת המלצה תכנונית: מובא להכרעת הועדה
	הבקשה מובאת להכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בהקלה שפורסמה אודות חריגת ממ"ד מקו בנין כרלוונטית להקלה החסרה לעניין ממ"ד המוצע בשונה מנספח וזאת היות והממ"ד מוצע בתת הקרקע והחצר הינה מוצמדת למבקש, ראה תשריט מוטמע ע"ג ההרמוניקה וכן תיאור הבקשה מעיד על חריגה כל שהיא המוצעת בבקשה.
	להלן התיחסות ע"פ סעיפים:
	נספח בינוי:
	קיים נספח בינוי בקנ"מ 1:100. הנספח שותק = מחייב
	היות וקיים נספח בינוי מחייב נדרש לפרסם אודות שינוי מנספח.
	לא פורסם בהליך פתיחת הבקשה הקלה לעניין זה, אך פורסמה הקלה בעניין חריגת הממ"ד.

נושא ההקלה החסרה מובא להכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בהקלה שפורסמה כרלוונטית, היות והממ"ד מוצע בתת הקרקע והחצר הינה מוצמדת למבקש, ראה תשריט מוטמע ע"ג ההרמוניקה. אישור שימור : התקבל אישור שימור מתאריך 13/08/2025 ע"פ חו"ד שימור יש להוסיף להיתר הבניה תנאי לקבלת היתר ע"פ הנחיות מחלקת שימור : יש לשלוח תיעוד עיצים יש לקבל אישור שימור חוזר במידה וידרש עקב תיאום גורמים או שינוי במרכיבי השימור יש להטמיע בהיתר הבניה פרטים הכוללים : פרטי פתחים, חיבור ממ"ד לקיר היסטורי, פתח ממ"ד, מדרגות , מעקות וכו".... הפרטים יכללו חומרי גמר וצבע. צירוף אדריכל שימור הגשת כתב התחייבות וערבות בנקאית למחלקת שימור הגשת מכתב הסכמה לתחולת כתב התחייבות הגשת חו"ד הנדסית למחלקת שימור לסיכום – יש לקבל את אישור מחלקת שימור במערכת כתנאי לקבלת היתר. מעבר לכך הוטמעו במערכת תנאים שירשמו בהיתר בהתאם לדרישת מחלקת שימור. כמו כן נוספו תנאים לתחילת עבודות ולתעודת גמר.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 6299 תחילת תוקף :	19/02/2026	חוות דעת תכנונית

27/09/2002 ייעוד הקרקע: דברי הסבר: התיק נידון בועדת משנה מתאריך 16/07/2025 וקוד החלטה היה "לדחות במתכונת המוצעת" תיק הובא לדחייה במתכונת המוצעת היות ולא ניתן מענה למיגון עתידי ליתר הדיירים מעבר לכך קיימת סטיה ניכרת בחצר האנגלית ובמרפסת הגג המוצעות. כמו כן נושא ההקלה החסרה מנספח בינוי יישקל לאחר הגשת בקשה מתוקנת באם ניתן להביא להכרעת הוועדה להכיר בה. לאחר קבלת החלטת וועדה התקבלה הרמוניקה מתוקנת כנדרש, ראה הרחבה מטה. להלן תיקונים שנדרשו ע"פ סעיפים: נספח בינוי: קיים נספח בינוי בקנ"מ 100:1. הנספח שותק = מחייב היות וקיים נספח בינוי מחייב נדרש לפרסם אודות שינוי מנספח. לא פורסם בהליך פתיחת הבקשה הקלה לעניין זה, אך פורסמה הקלה בעניין חריגת הממ"ד. נושא ההקלה החסרה מובא להכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בהקלה שפורסמה כרלוונטית, היות והממ"ד מוצע בתת הקרקע והחצר הינה מוצמדת למבקש, ראה תשריט מוטמע ע"ג ההרמוניקה. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2024/5326 שהוגש מיום 14/02/2024 ע"י המח' למידע תכנוני ומצאו חריגות מקו הבניין לעניין ממ"ד, חצר אנגלית, מדרגות פיתוח, וריצוף חצר תינתן התייחסות לחריגות מטה ע"פ סעיפים.		

מס' יח"ד ע"פ סעיף 9 ה : מס' יח"ד יהיה 5, מודגש כי לא תותר תוספת יח"ד וירשם על כך הערת אזהרה. מוצעת תוספת לדירה קיימת, אין תוספת יח"ד. נדרש להסיר את המדרגות החיצוניות המוצעות אשר מהוות תקדים לפיצול הדירה. המדרגות הוסרו כנדרש. ממ"ד : מוצע תוספת ממ"ד לדירה מס' 2. הממ"ד מוצע בתת הקרקע כאשר קיימת קומת מרתף אשר מאושרת ע"פ התב"ע אך לא נמצא היתר אודותיה, יש לציין מס' היתר. התקבל מס' היתר 1996/79.02 בד"כ לא ניתן לאשר ממ"ד בתת הקרקע היות ואינו נותן מענה למיגון עתידי לשאר הדיירים בעמודה. מבחינת ההיתרים אשר הופקו לדירה נשואת הבקשה עולה כי הופק היתר בתיק מס' 1996/79.04 בתאריך 08/2015 בו אושר הממ"ד המוצע כעת ואשר אינו בוצע בזמנו. יצוין כי הבקשה כעת איננה תואמת במדויק את ההיתר שהופק. מבחינת ההיתר שהופק עולה השאלה כיצד אושר הממ"ד בצורה זו ואכן ע"פ החלטת הוועדה קיבלו את ההתנגדות שהתקבלה בזמנו ואישרו את הבקשה בכפוף לתכנית צל ליתר הדיירים. אכן בוצעה תכנית הצל (מצורפת ע"ג ההרמוניקה) אך הביצוע איננו אפשרי כיוון שמחייב מעטפת מעל לממ"ד הנוכחי אשר אין עבורו מקור זכויות. היות וכך ע"פ החלטת הוועדה בבקשה הנוכחית יש לתת פתרון בקומת הקרקע אשר יאפשר המשכיות ותכנית צל רלוונטית כולל לעמודה השניה. לאחר קבלת החלטת וועדה התקיימה פגישה של ע"ב והמבקש מול הדרג המקצועי כאשר נבחנו ונידונו לעומק אפשרויות בהן ניתן יהיה להותיר את הממ"ד בתת הקרקע. לסיכום התקבל אישור ממנהל האגף כדלהלן :		

" כדי לאפשר לכם את המבוקש בהתאם להיתר שהוצא בזמנו אני חייב לקבל ממכם הסכמה והתחייבות כבר כעת כי לא תתנגדו לכל בקשה שתוגש לבניית עמודת ממדים בעתיד ע"י השכנים בשטח כל החצר/גינה המצוי בשלושת הפאות של הבניין . כמובן שהעדיפות מבחינתי שלא תקטין לכם את שטח החצר היא כפי שהציע חנאן שיתאפשר לשכנים מעלכם להצמיח את העמודה מעל שטח הכניסה ואז תידרשו להיות חלק מבקשה זו , למעשה תהנו גם מכניסה מקורה." לאור זאת התקבלה הרמוניקה מתוקנת ללא תכנית צל לדייר מעל. כמו כן התקבלה התחייבות חתומה ע"י עו"ד, סרוק בא.א של הבקשה. פיתוח שטח : ע"ג תקרת הממ"ד מוצע ריצוף אשר מהווה מרפסת גג. ראשית יש לחשב את האזור בקוד המתאים בחישוב הרבובטי, הריצוף חושב כנדרש. המרפסת המוצעת חורגת מקו בניין צפוני אחורי ונחשבת לחריגה בקיר עם פתחים כאשר ע"פ תקנות סטיה ניכרת בחזית אחורית מותר חריגה של עד 10% בהליך פתיחת הבקשה המרפסת מוצעת בחריגה העולה על המותר ומהווה סטיה ניכרת מתקנות. לאחר תיקון הבקשה השימוש במרפסת הגג צומצם וכעת עומד בתקנות וחורג בשיעור שאינו עולה על 10% מהמרווח (כ-50 ס"מ) תימוכין קיימים : עבור שימוש בשטח משותף נדרשות הסכמות של 2/3 מבעלי החלקה. כפי שהורחב בסעיף ממ"ד התקבלו 4 מתוך 5 חתימות. קיימת עמידה. כמו כן ע"פ נסח הטאבו נראה כי קיימת הצמדה כל שהיא למבקש, יש להטמיע ע"ג ההרמוניקה את התשריט בו ניתן לראות את ההצמדה. התשריט הוטמע ע"ג ההרמוניקה.		

כמו כן אזור פיתוח השטח איננו מסומן בקונטור אדום ואינו מוזכר בתיאור הבקשה היות וכך ככל ולא תמצא הצמדה לשטח המוצע יידרש לקבל חתימתם הפוזיטיבית של כלל הדיירים למוצע או לחילופין תקנה 36 בנוסף ל- 2/3 הסכמות פוזיטיביות. (במידה ולא יצאו לפרסום ע"פ סעיף 149 לחוק) כאמור התקבל תשריט המוכיח את החצר כמוצמדת למבקש, וכן סומן האזור המבוקש בקונטור אדום כנדרש. חצר אנגלית : ע"פ תקנות בניה במרווחים ניתן לאשר חצר אנגלית בגובה ובעומק שאינו עולה על 1.5 מ'. בהליך פתיחת הבקשה לא התקבלו חתכים / סומנו מפלסים עבור בחינת גובה החצר אך ע"פ המדרגות החיצוניות המוצעות ניראה כי החצר האנגלית הינה בגובה הממ"ד וע"כ אינה עומדת בתקנות. נדרש לבטל כאמור את המדרגות ולהציע חצר אנגלית כנדרש בתקנות בניה במרווחים יש לצרף חתך ולציין סבכה. כאמור המדרגות החיצוניות בוטלו והתקבל חתך מפורט ומפלסים לחצר המוצעת. תנאים לדיון : שימור – התקבל אישור מתאריך 13/08/2025 אישור שימור : התקבל אישור שימור מתאריך 13/08/2025 ע"פ חו"ד שימור יש להוסיף להיתר הבניה תנאי לקבלת היתר ע"פ הנחיות מחלקת שימור : יש לשלוח תיעוד עיצים יש לקבל אישור שימור חוזר במידה וידרש עקב תיאום גורמים או שינוי במרכיבי השימור יש להטמיע בהיתר הבניה פרטים הכוללים : פרטי פתחים, חיבור		

ממ"ד לקיר היסטורי, פתח ממ"ד, מדרגות, מעקות וכו'... הפרטים יכללו חומרי גמר וצבע. צירוף אדריכל שימור הגשת כתב התחייבות וערבות בנקאית למחלקת שימור הגשת מכתב הסכמה לתחולת כתב התחייבות הגשת חוו"ד הנדסית למחלקת שימור לסיכום – יש לקבל את אישור מחלקת שימור במערכת כתנאי לקבלת היתר. מעבר לכך הוטמעו במערכת תנאים שירשמו בהיתר בהתאם לדרישת מחלקת שימור. כמו כן נוספו תנאים לתחילת עבודות ולתעודת גמר.		
ה התיק מובא לדחייה במתכונת המוצעת היות ולא ניתן מענה למיגון עתידי ליתר הדיירים מעבר לכך קיימת סטיה ניכרת בחצר האנגלית ובמרפסת הגג המוצעות. כמו כן נושא ההקלה החסרה מנספח בינוי יישקל לאחר הגשת בקשה מתוקנת באם ניתן להביא להכרעת הוועדה להכיר בה. כמו כן יש לבצע תיקונים ע"פ המפורט : נספח בינוי : קיים נספח בינוי בקנ"מ 1:100. הנספח שותק = מחייב היות וקיים נספח בינוי נדרש לפרסם אודות שינוי מנספח. לא פורסם בהליך פתיחת הבקשה הקלה לעניין זה, אך פורסמה הקלה בעניין חריגת הממ"ד במידת הצורך יובא להכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בהקלה שפורסמה כרלוונטית, הנושא יישקל לאחר תיקון הבקשה. (יצוין כי במידה והולכים לפרסום בשל תכנית צל אין צורך בהכרעת הוועדה, ראה הרחבה מטה) קיים תשריט בקנ"מ 1:250	16/07/2025	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2024/5326 שהוגש מיום 14/02/2024 ע"י המח' למידע תכנוני ומצאו חריגות מקו הבניין לעניין ממ"ד, חצר אנגלית , מדרגות פיתוח , וריצוף חצר תינתן התייחסות לחריגות מטה ע"פ סעיפים. מס' יח"ד ע"פ סעיף 9 ה : מס' יח"ד יהיה 5, מודגש כי לא תותר תוספת יח"ד וירם על כך הערת אזהרה. מוצעת תוספת לדירה קיימת, אין תוספת יח"ד. נדרש להסיר את המדרגות החיצוניות המוצעות אשר מהוות תקדים לפיצול הדירה. ממ"ד : מוצע תוספת ממ"ד לדירה מס' 2. הממ"ד מוצע בתת הקרקע כאשר קיימת קומת מרתף אשר מאושרת ע"פ התב"ע אך לא נמצא היתר אודותיה, יש לציין מס' היתר. בד"כ לא ניתן לאשר ממ"ד בתת הקרקע היות ואינו נותן מענה למיגון עתידי לשאר הדיירים בעמודה. מבחינת ההיתרים אשר הופקו לדירה נשואת הבקשה עולה כי הופק היתר בתיק מס' 1996/79.04 בתאריך 08/2015 בו אושר הממ"ד המוצע כעת ואשר אינו בוצע בזמנו. יצוין כי הבקשה כעת איננה תואמת במדויק את ההיתר שהופק. מבחינת ההיתר שהופק עולה השאלה כיצד אושר הממ"ד בצורה זו ואכן ע"פ החלטת הוועדה קיבלו את ההתנגדות שהתקבלה בזמנו ואישרו את הבקשה בכפוף לתכנית צל ליתר הדיירים. אכן בוצעה תכנית הצל (מצורפת ע"ג ההרמוניקה) אך הביצוע איננו אפשרי כיוון שמחייב מעטפת מעל לממ"ד הנוכחי אשר אין עברו מקור זכויות. היות וכך בבקשה הנוכחית יש לתת פתרון בקומת הקרקע אשר יאפשר המשכיות ותכנית צל רלוונטית כולל לעמודה השניה. מעבר לכך כפי שהורחב לעיל בבקשה מבוקשות מדרגות חיצוניות אשר לא ניתן לאשרם ויש להסירם.		

תכנית צל : לא הוצגה תכנית צל עבור כלל הדיירים. יש לתת פתרון בקומת הקרקע אשר יאפשר המשכיות ותכנית צל רלוונטית כולל לעמודה השניה ולבצע את הליך הפרסום שהדרש בהתאם למיקום המוצע. פיתוח שטח : ע"ג תקרת הממ"ד מוצע ריצוף אשר מהווה מרפסת גג. ראשית יש לחשב את האזור בקוד המתאים בחישוב הרבועי. המרפסת המוצעת חורגת מקו בניין צפוני אחורי ונחשבת לחריגה בקיר עם פתחים כאשר ע"פ תקנות סטיה ניכרת בחזית אחורית מותר חריגה של עד 10% המרפסת מוצעת בחריגה העולה על המותר ומהווה סטיה ניכרת מתקנות. עבור שימוש בשטח משותף נדרשות הסכמות של 2/3 מבעלי החלקה. כפי שהורחב בסעיף ממ"ד התקבלו 4 מתוך 5 חתימות. קיימת עמידה. כמו כן ע"פ נסח הטאבו נראה כי קיימת הצמדה כל שהיא למבקש, יש להטמיע ע"ג ההרמוניקה את התשריט בו ניתן לראות את ההצמדה. כמו כן אזור פיתוח השטח איננו מסומן בקונטור אדום ואינו מוזכר בתיאור הבקשה היות וכך ככל ולא תמצא הצמדה לשטח המוצע יידרש לקבל חתימתם הפוזיטיבית של כלל הדיירים למוצע או לחילופין תקנה 36 בנוסף ל- 2/3 הסכמות פוזיטיביות. (במידה ולא יצאו לפרסום ע"פ סעיף 149 לחוק) חצר אנגלית : ע"פ תקנות בניה במרווחים ניתן לאשר חצר אנגלית בגובה ובעומק שאינו עולה על 1.5 מ'. לא התקבלו חתכים / סומנו מפלסים עבור בחינת גובה החצר אך ע"פ המדרגות החיצוניות המוצעות נראה כי החצר האנגלית הינה בגובה הממ"ד וע"כ אינה עומדת בתקנות.		

יש לבטל כאמור את המדרגות ולהציע חצר אנגלית כנדרש בתקנות בניה במרווחים יש לצרף חתך ולציין סבכה. תנאים לדיון : שימור – התקבל אישור מתאריך 15/06/2025, ככל והבקשה תשתנה יש לשוב ולקבל את אישורם בשנית. יצוין כי במערכת מסומנת דחיה אוטומטית, יש להסדיר אישור מול המחלקה. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
התיק מובא לדחייה במתכונת המוצעת היות ולא ניתן מענה למיגון עתידי ליתר הדיירים מעבר לכך קיימת סטיה ניכרת בחצר האנגלית ובמרפסת הגג המוצעות. כמו כן נושא ההקלה החסרה מנספח בינוי מובא להכרעת הוועדה, מפורט מטה. כמו כן יש לבצע תיקונים ע"פ המפורט : נספח בינוי : קיים נספח בינוי בקני"מ 1:100. הנספח שותק = מחייב היות וקיים נספח בינוי נדרש לפרסם אודות שינוי מנספח. לא פורסם בהליך פתיחת הבקשה הקלה לעניין זה, אך פורסמה הקלה בעניין חריגת הממ"ד מובא להכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בהקלה שפורסמה כרלונטית. (יצוין כי במידה והולכים לפרסום בשל תכנית צל אין צורך בהכרעת הוועדה, ראה הרחבה מטה)	24/06/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

קיים תשריט בקני"מ 1:250 קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2024/5326 שהוגש מיום 14/02/2024 ע"י המח' למידע תכנוני ומצאו חריגות מקו הבניין לעניין ממ"ד, חצר אנגלית , מדרגות פיתוח , וריצוף חצר תנתן התיחסות לחריגות מטה ע"פ סעיפים. מס' יח"ד ע"פ סעיף 9 ה : מס' יח"ד יהיה 5, מודגש כי לא תותר תוספת יח"ד וירם על כך הערת אזהרה. מוצעת תוספת לדירה קיימת, אין תוספת יח"ד. נדרש להסיר את המדרגות החיצוניות המוצעות אשר מהוות תקדים לפיצול הדירה. ממ"ד : מוצע תוספת ממ"ד לדירה מס' 2. הממ"ד מוצע בתת הקרקע כאשר קיימת קומת מרתף אשר מאושרת ע"פ התב"ע אך לא נמצא היתר אודותיה, יש לציין מס' היתר. בדרי"כ לא ניתן לאשר ממ"ד בתת הקרקע היות ואינו נותן מענה למיגון עתידי לשאר הדיירים בעמודה. מבחינת ההיתרים אשר הופקו לדירה נשואת הבקשה עולה כי הופק היתר בתיק מס' 1996/79.04 בתאריך 08/2015 בו אושר הממ"ד המוצע כעת ואשר אינו בוצע בזמנו. יצויין כי הבקשה כעת איננה תואמת במדויק את ההיתר שהופק. מבחינת ההיתר שהופק עולה השאלה כיצד אושר הממ"ד בצורה זו ואכן ע"פ החלטת הוועדה קיבלו את ההתנגדות שהתקבלה בזמנו ואישרו את הבקשה בכפוף לתכנית צל ליתר הדיירים. אכן בוצעה תכנית הצל (מצורפת ע"ג ההרמוניקה) אך הביצוע איננו אפשרי כיוון שמחייב מעטפת מעל לממ"ד הנוכחי אשר אין		

עברו מקור זכויות. היות וכך בבקשה הנוכחית יש לתת פתרון בקומת הקרקע אשר יאפשר המשכיות ותכנית צל רלוונטית כולל לעמודה השניה. מעבר לכך כפי שהורחב לעיל בבקשה מבוקשות מדרגות חיצוניות אשר לא ניתן לאשרם ויש להסירם. תכנית צל: לא הוצגה תכנית צל עבור כלל הדיירים. יש לתת פתרון בקומת הקרקע אשר יאפשר המשכיות ותכנית צל רלוונטית כולל לעמודה השניה ולבצע את הליך הפרסום שהדרש בהתאם למיקום המוצע. פיתוח שטח: ע"ג תקרת הממ"ד מוצע ריצוף אשר מהווה מרפסת גג. ראשית יש לחשב את האזור בקוד המתאים בחישוב הרבובטי. המרפסת המוצעת חורגת מקו בניין צפוני אחורי ונחשבת לחריגה בקיר עם פתחים כאשר ע"פ תקנות סטיה ניכרת בחזית אחורית מותר חריגה של עד 10% המרפסת מוצעת בחריגה העולה על המותר ומהווה סטיה ניכרת מתקנות. עבור שימוש בשטח משותף נדרשות הסכמות של 2/3 מבעלי החלקה. כפי שהורחב בסעיף ממ"ד התקבלו 4 מתוך 5 חתימות. קיימת עמידה. כמו כן ע"פ נסח הטאבו נראה כי קיימת הצמדה כל שהיא למבקש, יש להטמיע ע"ג ההרמוניקה את התשריט בו ניתן לראות את ההצמדה. כמו כן איזור פיתוח השטח איננו מסומן בקונטור אדום ואינו מוזכר בתיאור הבקשה היות וכך ככל ולא תמצא הצמדה לשטח המוצע ידרש לקבל חתימתם הפוזיטיבית של כלל הדיירים למוצע או לחילופין תקנה 36 בנוסף ל- 2/3 הסכמות פוזיטיביות. (במידה ולא יצאו לפרסום ע"פ סעיף 149 לחוק)		

חצר אנגלית : ע"פ תקנות בניה במרווחים ניתן לאשר חצר אנגלית בגובה ובעומק שאינו עולה על 1.5 מ'. לא התקבלו חתכים / סומנו מפלסים עבור בחינת גובה החצר אך ע"פ המדרגות החיצוניות המוצעות נראה כי החצר האנגלית הינה בגובה הממ"ד וע"כ אינה עומדת בתקנות. יש לבטל כאמור את המדרגות ולהציע חצר אנגלית כנדרש בתקנות בניה במרווחים יש לצרף חתך ולציין סבכה. תנאים לדיון : שימור – התקבל אישור מתאריך 15/06/2025, ככל והבקשה תשתנה יש לשוב ולקבל את אישורם בשנית. יצוין כי במערכת מסומנת דחיה אוטומטית, יש להסדיר אישור מול המחלקה. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 6299 תחילת תוקף : 27/09/2002 ייעוד הקרקע :	23/06/2025	חוות דעת תכנונית

ע"פ תיק המידע התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 6299 תחילת תוקף 27/09/2002 אזור מגורים 1 מיוחד תכנית מתאר 62 אזור מגורים 1 תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : התכנית החלה בחלקה מס' 6299 לא כוללת בהוראותיה התיחסות לסעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : קיים נספח בינוי בקנ"מ 1:100. הנספח שותק = מחייב היות וקיים נספח בינוי נדרש לפרסם אודות שינוי מנספח. לא פורסם בהליך פתיחת הבקשה הקלה לעניין זה, אך פורסמה הקלה בעניין חריגת הממ"ד מובא להכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בהקלה שפורסמה כרלונטית. (יצוין כי במידה והולכים לפרסום בשל תכנית צל אין צורך בהכרעת הוועדה, ראה הרחבה מטה) קיים תשריט בקנ"מ 1:250 שלביות ביצוע : ע"פ סעיף 9 ז' שבהוראות תכנית 6299 : הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים. לא רלונטי היות והממ"ד מוצע ע"פ מדניות מהנדס עיר ולא מכח התב"ע. בדיקת התאמת המבוקש לתב"ע ולתקנות התכנון והבניה כדלהלן :		

קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2024/5326 שהוגש מיום 14/02/2024 ע"י המח' למידע תכנוני ומצאו חריגות מקו הבניין לעניין ממ"ד, חצר אנגלית , פדרגות פיתוח , וריצוף חצר תנתן התיחסות לחריגות מטה ע"פ סעיפים. נוהל בקרה הנדסית : התכנית החלה בחלקה אינה כוללת בהוראותיה התיחסות לנוהל בקרה הנדסי וכן לא נדרש ע"פ תצהיר המהנדס. לא רלוונטי. מס' קומות ע"פ סעיף 9 ג' : מס' הקומות המירבי לבניה יהיה 3 קומות מעל קומת מרתף. אין שינוי במס' הקומות, מוצעת תוספת בקומת המרתף הקיימת. מס' יח"ד ע"פ סעיף 9 ה' : מס' יח"ד יהיה 5, מודגש כי לא תותר תוספת יח"ד וירס על כך הערת אזהרה. מוצעת תוספת לדירה קיימת, אין תוספת יח"ד. נדרש להסיר את המדרגות החיצוניות המוצעות אשר מהוות תקדים לפיצול הדירה. גובה : ע"פ סעיף 9 ד' : גובה המבנה יהיה ע"פ המצויין בנספח הבינוי. אין שינוי בגובה הקיים.		

שטחי בניה : ש.עיקרי : בבקשה לא מבוקש שטח עיקרי אלא ש. שירות עבור ממ"ד. ראה הרחבה מטה. ש.שירות : מוצע ממ"ד. ממ"ד : מוצע תוספת ממ"ד לדירה מס' 2. הממ"ד מוצע בתת הקרקע כאשר קיימת קומת מרתף אשר מאושרת ע"פ התב"ע אך לא נמצא היתר אודותיה, יש לציין מס' היתר. בדרי"כ לא ניתן לאשר ממ"ד בתת הקרקע היות ואינו נותן מענה למיגון עתידי לשאר הדיירים בעמודה. מבחינת ההיתרים אשר הופקו לדירה נשואת הבקשה עולה כי הופק היתר בתיק מס' 1996/79.04 בתאריך 08/2015 בו אושר הממ"ד המוצע כעת ואשר אינו בוצע בזמנו. יצויין כי הבקשה כעת איננה תואמת במדויק את ההיתר שהופק. מבחינת ההיתר שהופק עולה השאלה כיצד אושר הממ"ד בצורה זו ואכן ע"פ החלטת הוועדה קיבלו את ההתנגדות שהתקבלה בזמנו ואישרו את הבקשה בכפוף לתכנית צל ליתר הדיירים. אכן בוצעה תכנית הצל (מצורפת ע"ג ההרמוניקה) אך הביצוע איננו אפשרי כיוון שמחייב מעטפת מעל לממ"ד הנוכחי אשר אין עבורו מקור זכויות. היות וכך בבקשה הנוכחית יש לתת פתרון בקומת הקרקע אשר יאפשר המשכיות ותכנית צל רלוונטית כולל לעמודה השניה. מעבר לכך כפי שהורחב לעיל בבקשה מבוקשות מדרגות חיצוניות אשר לא ניתן לאשרם ויש להסירם. הממ"ד מוצע החריגה מקו בניין צפוני אחורי. ע"פ מדניות מה"ע תותר סטיה מקו הבנין עבור ממ"ד בהתאם		

להנחיות ובכפוף להליך פרסום של הקלה. פורסמה הקלה בפתיחת התיק אודות חריגת הממ"ד שטח הממ"ד כ- 9 מ"ר נטו. הממ"ד עומד בתקנות פיקוד העורף לעניין שטחים. תכנית צל: לא הוצגה תכנית צל עבור כלל הדיירים. יש לתת פתרון בקומת הקרקע אשר יאפשר המשכיות ותכנית צל רלוונטית כולל לעמודה השניה ולבצע את הליך הפרסום שהדרש בהתאם למיקום המוצע. תימוכין קנינים: עבור ממ"ד נדרשים תימוכין של 2/3 מעמודת הממ"ד המוצע ו- 1/3 מסה"כ בעלי החלקה / כניסה נושאת הבקשה. 2/3 מעמודה עבור ממ"ד- לא קיימת עמודה. 1/3 עבור שימוש בשטח משותף- ע"פ נסח הטאבו קיימות 5 תתי חלקות כאשר התקבל טופס 1 חתום ע"י 4 מתוך 5. קיימת עמידה בתימוכין הקנינים. פיתוח שטח: ע"ג תקרת הממ"ד מוצע ריצוף אשר מהווה מרפסת גג. ראשית יש לחשב את האזור בקוד המתאים בחישוב הרבובטי. המרפסת המוצעת חורגת מקו בניין צפוני אחורי ונחשבת לחריגה בקיר עם פתחים כאשר ע"פ תקנות סטיה ניכרת בחזית אחורית מותר חריגה של עד 10% המרפסת מוצעת בחריגה העולה על המותר ומהווה סטיה ניכרת מתקנות. עבור שימוש בשטח משותף נדרשות הסכמות של 2/3 מבעלי החלקה. כפי שהורחב בסעיף ממ"ד התקבלו 4 מתוך 5 חתימות. קיימת עמידה. כמו כן ע"פ נסח הטאבו נראה כי קיימת הצמדה כל שהיא למבקש, יש להטמיע ע"ג ההרמוניקה את התשריט בו ניתן לראות את ההצמדה. כמו כן איזור פיתוח השטח איננו מסומן בקונטור אדום ואינו		

מוזכר בתיאור הבקשה היות וכך ככל ולא תמצא הצמדה לשטח המוצע ידרש לקבל חתימתם הפוזיטיבית של כלל הדיירים למוצע או לחילופין תקנה 36 בנוסף ל- 2/3 הסכמות פוזיטיביות. (במידה ולא יצאו לפרסום ע"פ סעיף 149 לחוק) חצר אנגלית : ע"פ תקנות בניה במרווחים ניתן לאשר חצר אנגלית בגובה ובעומק שאינו עולה על 1.5 מ'. לא התקבלו חתכים / סומנו מפלסים עבור בחינת גובה החצר אך ע"פ המדרגות החיצוניות המוצעות נראה כי החצר הנגלית הינה בגובה הממ"ד וע"י אינה עומדת בתקנות. יש לבטל כאמור את המדרגות ולהציע חצר אנגלית כנדרש בתקנות בניה במרווחים יש לצרף חתך ולציין סבכה. תימוכין קנינים : עבור שימוש בשטח משותף נדרשות כאמור הסכמות של 2/3 מבעלי החלקה. ההתייחסות זהה להרחבה בנושא בסעיף פיתוח שטח שלעיל. תנאים לדיון : איכות הסביבה – התקבל אישור מתאריך 06/04/2025 ע"י אלגרבל טליה שפ"ע- התקבלה אישור מתאריך 01/04/2025 ע"י עינבל כהנה. שימור – התקבל אישור מתאריך 15/06/2025, ככל והבקשה תשתנה יש לשוב ולקבל את אישורם בשנית. יצוין כי במערכת מסומנת דחיה אוטומטית, יש להסדיר אישור מול המחלקה. התנגדויות : לפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	11/02/2025	ממ"ד מעבר לקו בנין 1.30 מ"מ בחזית צפונית אחורית

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	אישור מחלקת השימור על מילוי התנאים לקבלת ההיתר בהתאם לחו"ד מתאריך 13/08/25	9
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	10
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	11
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	12

המלצת האגף מובא להכרעת הועדה

הבקשה מובאת להכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בהקלה שפורסמה אודות חריגת ממ"ד מקו בנין כרלוונטית להקלה החסרה לעניין ממ"ד המוצע בשונה מנספח וזאת היות והממ"ד מוצע בתת הקרקע והחצר הינה מוצמדת למבקש, ראה תשריט מוטמע ע"ג ההרמוניקה וכן תיאור הבקשה מעיד על חריגה כל שהיא המוצעת בבקשה.

להלן התיחסות ע"פ סעיפים :

נספח בינוי :

קיים נספח בינוי בקנ"מ 100:1. הנספח שותק = מחייב

היות וקיים נספח בינוי מחייב נדרש לפרסם אודות שינוי מנספח.

לא פורסם בהליך פתיחת הבקשה הקלה לעניין זה, אך פורסמה הקלה בעניין חריגת הממ"ד.

נושא ההקלה החסרה מובא להכרעת הוועדה באם ניתן להכיר בהקלה שפורסמה כרלוונטית,

היות והממ"ד מוצע בתת הקרקע והחצר הינה מוצמדת למבקש, ראה תשריט מוטמע ע"ג ההרמוניקה.

אישור שימור :

התקבל אישור שימור מתאריך 13/08/2025

ע"פ חו"ד שימור יש להוסיף להיתר הבניה

תנאי לקבלת היתר ע"פ הנחיות מחלקת שימור :

יש לשלוח תיעוד עיצים

יש לקבל אישור שימור חוזר במידה וידרש עקב תיאום גורמים או שינוי במרכיבי השימור

יש להטמיע בהיתר הבניה פרטים הכוללים : פרטי פתחים, חיבור ממ"ד לקיר היסטורי, פתח ממ"ד, מדרגות , מעקות וכו"... הפרטים יכללו חומרי גמר וצבע.

צירוף אדריכל שימור

הגשת כתב התחייבות וערבות בנקאית למחלקת שימור

הגשת מכתב הסכמה לתחולת כתב התחייבות

הגשת חו"ד הנדסית למחלקת שימור

לסיכום – יש לקבל את אישור מחלקת שימור במערכת כתנאי לקבלת היתר.

מעבר לכך הוטמעו במערכת תנאים שירשמו בהיתר בהתאם לדרישת מחלקת שימור.

כמו כן נוספו תנאים לתחילת עבודות ולתעודת גמר.

סדר יום לוועדה מתאריך - 11/03/2026 - כב אדר תשפ"ו

סוג דיון	דיון נוסף בוועדה - הוגשו תוכניות מתוקנות
מספר ועדה	2026/9
מספר בקשה	<u>2009/0288.01</u>
מספר סידורי	<u>33</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, ממ"ד/הכשרת עבירת בניה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	כן
המבקש	יחזקאלי גדעון
עורך הבקשה	פירו גבי
מתכנן השלד	שמוחה יצחק (איזק)
מספר מתנגדים	4
מספר שכנים שלא חתמו	7

כתובת האתר

יהושע בן נון 28 , קטמון הישנה

גוש	חלקה	בשלמות
30004	84	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
136804	תחילת תוקף	02/03/2016	1	מגורים ב	640

תאור הבקשה

מדובר בבניין קיים (למגורים) בן 3 קומות.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת בניה כמפורט להלן :

בבניין קיים מוצעת הכשרת עבירה הרחבה לדירה קיימת בקומת הקרקע בקומת מרתף- .

ההרחבה המוצעת כללה ממ"ד בפתיחת התיק אשר הוסר והוחזר לח. מחוזק כמתאפשר בנספח.

כמו"כ בקומת הקרקע בחזית צפונית מוצעת תוספת בניה להכשרת עבירה

ובחזית דרומית מוצעות מדרגות וריצוף מוגבה לכניסה לדירה והפיכת חלון לדלת.

מידע קודם

מתאריך	
26/02/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים בבקשה זו הופק היתר בניה מיום 03.11.2025 וזאת על בסיס החלטת וועדת משנה מיום 29.04.2025 לאשר את הבקשה. במסגרת הטיפול בבקשה התקבל אישור בקרה הנדסית ואשר מחייב לתנאים הרשומים בו אשר כללו בין היתר הצורך בביצוע החיזוקים בהינף אחד לכלל הבניין וכן פינוי כלל דיירי הבנין בזמן הביצוע. כעת, ולקראת תחילת הביצוע והכנת תכניות ביצוע מפורטות, פנו המבקשים למשרד ירון-שמעוני-שחם האחראים על הבקרה ההנדסית באמצעות מתכנן השלד שלהם מר שמוחה יצחק, ובעכבות כך התקבלו הנחיות חדשות לעניין שני הנושאים לעיל – סרוק בארכיב האופטי. ע"כ, ובהתייעצות מול מנהל האגף, מובאת הבקשה לדיון בוועדה ע"מ לשנות את התנאים הרלוונטיים בהיתר : ניתן לבצע עבודות בינוי במרתף ללא צורך בפינוי הדיירים בקומות מעל בהתאם לפרט של מתכנן השלד שמצורף לאישור הבקרה או שווה ערך. על המהנדס לתכנן החיזוק במרתף בהתחשבות בחיזוק המלא של הבניין תוך הבטחת ייצור פרטי חיבור המשכיים או חפייה תקנית. במידה ומתגלה במהלך החיזוק שיש צורך בחפירה מתחת ליסודות הקיימים, אז יידרש פינוי דיירים (באחריות מתכנן השלד). היתר זה כפוף לכלל התנאים וההנחיות בחוות דעת הבקרה ההנדסית.
26/02/2026	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה : 136804 תחילת תוקף : 02/03/2016 ייעוד הקרקע : מגורים ב רקע לבקשה : בבקשה זו הופק היתר בניה מיום 03.11.2025 וזאת על בסיס החלטת וועדת משנה מיום 29.04.2025 לאשר את הבקשה. במסגרת הטיפול בבקשה התקבל אישור בקרה הנדסית ואשר מחייב לתנאים הרשומים בו אשר כללו בין היתר הצורך בביצוע החיזוקים בהינף אחד לכלל הבניין וכן פינוי כלל דיירי הבנין בזמן הביצוע. כעת, ולקראת תחילת הביצוע והכנת תכניות ביצוע מפורטות, פנו המבקשים למשרד ירון-שמעוני-שחם האחראים על הבקרה ההנדסית באמצעות מתכנן השלד שלהם מר שמוחה יצחק, ובעכבות כך התקבלו הנחיות חדשות לעניין שני הנושאים לעיל – סרוק בארכיב האופטי. ע"כ, ובהתייעצות מול מנהל האגף, מובאת הבקשה לדיון בוועדה ע"מ לשנות את התנאים הרלוונטיים בהיתר : ניתן לבצע עבודות בינוי במרתף ללא צורך בפינוי הדיירים בקומות מעל בהתאם לפרט של מתכנן השלד שמצורף לאישור הבקרה או שווה ערך. על המהנדס לתכנן החיזוק במרתף בהתחשבות בחיזוק המלא של הבניין תוך הבטחת ייצור פרטי חיבור המשכיים או חפייה תקנית. במידה ומתגלה במהלך החיזוק שיש צורך בחפירה מתחת ליסודות הקיימים, אז יידרש פינוי דיירים (באחריות מתכנן השלד).		

היתר זה כפוף לכלל התנאים וההנחיות בחוות דעת הבקרה ההנדסית.		
הוועדה שמעה את הצדדים בדיון קודם, בוצע משלוח הודעות נוסף ע"פ תקנה 36 - לעניין הבקרה ההנדסית. לאחר שהוועדה בחנה את ההתנגדות ואת הבקשה מחליטה לדון בבקשה על סמך ההתנגדויות הכתובות מבלי לזמן את הצדדים. כאמור התקבלה התנגדות אחת בשם לאה ומרדכי גלבנד וידידיה בן שימול שהינם בעלי הדירות 5 ו-3. ההתנגדות הוקראה בפני הוועדה, להלן פירוט הסעיפים ותגובת הוועדה: המתנגדים חזרו על התנגדותם כאשר טוענים שהם בהליך פתיחת תיק והם מעוניינים לבנות ביחד. הוועדה דוחה טענה זו, המתנגדים עדיין לא פתחו תיק והמבקשים כבר פתחו תיק בשנת 2021. אין הצדקה להמתין ולעכב את המבקשים. בנוסף, גם משפחות באום ועובדיה לא מבקשים כך שממילא הבניה בבניין לא תבוצע בהינף אחד. לטענה לצורך בהליך בקרה הנדסית - כבר בוצע הליך בקרה מסודר ומלא לכלל הבנין כאשר נקבע שניתן לבצע את החיזוק בשלבים, כך שאין מקום לטענה זו. לענין המחסן/מקלט – בנספח התב"ע רשום כמקלט קיים ואין שינוי בבקשה זו כך שהמתנגדים לא ייפגעו בעניין זה, ככל והמתנגדים יגישו בקשה היא תבחן לגופה.	29/04/2025	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לטענה בצורך לפינוי הדיירים בזמן הבנייה – הדרישה מופיעה בחו"ד של הבקרה ההנדסי והמבקשים יחויבו לבצע כלל ההנחיות על פיה כאשר תנאי זה כבר רשום כתנאי שיירשם בהיתר . הוועדה סבורה כי הבקשה ראויה תכנונית ומאשרת אותה .		
התנגדויות : כאמור התקבלה התנגדות אחת בשם לאה ומרדכי גלבנד וידידיה בן שימול שהינם בעלי הדירות 5 ו-3. להלן עיקרי ההתנגדות : אנו מגישים בזאת התנגדות לבקשתם להיתר בנייה של משפחת יחזקאלי . אנו לא מתנגדים למהותה של הבנייה על ידי משפ' יחזקאלי, כמו שאנחנו לא מתנגדים לבנייה של שאר בעלי הדירות. הסיבה להתנגדותנו להיתר המבוקש בבקשה זו, היא על מנת להבטיח שההיתרים האחרים יוכלו להתבצע בצורה טובה ויסודית, וכי הבניין יקבל מראה אחיד ואסתטי בסוף התהליך, ונראה שגם תכנית התב"ע וגם החלטת הוועדה הקודמת תואמים את הרצון שלנו . אנו רואים את טובת כלל השכנים ואת ערך הבניין כולו לנגד עינינו. נפרט שתי טענות מרכזיות במכתב זה האחת מתייחסת לאיחוד בקשות להיתר- בנייה בהינף אחד וחיזוק המבנה, ויש בה כמה תתי נושאים המצריכים התייחסות. השנייה מתייחסת לסימון מוטעה של אזור מסוים כמקלט, ולא כמחסן. דבר שיש לו השלכות על בקשת ההיתר שלנו. נבקש לשמור את הזכות להגיש חומר נוסף לפני ובזמן קיום הועדה, אליה אנו מבקשים להיות מוזמנים ולקחת חלק . כפי שפירטנו בהמשך, איחוד הבקשות לצורך בנייה בהינף אחד הינו אקוטי בגלל שנקבע שבזמן הבנייה על כלל הדיירים בבניין להתפנות. ההתנגדות המלאה סרוקה בא.א של הבקשה.	07/04/2025	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

ההתנגדות מובאת להכרעת הוועדה באם לזמן ואיך לקדם את הבקשה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 136804 תחילת תוקף : 02/03/2016 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : התיק נידון לראשונה בועדת משנה מתאריך 09/03/2022 וקוד ההחלטה היה לדחות במתכונת המוצעת. התיק נדחה היות והיו חסרים תנאים טרם דיון להלן : נוהל בקרה הנדסית , איכות הסביבה ואישור שימור. כמו כן הבניה המבוקשת הינה שלא בהינף אחד, לא פורסמה הקלה בפתיחת התיק על כן היה צורך לצאת לפרסום עבור ההקלה החסרה. לאחר תיקון התכנית והגשת כלל הנדרש כולל פרסום הקלה "לבניה שלא בהינף אחד" הופנה התיק להליך פרסום ע"פ תקנה 149 בתאריך 15/01/2023. תאריך תום מועד הגשת התנגדויות : 28/02/2023 . לבקשה התקבלו 4 התנגדויות. לאור ההתנגדויות שהתקבלו שובץ התיק לוועדת התנגדויות והמבקשים והמתנגדים זומנו לשמיעת טענות הצדדים. התיק נידון בועדת התנגדויות בתאריך 27/08/2025 וקוד ההחלטה היה משלוח הודעות לפי תקנה 36. הוועדה החליטה שעל המבקשים לאור הדברים שנאמרו להגיש תכנית חיזוקים לכל הבינוי וזאת בהתחשב בכלל התוספות שניתן לבצע לכלל הדיירים עפ"י התב"ע ובהתאם להוראותיה. תכנית החיזוקים תוטמע בבקשה עצמה ויש לקבל אישור מהנדס הקונסטרוקציה העירוני (משרד ירון-שמעוני-שחם) לאחר גיבוש תכנית חיזוקים סופית והטמעתה בבקשה, יבוצע	06/04/2025	חוות דעת תכנונית

משלוח הודעות לכלל הדיירים, כאשר לאחר סיום מועד הגשת ההתנגדויות ובמידה ולא יתקבלו התנגדויות חדשות הבקשה תובא לדיון פנימי. יש לציין, שככל ותכנית החיזוק תכלול שינויים חיצוניים יהיה צורך באישור שימור מעודכן. לאחר החלטת הוועדה התקבלה בקרה הנדסית ממהנדס הקונס' העירוני משרד ירון-שמעוני-שחם. האישור הינו מתאריך 24/08/2024 וכוללת תכנית חיזוקים וחוו"ד . החיזוקים הוטמעו ע"ג ההרמוניקה הן אצל המבקש הנוכחי והן אצל כלל הדיירים וכן צורף מקרא מפורט. כמו כן הוטמעה חוות הדעת של מהנדס העיירה ע"ג ההרמוניקה. הרמוניקה המתוקנת הופנתה למשלוח הודעות כנדרש בהחלטה. משלוח הודעות בוצע בתאריך: 18/02/2025 תום מועד להגשת התנגדויות : 13/03/2025 התקבלה התנגדות אחת מאת לאה ומרדכי גלבנד וידידיה בן שימול. ההתנגדות תפורט מטה בסעיף הרלוונטי. יצויין כי החיזוקים שנדרשו הינם פנימיים ולכן אין צורך באישור שימור מעודכן. התנגדויות : כאמור התקבלה התנגדות אחת בשם לאה ומרדכי גלבנד וידידיה בן שימול שהינם בעלי הדירות 5 ו-3. להלן עיקרי ההתנגדות : אנו מגישים בזאת התנגדות לבקשתם להיתר בנייה של משפחת יחזקאלי . אנו לא מתנגדים למהותה של הבנייה על ידי משפ' יחזקאלי, כמו שאנחנו לא מתנגדים לבנייה של שאר בעלי הדירות. הסיבה להתנגדותנו להיתר המבוקש בבקשה זו, היא על מנת להבטיח שההיתרים האחרים יוכלו להתבצע בצורה טובה ויסודית, וכי הבניין יקבל מראה אחיד ואסתטי בסוף התהליך, ונראה שגם תכנית התב"ע וגם החלטת הוועדה הקודמת תואמים את הרצון שלנו . אנו רואים את טובת כלל השכנים ואת ערך הבניין כולו לנגד עינינו.		

נפרט שתי טענות מרכזיות במכתב זה האחת מתייחסת לאיחוד בקשות להיתר- בנייה בהינף אחד וחיזוק המבנה, ויש בה כמה תתי נושאים המצריכים התייחסות. השנייה מתייחסת לסימון מוטעה של אזור מסוים כמקלט, ולא כמחסן. דבר שיש לו השלכות על בקשת ההיתר שלנו. נבקש לשמור את הזכות להגיש חומר נוסף לפני ובזמן קיום הועדה, אליה אנו מבקשים להיות מוזמנים ולקחת חלק. כפי שפירטנו בהמשך, איחוד הבקשות לצורך בנייה בהינף אחד הינו אקוטי בגלל שנקבע שבזמן הבנייה על כלל הדיירים בבניין להתפנות. ההתנגדות המלאה סרוקה בא.א של הבקשה. ההתנגדות מובאת להכרעת הוועדה באם לזמן ואיך לקדם את הבקשה.		
חבר הוועדה אלישע פלג ציין כי בעבר עו"ד אבני ייצג אותו אולם יחסי עו"ד - לקוח הסתיימו לחלוטין כולל התשלום. עפ"י חו"ד היועצת המשפטית לוועדה, עו"ד אילנית מיכאלי, אין מניעה שעו"ד פלג ישתתף בדיון. עוד שעו"ד אבני ועו"ד יעל אזולאי הודיעו במעמד הוועדה כי גם הם לא רואים מניעה מהשתתפותו בדיון. הבקשה תואמת תכנית למעט הקלה מבניה בהינף אחד. הוועדה שמעה את הצדדים בקשב רב. להלן התגובה לסעיפי ההתנגדות" לעניין הבקשה לתשלומי איזון וכן תשלום עבור שימוש בגינה- הוועדה לא דנה בנושאים קנייניים ויש לבצע הבירור בנושאים אלו בערכאות המתאימות. לעניין ההצדקה לאישור הקלה מבניה בהינף אחד- המתנגדים טענו בין היתר שאישור ההקלה ימנע מהם האופציה לבנות כיוון שלא יוכלו לעמוד בנוהל הבקרה ההנדסית היות והמבנה לא יחזק וכיוון שמדובר במבנה לשימור אזי כלל החיזוקים צריכים להתבצע בתוך הדירות ומכאן החשיבות של ביצועם כבר בשלב זה. הוועדה מבקשת הכנת חו"ד לחיזוק המבנה כמפורט	27/08/2023	דיון בועדת משנה : משלוח הודעות לפי תקנה 36

בהמשך. אך החלטה סופית לנושא אישור ההקלה תתקבל בדיון הנוסף לאחר ביצוע האמור. בנוסף, טענו המתנגדים שברצונם לבנות אך היות והדיירת הנוספת בגג לא מעוניינת לבנות כעת, מונע מהם זאת. עניין סיכול האופציה לתמ"א 38- ענו המתנגדים שאין הסכמה של כלל הדיירים לכך. לנושא השירותים המתוכננים ליד המדרגות המשותפות בבניין- המבקשים הצהירו שלא מתוכנן אוורור, גם לא מיכני, לכיוון המדרגות. כמו כן ע"פ ההרמוניקה אין חלון לכיוון המדרגות. לנושא התימוכין הקנייניים- היות ומדובר בבניה בהתאם למיקום ולנפח המאושר עפ"י נספח הבינוי, אזי לא נדרשים הסכמות שכנים או תימוכין קנייניים כלשהם. לעניין הבניה על הגג אשר תיחסם היות ולא יהיה ניתן לקבל אישור בקרה הנדסית כיוון שלא תהיה אפשרות לחיזוק היסודות, התבצע דיון מעמיק בנושא במעמד הוועדה ונשמעו טענות הצדדים כאשר צוין שאישור הבקרה ההנדסית שהתקבל בבקשה כלל את המוצע ע"י המבקשים בלבד. סעיף חיזוק מבנים בתקנון התכנית 4.1.2 (יד) מציין שיש להבטיח עמידותו של המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידות אדמה עפ"י דרישות ת"י 413 לרבות ביצוע נוהל בקרה הנדסית. הוועדה סבורה שיש מקום לאזן בין הרצון של המבקשים לבנות, לבין רצון המתנגדים להשתתפות של כולם בתכנית החיזוקים בהתאם לתכנית. בהתאם להצהרות המתנגדים הם לא יתנגדו לתכנית חיזוקים ואף, ישתתפו בעלויות בהתאם לחלקם היחסי. לאור כך, הוועדה החליטה שעל המבקשים לאור הדברים שנאמרו להגיש תכנית חיזוקים לכל הבינוי וזאת בהתחשב בכלל התוספות שניתן לבצע לכלל הדיירים עפ"י התב"ע ובהתאם להוראותיה. תכנית החיזוקים תוטמע בבקשה עצמה ויש לקבל אישור מהנדס הקונסטרוקציה העירוני (משרד ירון-שמעוני-שחם) לאחר גיבוש תכנית חיזוקים סופית והטמעתה בבקשה, יבוצע משלוח הודעות לכלל הדיירים, כאשר לאחר סיום מועד הגשת ההתנגדויות ובמידה ולא יתקבלו התנגדויות חדשות הבקשה תובא לדיון פנימי. יש לציין, שככל ותכנית החיזוק תכלול שינויים חיצוניים יהיה צורך באישור שימור מעודכן. במידה והמתנגדים לא יבצעו האמור לעיל בזמן, תחזור הבקשה לדיון פנימי בוועדה. ראש הצוות תאטר 2 בקשות נוספות בבנין וגם הן יועברו לדיון בוועדה בסדר היום השוטף.		

תימוכין קנייניים : המוצע תואם תב"ע במדויק ובשל כך לא נדרשו הסכמות שכנים. יש לתקן הערות ע"פ המפורט ע"ג הרמוניקה c		
תכנית חיזוקים – נוהל בקרה הנדסית : ע"פ סעיף 4.1.2 בתכנית החלה בחלקה נדרש חיזוק מבנים / תמ"א 38 התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף דרישה לחיזוקים לפי תקן 413 הבניין המקורי נבנה לפני שנת 1980 יש צורך בביצוע נוהל בקרה הנדסית , לא ניתן לאשר את הבקשה עד לקבלת חו"ד הנדסית. התקבל אישור חו"ד והנחיות נוהל הבקרה ההנדסית בהתאם להרמוניקה שהוגשה ע"י המבקש. בהרמוניקה שהוגשה מוצע ממ"ד בקומת המרתף כתחליף לח. המחוזק הקיים כיום. דבר זה השתנה במהלך הזמן עקב מורכבותו ועלויות הגבוהות בביצוע ממ"ד, אך ההרמוניקה שהוגשה למהנדס עבור חוות דעתו כוללת את הממ"ד. וכעת אינה תואמת את ההרמוניקה שיצאה לפרסום ומוצגת כעת לוועדה. יש לקבל חו"ד ואישורו בכתב של דייגו כי ביטול הממ"ד והשארת הח. המחוזק ע"פ נספח הבינוי אינו משמעותי ואינו משנה את חו"ד הקיימת. וכן להתאים את הח. המחוזק אחד לאחד לנספח. לא יתכן ח. מחוזק עם עובי קיר 10 ס"מ. תימוכין קנייניים : המוצע תואם תב"ע במדויק ובשל כך לא נדרשו הסכמות שכנים. למרות זאת ישנן התנגדויות שכנים אשר חלקם על הרקע הקנייני, ע"כ הבקשה תובא לוועדה לשמיעת טענות השכנים כפי המפורט להלן.	31/05/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

התנגדויות : כאמור המוצע תואם תב"ע למרות זאת ישנן התנגדויות שכנים אשר חלקם על הרקע הקניני. התקבלו 3 התנגדויות, (מערכת בטעות רשום 4 התנגדויות) כתבי ההתנגדות מצויים בארכיב האופטי של תיק הבניין. להלן פירוט והתייחסות לטיעוני המתנגדים : תמצית ההתנגדויות : המתנגד הראשון משפ' באום- (חתום על התב"ע) אכן ישנה תב"ע והם תואמים, אולם בתהליך התב"ע סוכם כי בטרם הוצאת היתר ישולמו דמי איזון כיוון שהתוספת של המשפחה המקבלת כעת גדולה משל חלק משאר הדירות, והם מעוניינים כעת בתשלומי האיזון. כמו"כ מוצעת יציאה לגינה תואמת תב"ע, אולם הגינה סוכם כי תרכש מיתר השכנים, וטרם התבצעה הרכישה ולכן הם מתנגדים לעצם הרכישה. כמו"כ מתוכננים שרותים בסמוך לכניסה ראשית של הבניין, והם מתנגדים לכל חלון / וונטה ומבקשים פתרון לנושא. יצויין כי הנספח מנחה לעניין תכנון הפנים כפי שפורט בסעיף נספח בינוי. המתנגדת השניה משפ' שרגאי- יורשת לדירת משפ' עובדיה- (חתום על התב"ע) דירתם קרובה לגג. מעוניינת בתמ"א 38 והיתר זה ימנע את האפשרות. "הואיל ומימוש זכויותינו לבניה על הגג (ע"פ תמ"א או תב"ע) מחייב חיזוק של יסודות הבניין. והואיל והיענות לבקשת הבניה שלפניכם, עלולה לחסום בפנינו את הדרך לחיזוק היסודות - שהוא כאמור, תנאי לבנייה על הגג בהתאם לזכויותינו - אנו מבקשים להבטיח במסגרת החלטתכם, קבלת בטוחה. (לדוגמה ערבות בנקאית) להבטחת השתתפות מבקש ההיתר, בחיזוק הנדרש, בהתאם לחלקו בבניין המשותף.		

אין לנו התנגדות למתן האישור, במידה ותימצא הדרך להבטיח כל זאת ולמנוע כל פגיעה אחרת בזכויותינו." המתנגדת השלישית משפ' גלבנד- באמצעות עו"ד שירה בירנבאום משרד ש.אבני עו"ד (חתום על התב"ע) כפי שעולה מנסח הרישום במקרקעין החצרות ו/או שטח קומת המרתף לא הוצמדו לדירות במקרקעין בהתאם לסעיף 62 לחוק המקרקעין ולכן מהווים רכוש משותף. בהתאם להנחיות מחלקת רישוי הרי שכאשר מבוקשת תוספת בשטח משותף נדרשת הסכמה 2/3 מבעלי הזכויות בבנין ע"ג ההרמוניקה. אין למבקש הבקשה תימוכין קנינים עבור בניה בשטח משותף ובניית ממ"ד. הבקשה אינה עומדת בנוהל ביצוע בקרה הנדסית כנדרש בתכנית. ע"פ סעיף 4.1(ד) "...הגשת חוו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי 413 בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה..." ע"פ האמור הבקרה תינתן לבניין הקיים ולא לחלק ממנו. כמו כן ע"פ סעיף 13א לתמ"א 38 "חלה על המבנה הבנוי בפועל תכנית מפורטת או תכניות מפורטות ונותרו זכויות בניה שטרם מומשו, תנאי למימושן יהיה התאמת הבניה לדרישות התקן" הרי שחובה על הוועדה המקומית לבחון טרם אישור את הבקשה לתוספת ע"פ התב"ע האם נדרש חיזוק המבנה. ודוק החיזוק המבנה כולו ולא חיזוק התוספת בלבד. בבקשה זו מצורף תצהיר מתכנן שלד שגוי המצהיר כי : "התכנית לא כוללת בהוראותיה התניה לבדיקת חיזוק המבנה..." אין להסתפק בתצהיר מהנדס מטעם המבקש אלא לבחון את נחיצות החיזוקים גם בכלים אובייקטיביים. גם אם יטען כי התוספת המבוקשת אינה מצריכה חיזוק הבניין שכן מדובר בהכשרה הרי שאישור הבקשה יוריד לטמיון את התב"ע ויסכל את חיזוק המבנה משום שלא יהיה בכוחם של הדיירים לשאת בעלויות חיזוק המבנה, המהווה תנאי להוצאת היתר. אישור הבקשה יפגע באפשרות לביצוע תמ"א 38 לפי סעיף 4.2 לתמ"א 38. אין הצדקה לאשר את ההקלה משלביות ביצוע. על אף שפורסמה הקלה מדובר בשיקול דעת הוועדה המקומית	

בניה בהינף אחד חשובה לא רק למניעת מטרדי בניה אלא לנראות הבניין כאשר תוספות מתבצעות טיפין טיפין. מתנגד ראשון משפ' באום , מתנגד שני משפ' שרגאי ומתנגד שלישי משפ' גלבנד הגישו את התנגדותם לפרסום הראשון שבוצע בתיק. לאחר הפרסום השני הגישו התנגדות חוזרת המתנגד השלישי משפ' גלבנד באמצעות עו"ד כפי שפורט לעיל. תגובת המחלקה להתנגדות : בהתייעצות מול גב' יעל בן חמו וגב' שני בבני התקבל כי היות ובוצע נוהל בקרה הנדסי כנדרש, ומהנדס דייגו פרסובסקי נתן את חו"ד לתוספת, והיות ולא קיימת הנחיה ממשית לבדיקת המבנה כולו ניתן להסתפק באישור הבקרה שהתקבל ע"י ירון שמעוני שחם מהנדסים בע"מ. המבקשים והמתנגדים יוזמנו לוועדה לשמיעת טענותיהם וזאת לאחר שהתכנית תוקנה והושלמו כלל האישורים. יש לתקן הערות ע"ג הרמוניקה c		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 136804 תחילת תוקף : 02/03/2016 ייעוד הקרקע : אזור מגורים ב דברי הסבר :	20/04/2023	חוות דעת תכנונית

התיק נידון בועדת משנה מתאריך 09/03/2022 וקוד ההחלטה היה לדחות במתכונת המוצעת. התיק נדחה היות והיו חסרים תנאים טרם דיון להלן : נוהל בקרה הנדסית , איכות הסביבה ואישור שימור. כמו כן הבניה המבוקשת הינה שלא בהינף אחד, לא פורסמה הקלה בפתיחת התיק על כן היה צורך לצאת לפרסום עבור ההקלה החסרה. נדרשו תיקונים ע"פ הרמוניקה a, התיקונים בוצעו טרם יציאה לפרסום. התכנית החלה בחלקה הינה תכנית נקודתית 136804. התכנית אינה כפופה למתאר- 62 מבוטלת התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 136804 תחילת תוקף 02/03/2016 תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : התכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : גובה בנייה/ קווי בניין / מספר קומות / מספר יח "ד / בניית מרפסות בחזית המזרחית תבוצע בהינף אחד נספח בינוי : קיים נספח בינוי מפורט. המוצע תואם את נספח הבינוי למעט שינוי פתח בקומת המרתף. הנספח מנחה למעט יח"ד , גובה, קומות, שטח וקווי בניין. מאחר ומדובר בהכשרת עבירת בניה תואמת נספח, אין מניעה לאשר. יש לוודא התאמה בח. המחוזק כפי המופיע בנספח. ראה הרחבה בסעיף חיזוק מבנים.		

קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 07/01/2021 ע"י המח' למידע תכנוני. לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. מספר קומות : מס' קומות מותר עפ"י התכנית : 4 מעל הכניסה הקובעת ו- 1 מתחת. מס' קומות מוצע : מוצעת קומה אחת מתחת הקרקע כהשלמה לקומת מרתף קיימת. לא נמצאו חריגות ממספר הקומות המותר. מספר יחידות דיור : ע"ב לא מציע תוספת יח"ד, עפ"י התב"ע לא ניתן להוסיף יח"ד ע"כ יידרש לרשום הערת אזהרה. שטחי בניה שטחים עיקריים : שטח עיקרי מוצע בבקשה : מוצע שטח עיקרי בסך 69.44 מ"ר בקומת המרתף, ו - 3.00 מ"ר בקומת הקרקע. שטח עיקרי מותר מכוח התכנית : 73.00 מ"ר, בקומת המרתף, ו- 3.00 מ"ר בקומת הקרקע השטחים המוצעים עומדים במותר, אין מניעה לאשר. שטחי שרות : בפתיחת התיק הוצע ממ"ד במקום ח. מחוזק שמתאפשר מכח הנספח. במהלך הזמן החליט המבקש לרדת מעניין הממ"ד שמיקר ומעכב את התקדמות התיק ולחזור לתכנון הראשוני הכולל ח. מחוזק. לא ברור מדוע מוצג חדר מחוזק עם עובי קיר 10 ס"מ בעוד שבנספח קיים פירוט לעניין עיבוי החדר הקיים.		

יש להתאים את המוצע לניספח. תכנית חיזוקים – נוהל בקרה הנדסית : ע"פ סעיף 4.1.2 בתכנית החלה בחלקה נדרש חיזוק מבנים / תמ"א 38 התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף דרישה לחיזוקים לפי תקן 413 הבניין המקורי נבנה לפני שנת 1980 יש צורך בביצוע נוהל בקרה הנדסית , לא ניתן לאשר את הבקשה עד לקבלת חו"ד הנדסית. התקבל אישור חו"ד והנחיות נוהל הבקרה ההנדסית בהתאם להרמוניקה שהוגשה ע"י המבקש. בהרמוניקה שהוגשה מוצע ממ"ד בקומת המרתף כתחליף לח. המחוזק הקיים כיום. דבר זה השתנה במהלך הזמן עקב מורכבותו ועלויות הגבוהות בביצוע ממ"ד, אך ההרמוניקה שהוגשה למהנדס עבור חוות דעתו כוללת את הממ"ד. וכעת אינה תואמת את ההרמוניקה שיצאה לפרסום ומוצגת כעת לוועדה. יש לקבל חו"ד ואישורו בכתב של דייגו כי ביטול הממ"ד והשארת הח. המחוזק ע"פ נספח הבינוי אינו משמעותי ואינו משנה את חו"ד הקיימת. וכן להתאים את הח. המחוזק אחד לאחד לנספח. לא יתכן ח. מחוזק עם עובי קיר 10 ס"מ. תימוכין קנינים : המוצע תואם תב"ע במדויק ובשל כך לא נדרשו הסכמות שכנים. למרות זאת ישנן התנגדויות שכנים אשר חלקם על הרקע הקניני, ע"כ הבקשה תובא לוועדה לשמיעת טענות השכנים כפי המפורט להלן. התנגדויות : כאמור המוצע תואם תב"ע למרות זאת ישנן התנגדויות שכנים אשר חלקם על הרקע הקניני.		

התקבלו 3 התנגדויות, (מערכת בטעות רשום 4 התנגדויות) כתבי ההתנגדות מצויים בארכיב האופטי של תיק הבניין. להלן פירוט והתייחסות לטיעוני המתנגדים : תמצית ההתנגדויות : המתנגד הראשון משפ' באום- (חתום על התב"ע) אכן ישנה תב"ע והם תואמים, אולם בתהליך התב"ע סוכם כי בטרם הוצאת היתר ישולמו דמי איזון כיוון שהתוספת של המשפחה המקבלת כעת גדולה משל חלק משאר הדירות, והם מעוניינים כעת בתשלומי האיזון. כמו"כ מוצעת יציאה לגינה תואמת תב"ע, אולם הגינה סוכם כי תרכש מיתר השכנים, וטרם התבצעה הרכישה ולכן הם מתנגדים לעצם הרכישה. כמו"כ מתוכננים שרותים בסמוך לכניסה ראשית של הבניין, והם מתנגדים לכל חלון / וונטה ומבקשים פתרון לנושא. יצויין כי הנספח מנחה לעניין תכנון הפנים כפי שפורט בסעיף נספח בינוי. המתנגדת השניה משפ' שרגאי- יורשת לדירת משפ' עובדיה- (חתום על התב"ע) דירתם קרובה לגג. מעוניינת בתמ"א 38 והיתר זה ימנע את האפשרות. "הואיל ומימוש זכויותינו לבניה על הגג (ע"פ תמ"א או תב"ע) מחייב חיזוק של יסודות הבניין. והואיל והיענות לבקשת הבניה שלפניכם, עלולה לחסום בפנינו את הדרך לחיזוק היסודות - שהוא כאמור, תנאי לבנייה על הגג בהתאם לזכויותינו - אנו מבקשים להבטיח במסגרת החלטתכם, קבלת בטוחה. (לדוגמה ערבות בנקאית) להבטחת השתתפות מבקש ההיתר, בחיזוק הנדרש, בהתאם לחלקו בבניין המשותף. אין לנו התנגדות למתן האישור, במידה ותימצא הדרך להבטיח כל זאת ולמנוע כל פגיעה אחרת בזכויותינו."		

המתנגדת השלישית משפ' גלבנד- באמצעות עו"ד שירה בירנבאום משרד ש.אבני עו"ד (חתום על התב"ע) כפי שעולה מנסח הרישום במקרקעין החצרות ו/או שטח קומת המרתף לא הוצמדו לדירות במקרקעין בהתאם לסעיף 62 לחוק המקרקעין ולכן מהווים רכוש משותף. בהתאם להנחיות מחלקת רישוי הרי שכאשר מבוקשת תוספת בשטח משותף נדרשת הסכמה 2/3 מבעלי הזכויות בבנין ע"ג ההרמוניקה. אין למבקש הבקשה תימוכין קנינים עבור בניה בשטח משותף ובניית ממ"ד. הבקשה אינה עומדת בנוהל ביצוע בקרה הנדסית כנדרש בתכנית. ע"פ סעיף 4.1(ד) "...הגשת חוו"ד המתבססת על אבחון עפ"י תקן ישראלי 413 בדבר הצורך בחיזוק המבנה הקיים בפני רעידות אדמה..." ע"פ האמור הבקרה תינתן לבניין הקיים ולא לחלק ממנו. כמו כן ע"פ סעיף 13א לתמ"א 38 "חלה על המבנה הבנוי בפועל תכנית מפורטת או תכניות מפורטות ונותרו זכויות בניה שטרם מומשו, תנאי למימושן יהיה התאמת הבניה לדרישות התקן" הרי שחובה על הוועדה המקומית לבחון טרם אישור את הבקשה לתוספת ע"פ התב"ע האם נדרש חיזוק המבנה. ודוק החיזוק המבנה כולו ולא חיזוק התוספת בלבד. בבקשה זו מצורף תצהיר מתכנן שלד שגוי המצהיר כי : "התכנית לא כוללת בהוראותיה התניה לבדיקת חיזוק המבנה..." אין להסתפק בתצהיר מהנדס מטעם המבקש אלא לבחון את נחיצות החיזוקים גם בכלים אובייקטיביים. גם אם יטען כי התוספת המבוקשת אינה מצריכה חיזוק הבניין שכן מדובר בהכשרה הרי שאישור הבקשה יוריד לטמיון את התב"ע ויסכל את חיזוק המבנה משום שלא יהיה בכוחם של הדיירים לשאת בעלויות חיזוק המבנה, המהווה תנאי להוצאת היתר. אישור הבקשה יפגע באפשרות לביצוע תמ"א 38 לפי סעיף 4.2 לתמ"א 38. אין הצדקה לאשר את ההקלה משלביות ביצוע. על אף שפורסמה הקלה מדובר בשיקול דעת הוועדה המקומית בניה בהינף אחד חשובה לא רק למניעת מטרדי בניה אלא לנראות הבניין כאשר תוספות מתבצעות טיפין טיפין.		

מתנגד ראשון משפ' באום , מתנגד שני משפ' שרגאי ומתנגד שלישי משפ' גלבנד הגישו את התנגדותם לפרסום הראשון שבוצע בתיק. לאחר הפרסום השני הגישו התנגדות חוזרת המתנגד השלישי משפ' גלבנד באמצעות עו"ד כפי שפורט לעיל. תגובת המחלקה להתנגדות : בהתייעצות מול גב' יעל בן חמו וגב' שני בבני התקבל כי היות ובוצע נוהל בקרה הנדסי כנדרש, ומהנדס דייגו פרסובסקי נתן את חו"ד לתוספת, והיות ולא קיימת הנחיה ממשית לבדיקת המבנה כולו ניתן להסתפק באישור הבקרה שהתקבל ע"י ירון שמעוני שחם מהנדסים בע"מ. המבקשים והמתנגדים יוזמנו לוועדה לשמיעת טענותיהם וזאת לאחר שהתכנית תוקנה והושלמו כלל האישורים. תנאים טרם דיון : אישור הסדרי תנועה : לא נדרש אישור מהנדס עיר או מי מטעמו : לא נדרש אישור שימור : נדרש מכוח הוראות התכנית, התקבל בתאריך 28/07/2022 ע"י אלונה נפתלי ונוספו תנאים לבקשת מחלקת שימור איכות הסביבה- התקבל אישור שירה מתאריך 16/02/2022 ע"י אדלר שפי"ע – התקבל אישור ע"י כהנה ענבל מתאריך 15/08/2021 נוהל בקרה הנדסית – התקבל אישור מתאריך 14/07/2022 ע"י ירון שמעוני שחם מהנדסים בע"מ יש לתקן הערות ע"ג הרמוניקה c		
הקלה לבניה שלא בהינף אחד	07/02/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
	09/03/2022	דיון בועדת משנה : לדחות

לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת מהנימוקים להלן : כמו"כ לאחר הגשת המפורט יידרש פרסום הקלה. תכנית חיזוקים התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף תמ"א 38 התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף דרישה לחיזוקים לפי תקן 413 הבניין המקורי נבנה לפני שנת 1980 יש צורך בביצוע נוהל בקרה הנדסית ועד שלא יתקבל אישור זה לא ניתן לאשר את המוצע. התקבלה דחיה ממחלקת איכות הסביבה ע"י אדלר שירה מתאריך 27/10/2021 לאחר שלא הוגשו המסמכים הנדרשים. אישור שימור : נדרש מכוח הוראות התכנית, לא התקבל, יש להשלים טרם ההליך הפרסומי . בניה בהינף אחד : הבניה נדרשת להיות בהינף אחד- לא פורסמה הקלה, על מבקש הבקשה לפרסם הקלה לבניה שלא בהינף אחד. תיקון תכנית a מדובר בתכנית תואמת תב"ע, ולמרות זאת ישנן התנגדויות, מאחר וההתנגדויות לא נוגעות לעצם הבניה אלא לסיכומים שהושגו בין הדיירים כפי שפורט לעיל לאחר תיקון התכנית והגשת כלל הנדרש כולל פרסום הקלה ניתן יהיה לזמן את המתנגדים לשמיעת טענות הצדדים. תיקונים ע"פ ההערות בהרמוניקה המקוונת. תוקף ההחלטה הינה ל 90 יום לצורך הגשת תכנית מתוקנת		במתכונת המוצעת
המלצת המחלקה : לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת מהנימוקים להלן : כמו"כ לאחר הגשת המפורט יידרש פרסום הקלה. תכנית חיזוקים התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף תמ"א 38	15/02/2022	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף דרישה לחיזוקים לפי תקן 413 הבניין המקורי נבנה לפני שנת 1980 יש צורך בביצוע נוהל בקרה הנדסית ועד שלא יתקבל אישור זה לא ניתן לאשר את המוצע. התקבלה דחיה ממחלקת איכות הסביבה ע"י אדלר שירה מתאריך 27/10/2021 לאחר שלא הוגשו המסמכים הנדרשים. אישור שימור : נדרש מכוח הוראות התכנית, לא התקבל, יש להשלים טרם ההליך הפרסומי . בניה בהינף אחד : הבניה נדרשת להיות בהינף אחד- לא פורסמה הקלה, על מבקש הבקשה לפרסם הקלה לבניה שלא בהינף אחד. תיקון תכנית a מדובר בתכנית תואמת תב"ע, ולמרות זאת ישנן התנגדויות, מאחר וההתנגדויות לא נוגעות לעצם הבניה אלא לסיכומים שהושגו בין הדיירים כפי שפורט לעיל לאחר תיקון התכנית והגשת כלל הנדרש כולל פרסום הקלה ניתן יהיה לזמן את המתנגדים לשמיעת טענות הצדדים. תיקונים ע"פ ההערות בהרמוניקה המקוונת.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 136804 תחילת תוקף : 02/03/2016 ייעוד הקרקע : אזור מגורים ב התכנית אינה כפופה לתכנית מתאר – 62 מבוטלת סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה	13/02/2022	חוות דעת תכנונית

התכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : גובה בנייה/ קווי בניין / מספר קומות / מספר יח"ד / בניית מרפסות בחזית המזרחית תבוצע בהינף אחד נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט : המוצע תואם את נספח הבינוי למעט שינוי חדר מחוזק מוצע לממ"ד מוצע. מאחר ומדובר בהכשרת עבירת בניה, אין מניעה לאשר אולם נדרש להציג יציקות חדשות של תקרות וקירות לממ"ד המוצע כדי שיהיה ממ"ד. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 07/01/2021 ע"י המח' למידע תכנוני. לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית : 4 מעל הכניסה הקובעת ו-1 מתחת. מס' קומות מוצע : מוצעת קומה אחת מתחת הקרקע כהשלמה לקומת מרתף קיימת. לא נמצאו חריגות ממספר הקומות המותר. מספר יחידות דיור ע"ב לא מציע תוספת יח"ד, עפ"י התב"ע לא ניתן להוסיף יח"ד- ע"כ יידרש לרשום הערת אזהרה. שטחי בניה שטחים עיקריים : שטח עיקרי מוצע בבקשה : מוצע שטח עיקרי בסך 69.44 מ"ר בקומת המרתף, ו- 3.00 מ"ר בקומת הקרקע.	

שטח עיקרי מותר מכוח התכנית : 73.00 מ"ר, בקומת המרתף, ו-3.00 מ"ר בקומת הקרקע השטחים המוצעים עומדים במותר, אין מניעה לאשר. שטחי שרות : מוצע ממ"ד בשטח של 11.77 מ"ר נטו+ קירות, מותר : 12.00 מ"ר נטו+ קירות, אין מניעה לאשר עומד במותר. בניה בהינף אחד : הבניה נדרשת להיות בהינף אחד- לא פורסמה הקלה, על מבקש הבקשה לפרסם הקלה לבניה שלא בהינף אחד. תימוכין קניינים בשטח משותף המוצע תואם תב"ע במדויק, למרות זאת ישנן התנגדויות שכנים על הרקע הקניני, ע"כ הבקשה תובא לוועדה לשמיעת טענות השכנים כפי המפורט להלן. תנאים טרם דיון אישור הסדרי תנועה : לא נדרש אישור מהנדס עיר או מי מטעמו : לא נדרש אישור שימור : נדרש מכוח הוראות התכנית, לא התקבל, יש להשלים טרם ההליך הפרסומי . התקבלה דחיה ממחלקת איכות הסביבה ע"י אדלר שירה מתאריך 27/10/2021 לאחר שלא הוגשו המסמכים הנדרשים. התקבל אישור ממחלקת שפ"ע ע"י כהנה ענבל מתאריך 15/08/2021		

תכנית חיזוקים התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף תמ"א 38 התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף דרישה לחיזוקים לפי תקן 413 הבניין המקורי נבנה לפני שנת 1980 יש צורך בביצוע נוהל בקרה הנדסית ועד שלא יתקבל אישור זה לא ניתן לאשר את המוצע. התנגדויות התקבלו 3 התנגדויות, כתבי ההתנגדות מצויים בארכיב האופטי של תיק הבניין, להלן פירוט והתייחסות לטיעוני המתנגדים והמלצת הבוחן בעניין: תמצית ההתנגדויות: המתנגד הראשון טוען, כי אכן ישנה תב"ע והם תואמים, אולם בתהליך התב"ע סוכם כי בטרם הוצאת היתר ישולמו דמי איזון כיוון שהתוספת של המשפחה המקבלת כעת גדולה משל חלק משאר הדירות, והם מעוניינים כעת בתשלומי האיזון. כמו"כ מוצעת יציאה לגינה תואמת תב"ע, אולם הגינה סוכם כי תרכש מיתר השכנים, וטרם התבצעה הרכישה ולכן הם מתנגדים לעצם הרכישה. כמו"כ מתוכננים שרותים בסמוך לכניסה ראשית של הבניין, והם מתנגדים לכך. המתנגדת השניה מעונינת בתמ"א 38 ומבקשת שלא יפגע בכך. כמו"כ היא טוענת שהואיל והם דיירי הגג- הם יאלצו לחזק את הבניין בבקשה שלהם, ואם לא יהיה תמ"א 38, הם ידרשו לעשות זאת על חשבונם, וע"כ הם מעוניינים בבטוחה שהמבקש ישתתף איתם ג"כ בחיזוק הבניין. המתנגדת השלישית טוענת כי מדובר בסטיה מהוראות התכנית בדבר הינף אחד, ובדבר חיזוק המבנה. אין למבקש הבקשה תימוכין קנייניים. תגובת המחלקה:		

המבקשים והמתנגדים יוזמנו לוועדה לשמיעת טענותיהם וזאת לאחר שהתכנית תתוקן ויוגשו כל האישורים		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

בבקשה זו הופק היתר בניה מיום 03.11.2025 וזאת על בסיס החלטת וועדת משנה מיום 29.04.2025 לאשר את הבקשה.

במסגרת הטיפול בבקשה התקבל אישור בקרה הנדסית ואשר מחייב לתנאים הרשומים בו אשר כללו בין היתר הצורך בביצוע החיזוקים בהינף אחד לכלל הבניין וכן פינוי כלל דיירי הבנין בזמן הביצוע.

כעת, ולקראת תחילת הביצוע והכנת תכניות ביצוע מפורטות, פנו המבקשים למשרד ירון-שמעוני-שחם האחראים על הבקרה ההנדסית באמצעות מתכנן השלד שלהם מר שמוחה יצחק, ובעכבות כך התקבלו הנחיות חדשות לעניין שני הנושאים לעיל – סרוק בארכיב האופטי.

ע"כ, ובהתייעצות מול מנהל האגף, מובאת הבקשה לדיון בוועדה ע"מ לשנות את התנאים הרלוונטיים בהיתר:

-ניתן לבצע עבודות בינוי במרתף ללא צורך בפינוי הדיירים בקומות מעל בהתאם לפרט של מתכנן השלד שמצורף לאישור הבקרה או שווה ערך.

-על המהנדס לתכנן החיזוק במרתף בהתחשבות בחיזוק המלא של הבניין תוך הבטחת ייצור פרטי חיבור המשכיים או חפייה תקנית.

-במידה ומתגלה במהלך החיזוק שיש צורך בחפירה מתחת ליסודות הקיימים, אז יידרש פינוי דיירים (באחריות מתכנן השלד).

-היתר זה כפוף לכלל התנאים וההנחיות בחוות דעת הבקרה ההנדסית.

סדר יום לוועדה מתאריך - 11/03/2026 - כב אדר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/9
מספר בקשה	<u>2023/0481.00</u>
מספר סידורי	<u>34</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	עבודות הריסה, בניה חדשה / בניין חדש, תמ"א 38 הריסה ובניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	שימור חזיתות, הריסה ובניה חדשה לפי תמא 38.2 - הריסה ובניה.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר זינגר נתנאל
עורך הבקשה	אדריכל קליכמן לאונרדו
מתכנן השלד	מהנדס אשכנזי שרה
מספר מתנגדים	3
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

בעל השאלות 8 , גבעת שאול

גוש	חלקה	בשלמות
30162	52	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
ג30162	תחילת תוקף	16/07/1959			
ג30162	תחילת תוקף	16/07/1959	52	אזור מגורים 2	221

תאור הבקשה

ת.ב. 23/481 רחוב בעל השאלות 8 – תמ"א 38

גוש : 30162

חלקה : 52

בתאריך 2.7.2025 נידונה הבקשה בועדה ובה הוחלט לדחות את ההכרעה עד לקבלת השלמות טיעון מהמתנגד וכי לאחר השלמת טיעונו תובא הבקשה בשני בפני הועדה להכרעה בעניים ההתנגדויות.

להלן עיקרי השלמת ההתנגדות כפי שהוגשה ומתויקת בארכיב אופטי :

מהות ההתנגדות המפורטת במסמך, שהוגשה בשם דיירי הבניין ברחוב בעל השאילתות 10 בירושלים, מתמקדת במספר נקודות מרכזיות :

?סיפוח שטחים וחריגות בנייה : נטען כי התוכנית המוצעת מבקשת להכשיר חריגות בנייה קיימות וסיפוח שטחים שאינם שייכים ליזמים, תוך פגיעה בזכויות הקנייניות של השכנים.

?צמצום מרחקים ופגיעה בפרטיות : התוכנית מעמידה את המרחק בין הבניינים על כ-1.9 מטרים בלבד (במקום 4 מטרים כמקובל), דבר שיוביל לפגיעה קשה בפרטיות השכנים, צמצום כניסת אור יום וירידת ערך הנכס.

?מצוקת חניה וגישה : התוכנית מחמירה את מצוקת החניה ברחוב ופוגעת ישירות בדרך הגישה לחניית דיירי בעל השאילתות 10, עד כדי חשש להפיכתה ללא שמישה.

?פגמים פרוצדורליים : השכנים טוענים כי לא קיבלו הודעות אישיות כנדרש בחוק וכי לא נערך דיון הוגן שאיפשר להם להשמיע את קולם בזמן.

?עומס על תשתיות : קיים חשש שהוספת יחידות הדיור תעמיס על תשתיות ישנות של מים, ביוב וחשמל ללא שנערכה בדיקה הנדסית מתאימה.

?לסיכום, המתנגדים מבקשים מהוועדה להורות על ביצוע מדידות עדכניות על ידי גורם נייטרלי ולקיים דיון ענייני חדש בתוכנית.

להלן התייחסות מבקשי ההיתר להשלמות טיעוני ההתנגדות(מתויק בארכיב אופטי) :

תגובת מבקשי ההיתר (היזמים) להתנגדות מתמקדת בדחיית טענות השכנים, תוך הדגשה כי התוכנית תואמת את המדיניות התכנונית ואת המצב הקיים בשטח. להלן עיקרי הדברים :

?דחיית הטענות הפרוצדורליות : המשיבים טוענים כי הליכי הפרסום והיידע נעשו כדן וכי למתנגדים ניתנה הזדמנות מלאה להשמיע את טענותיהם, כולל בדיון שנערך.

?שימור קווי בניין קיימים : נטען כי התוכנית אינה מבקשת "לספח" שטחים חדשים, אלא מתבססת על קווי

הבניין ההיסטוריים של המבנה הקיים (שחלקו לשימור), ולכן אין כאן חריגה או פגיעה קניינית חדשה.

המרחק בין הבניינים : המשיבים מציינים כי המרחק המצומצם נובע מהמבנה הקיים בשטח מזה עשרות שנים. כמו כן, הם מדגישים כי התחייבו שלא לפתוח חלונות לכיוון הבניין של השכנים כדי למנוע פגיעה בפרטיות.

מענה לסוגיית החניה : נטען כי התוכנית כוללת פתרון חניה פנימי במכפילים, העומד בתקן ואינו גורע ממקומות החניה הקיימים ברחוב. המשיבים דוחים את הטענה לפיה הגישה לחניית השכנים תיפגע, וטוענים כי המעבר יישאר כפי שהוא כיום.

שיפור התשתיות : לטענתם, הפרויקט כולל חידוש והחלפה של תשתיות ישנות (ביוב, מים וחשמל), מה שדווקא ייטיב עם השכונה כולה.

מאזן האינטרסים : המשיבים מסכמים כי מדובר בתוכנית ראויה להתחדשות עירונית בנכס מוזנח, וכי התועלת הציבורית והתכנונית בהקמת בניין מגורים מודרני עולה על הטענות שהעלו השכנים.

לסיכום, מבקשי ההיתר טוענים כי ההתנגדות מונעת משיקולים אישיים של "נוחות" וניסיון לעצור פיתוח לגיטימי, ומבקשים מהוועדה לדחותה ולאשר את התוכנית.

מהות הבקשה :

הבקשה היא להריסת בניין היסטורי קיים בן קומה אחת וקומת מרתף בעל 2 כניסות 31 יח"ד. הבקשה מוצעת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. במסגרת הבקשה מוצע בניין חדש בן 4 קומות וקומת גג רעפים בשימוש למגורים ובו 9 יח"ד.

להלן תיאור הבקשה :

מפלס 2.97 - קומת מרתף – מוצעות הקומות התחתונות של 2 הדופלקסים מקומת הקרקע. במפלס זה מוצעים חדרי הממ"ד. כמו כן, מוצע מחסן, חדר מדרגות ומעלית. מוצעת חצר פנימית. בחלקו המערבי של המבנה ביח"ד מוצעות קירות לשימור.

מפלס 0.00 קומת קרקע – מוצעת כניסה ראשית לבניין ובו 2 יח"ד דופלקס. מוצע לובי כניסה, חדר מדרגות ומעלית. מוצעת חצר פנימית ושטחי גניון סביב המבנה. סביב יח"ד 2 בחלקו המערבי של המבנה מוצעים קירות לשימור.

מפלס +2.97 קומה א' – קומה חדשה ובה מוצעות 2 יח"ד הכוללות חדרי ממ"ד ומרפסות זיז. מוצעים חדרי מדרגות ומעלית בהמשך למוצע בקומות תחתונות.

מפלס +5.95 קומה ב' – קומה חדשה ובה מוצעות 2 יח"ד הכוללות חדרי ממ"ד ומרפסות זיז. מוצעים חדרי מדרגות ומעלית בהמשך למוצע בקומות תחתונות.

מפלס +8.92 קומה ג' – קומה חדשה ובה מוצעות 2 יח"ד הכוללות חדרי ממ"ד ומרפסות זיז. מוצעים חדרי מדרגות ומעלית בהמשך למוצע בקומות תחתונות.

מפלס +11.90 קומת גג – קומת גג המוצע בה קומת מגורים ובה יח"ד אחת הכוללת חדר ממ"ד ומרפסות גג.

לא נמצא היתר להקמת הבניין. מועד הקמת המבנה הינו בשנת 1934 ע"פ תיק תיעוד.

חוות דעת:

במגרש חלה תכנית מתאר 62 משנת 1959 המייעדת את המקום לאזור מגורים 2. הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה.

התקבלה חוות דעת מאת מיכאל גניס בשם מהנדס העיר, להלן חוות הדעת:

מידע קודם

מתאריך	
23/02/2026	הכנת המלצה תכנונית: מובא להכרעת הועדה המלצת המחלקה מובא להכרעה לעניין ההתנגדויות. כמו כן, מובאת הבקשה להכרעה בעניין החריגה מהמדיניות וכן לדרישת חברת החשמל לבניית חדר טרנספורמציה. בתאריך 2.7.2025 נידונה הבקשה בוועדה ובה הוחלט לדחות את ההכרעה עד לקבלת השלמות טיעון מהמתנגד וכי לאחר השלמת טיעוניו תובא הבקשה בשני בפני הועדה להכרעה בעניים ההתנגדויות. להלן עיקרי השלמת ההתנגדות כפי שהוגשה ומתויקת בארכיב אופטי: מהות ההתנגדות המפורטת במסמך, שהוגשה בשם דיירי הבניין ברחוב בעל השאלות 10 בירושלים, מתמקדת במספר נקודות מרכזיות:

?סיפוח שטחים וחריגות בנייה : נטען כי התוכנית המוצעת מבקשת להכשיר חריגות בנייה קיימות וסיפוח שטחים שאינם שייכים ליזמים, תוך פגיעה בזכויות הקנייניות של השכנים. ?צמצום מרחקים ופגיעה בפרטיות : התוכנית מעמידה את המרחק בין הבניינים על כ-1.9 מטרים בלבד (במקום 4 מטרים כמקובל), דבר שיוביל לפגיעה קשה בפרטיות השכנים, צמצום כניסת אור יום וירידת ערך הנכס. ?מצוקת חניה וגישה : התוכנית מחמירה את מצוקת החניה ברחוב ופוגעת ישירות בדרך הגישה לחניית דיירי בעל השאלות 10, עד כדי חשש להפיכתה ללא שמישה. ?פגמים פרוצדורליים : השכנים טוענים כי לא קיבלו הודעות אישיות כנדרש בחוק וכי לא נערך דיון הוגן שאיפשר להם להשמיע את קולם בזמן. ?עומס על תשתיות : קיים חשש שהוספת יחידות הדיור תעמיס על תשתיות ישנות של מים, ביוב וחשמל ללא שנערכה בדיקה הנדסית מתאימה. ?לסיכום, המתנגדים מבקשים מהוועדה להורות על ביצוע מדידות עדכניות על ידי גורם נייטרלי ולקיים דיון ענייני חדש בתוכנית. להלן התייחסות מבקשי ההיתר להשלמות טיעוני ההתנגדות(מתויק בארכיב אופטי) : תגובת מבקשי ההיתר (היזמים) להתנגדות מתמקדת בדחיית טענות השכנים, תוך הדגשה כי התוכנית תואמת את המדיניות התכנונית ואת המצב הקיים בשטח. להלן עיקרי הדברים : ?דחיית הטענות הפרוצדורליות : המשיבים טוענים כי הליכי הפרסום והיידע נעשו כדיון וכי למתנגדים ניתנה הזדמנות מלאה להשמיע את טענותיהם, כולל בדיון שנערך.		

שימור קווי בניין קיימים : נטען כי התוכנית אינה מבקשת "לספח" שטחים חדשים, אלא מתבססת על קווי הבניין ההיסטוריים של המבנה הקיים (שחלקו לשימור), ולכן אין כאן חריגה או פגיעה קניינית חדשה. המרחק בין הבניינים : המשיבים מציינים כי המרחק המצומצם נובע מהמבנה הקיים בשטח מזה עשרות שנים. כמו כן, הם מדגישים כי התחייבו שלא לפתוח חלונות לכיוון הבניין של השכנים כדי למנוע פגיעה בפרטיות. מענה לסוגיית החניה : נטען כי התוכנית כוללת פתרון חניה פנימי במכפילים, העומד בתקן ואינו גורע ממקומות החניה הקיימים ברחוב. המשיבים דוחים את הטענה לפיה הגישה לחניית השכנים תיפגע, וטוענים כי המעבר יישאר כפי שהוא כיום. שיפור התשתיות : לטענתם, הפרויקט כולל חידוש והחלפה של תשתיות ישנות (ביוב, מים וחשמל), מה שדווקא ייטיב עם השכונה כולה. מאזן האינטרסים : המשיבים מסכמים כי מדובר בתוכנית ראויה להתחדשות עירונית בנכס מוזנח, וכי התועלת הציבורית והתכנונית בהקמת בניין מגורים מודרני עולה על הטענות שהעלו השכנים. לסיכום, מבקשי ההיתר טוענים כי ההתנגדות מונעת משיקולים אישיים של "נוחות" וניסיון לעצור פיתוח לגיטימי, ומבקשים מהוועדה לדחותה ולאשר את התוכנית. מדיניות תכנונית – חו"ד תכנון עיר תכנית אב קריית משה וגבעת שאול מסמנת את המגרש למבנה לשימור ג' מס' 2173 שימור ג' בעל אלמנטים ייחודיים הראויים לשימור. ע"פ המדיניות אחוזי בנייה מירביים הם 120%. בתכנית מוצע 291.22% בנייה מירביים. הפער נובע בשל קווי בניין היסטוריים ולא לפי קווי בניין של התב"ע. החריגה המוצעת באחוזי הבנייה מקובלת תכנונית וניתן לקדמה לאור החשיבות של תמ"א 38 והשימור המוצע. חשמל – חו"ד תכנון עיר התקבלה חוות דעת של חברת כי אספקת חשמל למבנה מותנית		

בניית חדר טרנספורמציה ברחוב שרירא גאון 8 או ברחוב בן ציון 21 – מכיוון שמדובר על תפוסה קטנה של יח"ד, נראה שלא נכון לקבל תנאי זה – לשיקול דעת של הועדה. חו"ד שימור התקבלה חלטת ועדה שימור מתאריך 1.5.2022 ולפיה הועדה מאשרת את התכנית בהתאם לתנאים המפורטים : מבוקשת הריסת המבנים הקיימים ובניית מחדש מבנה בן 4 קומות מעל קומת מרתף עם גג בשימוש. מחלקת השימור מאשרת את הריסת המבנים והגדרות הקיימים, ומאשרת את הגובה המבוקש. לפני הריסת המבנה, יש להשלים את תיק התיעוד. יש להתיישר בחזית המערבית בהתאם לקווי בניין של המבנים הסמוכים ולהראות נטיעות כלפי הרחוב. הגדר החדשה תיבנה ע"פ אופי הגדרות ברחוב ובהתאם לסעיף 4.3.2 ו' 4 בתכנית האב בו נאמר כי "לא תותר בניה של גדר או קירות פיתוח בחזית הבניין הגבוהים מקירות הגדרות הקיימות במגרש או מ1 מטר – הקטן מביניהם". חו"ד הסדרי תנועה התקבלה חו"ד מאת מחלקת תוש"יה משלב תכנון עיר : מוצעות 9 יח"ד במסגרת תמ"א 38. 7 מהיח"ד הינן בגודל של עד 45 מ"ר. לא מוצע פתרון חניה במגרש. מיקום הפרויקט הינו על תוואי מאושר לביצוע של הרק"ל. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה : לא התקבלה התייחסות תכנון עיר לעניין החניה. קווי בניין קווי הבניין שסומנו ע"פ מתאר 62 אינם נכונים. על כן, הבקשה נבחנת ע"פ קווי בניין של תמ"א 38.	

קו בניין קדמי מוצע הינו ע"פ קו בניין היסטורי ובו קירות לשימור, על כן הבינוי המוצע בו הינו כהמשך לקיים. כנ"ל לקו בניין אחורי וצידי חלקי בחזית דרומית מזרחית. קו בניין צידי בחזית דרומית מערבית חלקית הינו במרחק של 2 מטרים כנדרש. קו בניין צידי צפוני (חלקי) הינו קו בניין 0 בהתאם לסעיף 15 לתמ"א 38. קווי בניין קדמי ואחורי ניתן להציע בקו 0 בהתאם לבניין היסטורי, אך בקומות מעל לבניין ההיסטורי יש לבצע נסיגה בבינוי לקווי בניין במרחק של 3 מטרים, בחזית קדמית ואחורית. חישוב שטחים שטח עיקרי מותר לבינוי 687.4 מ"ר, מוצע 403.78 מ"ר. מוצע כמותר. שטחי שירות המוצעים הינם בהתאם לתקנות ובהתאם לנדרש במסגרת תמ"א 38. מרפסות במסלול הריסה ובנייה לא ניתן להציע מרפסות מחוץ לקווי בניין אלא אם כן הן עוקבות למרפסות הנשמרות מטעמי שימור. ע"פ gis וע"פ התמונות המציגות מצב קיים של המבנה כיום, לא נראות מרפסות קיימות במבנה, על כן, לא ניתן לאר את המרפסות המוצעות ויש לבטלן. תברואה חו"ד מחלקת תברואה – השתתפות ב2 פחים בנפח 1000 ליטר. כתנאי לקבלת היתר יש להביא מכתב התחייבות שהתושבים ייקחו את האשפה לדחסנית ברחוב זוננפלד. תשתיות מיזוג אויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים, תקשורת, ברז כיבוי אש – המערכות הללו, כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף, חלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. יש לקחת בחשבון נגישות פיזית למערכות הנ"ל. מי נגר יש להציג תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 20%	

משטח המגרש לחלחול, יש להציג פתרון חלחול אחר בתיאום המחלקה לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. סימונים גרפיים עפ"י תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 30162ג תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 חו"ד הנדסית התקבלה חו"ד של מהנדס תמ"א, איתי שרעבי ואישור לפתיחת תיק מיום 29.5.2023.. חו"ד שימור התקבלה חלטת ועדה שימור מתאריך 1.5.2022 ולפיה הועדה מאשרת את התכנית בהתאם לתנאים המפורטים : מבוקשת הריסת המבנים הקיימים ובניית מחדש מבנה בן 4 קומות מעל קומת מרתף עם גג בשימוש. מחלקת השימור מאשרת את הריסת המבנים והגדרות הקיימים, ומאשרת את הגובה המבוקש. לפני הריסת המבנה, יש להשלים את תיק התייעוד. יש להתיישר בחזית המערבית בהתאם לקווי בניין של המבנים הסמוכים ולהראות נטיעות כלפי הרחוב. הגדר החדשה תיבנה ע"פ אופי הגדרות ברחוב ובהתאם לסעיף 4.3.2 ו' 4 בתכנית האב בו נאמר כי "לא תותר בניה של גדר או	23/02/2026	חוות דעת תכנונית

קירות פיתוח בחזית הבניין הגבוהים מקירות הגדרות הקיימות במגרש או 1 מטר – הקטן מביניהם". חו"ד הועדה המחוזית לא נדרש. חו"ד הסדרי תנועה התקבלה חו"ד מאת מחלקת תוש"יה משלב תכנון עיר : מוצעות 9 יח"ד במסגרת תמ"א 38. 7 מהיח"ד הינן בגודל של עד 45 מ"ר. לא מוצע פתרון חניה במגרש. מיקום הפרויקט הינו על תוואי מאושר לביצוע של הרק"ל. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה : לא התקבלה התייחסות תכנון עיר לעניין החניה. מדיניות תכנונית – חו"ד תכנון עיר תכנית אב קריית משה וגבעת שאול מסמנת את המגרש למבנה לשימור ג' מס' 2173 שימור ג' בעל אלמנטים ייחודיים הראויים לשימור. ע"פ המדיניות אחוזי בנייה מירביים הם 120% בתכנית מוצע 291.22% בנייה מירביים. הפער נובע בשל קווי בניין היסטוריים ולא לפי קווי בניין של התב"ע. החריגה המוצעת באחוזי הבנייה מקובלת תכנונית וניתן לקדמה לאור החשיבות של תמ"א 38 והשימור המוצע. חוות דעת מחלקת רישוי הקלות קווי בניין מבוקשים לפי תמ"א 38/2. 3 יח"ד קיימות + 6 יח"ד מוצעות לפי תמ"א 38/2. שטח בנייה מבוקש לפי תמ"א 38/2. הריסת חלק ממבנה בן קומה אחת והקמת בניין בן 4 קומות מעל מרתף למגורים וגג רעפים למגורים ע"פ תמ"א 38/2. קווי בניין		

קווי הבניין שסומנו ע"פ מתאר 62 אינם נכונים. על כן, הבקשה נבחנת ע"פ קווי בניין של תמ"א 38. קו בניין קדמי מוצע הינו ע"פ קו בניין היסטורי ובו קירות לשימור, על כן הבינוי המוצע בו הינו כהמשך לקיים. כני"ל לקו בניין אחורי וצידי חלקי בחזית דרומית מזרחית. קו בניין צידי בחזית דרומית מערבית חלקית הינו במרחק של 2 מטרים כנדרש. קו בניין צידי צפוני (חלקי) הינו קו בניין 0 בהתאם לסעיף 15 לתמ"א 38. קווי בניין קדמי ואחורי ניתן להציע בקו 0 בהתאם לבניין היסטורי, אך בקומות מעל לבניין ההיסטורי יש לבצע נסיגה בבינוי לקווי בניין במרחק של 3 מטרים, בחזית קדמית ואחורית. חישוב שטחים שטח עיקרי מותר לבינוי 687.4 מ"ר, מוצע 403.78 מ"ר. מוצע כמותר. שטחי שירות המוצעים הינם בהתאם לתקנות ובהתאם לנדרש במסגרת תמ"א 38. מרפסות במסלול הריסה ובנייה לא ניתן להציע מרפסות מחוץ לקווי בניין אלא אם כן הן עוקבות למרפסות הנשמרות מטעמי שימור. ע"פ gis וע"פ התמונות המציגות מצב קיים של המבנה כיום, לא נראות מרפסות קיימות במבנה, על כן, לא ניתן לאר את המרפסות המוצעות ויש לבטלן. תברואה חו"ד מחלקת תברואה – השתתפות ב2 פחים בנפח 1000 ליטר. כתנאי לקבלת היתר יש להביא מכתב התחייבות שהתושבים ייקחו את האשפה לדחסנית ברחוב זוננפלד. תשתיות מיזוג אויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים, תקשורת, ברז כיבוי אש – המערכות הללו, כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומות מרתף, חלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. יש לקחת בחשבון נגישות פיזית למערכות הנ"ל. מי נגר		

יש להציג תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 20% משטח המגרש לחלחול, יש להציג פתרון חלחול אחר בתיאום המחלקה לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. חשמל – חו"ד תכנון עיר התקבלה חוות דעת של חברת כי אספקת חשמל למבנה מותנית בניית חדר טרנספורמציה ברחוב שרירא גאון 8 או ברחוב בן ציון 21 – מכיוון שמדובר על תפוסה קטנה של יח"ד, נראה שלא נכון לקבל תנאי זה – לשיקול דעת של הועדה. סימונים גרפיים עפ"י תכנית a מתנגדים התקבלו 3 התנגדויות לבקשה. להלן עיקרן : חריגה מהגובה בניגוד להמלצת תכנון עיר. הוגשה התנגדות עצמית לחו"ד תכנון עיר לעניין צמצום גובה המבנה בניגוד למדיניות תכנית אב קריית משה וגבעת שאול המאפשרת בינוי עד 6 קומות וכן בניגוד למדיניות תכנונית הדוגלת בהתחדשות עירונית וציפוף באזור הרק"ל.		
הועדה הוקראה התנגדותו של מר איתן זריצקי אשר לא התייצב לדיון. עיקר התנגדותו הייתה לעניין מצוקת חניה, עומס חניה. טענה כי המבנה כפי שהוא בנוי כבר כיום מונע כניסה לחניה של מבנה המתנגד. נקראה טענה כי החפירה של קומת המרתף חריגה ועלולה לגלוש מעבר לגבול המגרש. הועדה התייחסה להתנגדות הנ"ל ומציינת כי בתכנית רואים כי קיר הבניין הקיים היום כפי שהוא המפריע לכניסה לחניון המתנגד מוסר מהבקשה וכי הבינוי המבוקש הינו בתחום קווי הבניין המותרים ע"פ התכנית. כמו כן, הצהירו המבקשים כי החפירה של קומת המרתף נעשית בליווי מהנדס וכי ין גלישה למגרש המתנגד. למרות האמור לעיל, מורה הועדה כי למתנגד תהיה האפשרות להשלים את טיעונו בתום 30 יום מקבלת החלטת הועדה והתמלול. לאחר קבלת השלמת טיעונו של המתנגד, תתכנס הועדה בשנית לדון בהתנגדותו במסגרת דיון פנימי.	02/07/2025	דיון בועדת משנה : לדחות את ההכרעה

התנגדויות עצמיות שהוגשו בבקשה ע"י מבקשי הבקשה הוסרו במעמד הועדה. הועדה התייחסה לעניין החניה ובהתאם להמלצת הסדרי תנועה, פוטרת הועדה מהתקנת מקומות חניה ומורה על תשלום כופר בעבור 4 מקומות.		
המלצת המחלקה מובא להכרעה בעניין החניה ולעניין שימור. חו"ד שימור התקבלה חלטת ועדה שימור מתאריך 1.5.2022 ולפיה הועדה מאשרת את התכנית בהתאם לתנאים המפורטים : מבוקשת הריסת המבנים הקיימים ובניית מחדש מבנה בן 4 קומות מעל קומת מרתף עם גג בשימוש. מחלקת השימור מאשרת את הריסת המבנים והגדרות הקיימים, ומאשרת את הגובה המבוקש. לפני הריסת המבנה, יש להשלים את תיק התיעוד. יש להתיישר בחזית המערבית בהתאם לקווי בניין של המבנים הסמוכים ולהראות נטיעות כלפי הרחוב. הגדר החדשה תיבנה ע"פ אופי הגדרות ברחוב ובהתאם לסעיף 4.3.2 ו' 4 בתכנית האב בו נאמר כי "לא תותר בניה של גדר או קירות פיתוח בחזית הבניין הגבוהים מקירות הגדרות הקיימות במגרש או מ1 מטר – הקטן מביניהם". בשלב בקשה מרחבית מחלקת השימור דחתה את הבקשה ודרשה לקבל תכנית מתוקנת בהתאם. חו"ד הסדרי תנועה התקבלה חו"ד מאת מחלקת תוש"יה משלב תכנון עיר : מוצעות 9 יח"ד במסגרת תמ"א 38. 7 מהיח"ד הינן בגודל של עד 45 מ"ר. לא מוצע פתרון חניה במגרש. מיקום הפרויקט הינו על תוואי מאושר לביצוע של הרק"ל.	06/01/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

התייחסות תכנון עיר לעניין החניה : לא התקבלה התייחסות תכנון עיר לעניין החניה. קווי בניין קווי הבניין שסומנו ע"פ מתאר 62 אינם נכונים. על כן, הבקשה נבחנת ע"פ קווי בניין של תמ"א 38. קו בניין קדמי מוצע הינו ע"פ קו בניין היסטורי ובו קירות לשימור, על כן הבינוי המוצע בו הינו כהמשך לקיים. כנ"ל לקו בניין אחורי וצידי חלקי בחזית דרומית מזרחית. קו בניין צידי בחזית דרומית מערבית חלקית הינו במרחק של 2 מטרים כנדרש. קו בניין צידי צפוני (חלקי) הינו קו בניין 0 בהתאם לסעיף 15 לתמ"א 38. קווי בניין קדמי ואחורי ניתן להציע בקו 0 בהתאם לבניין היסטורי, אך בקומות מעל לבניין ההיסטורי יש לבצע נסיגה בבינוי לקווי בניין במרחק של 3 מטרים, בחזית קדמית ואחורית. חישוב שטחים שטח עיקרי מותר לבינוי 687.4 מ"ר, מוצע 403.78 מ"ר. מוצע כמותר. שטחי שירות המוצעים הינם בהתאם לתקנות ובהתאם לנדרש במסגרת תמ"א 38. מרפסות במסלול הריסה ובנייה לא ניתן להציע מרפסות מחוץ לקווי בניין אלא אם כן הן עוקבות למרפסות הנשמרות מטעמי שימור. ע"פ gis וע"פ התמונות המציגות מצב קיים של המבנה כיום, לא נראות מרפסות קיימות במבנה, על כן, לא ניתן לאר את המרפסות המוצעות ויש לבטלן. תברואה חו"ד מחלקת תברואה – השתתפות ב2 פחים בנפח 1000 ליטר. כתנאי לקבלת היתר יש להביא מכתב התחייבות שהתושבים ייקחו את האשפה לדחסנית ברחוב זוננפלד. תשתיות		

מיזוג אויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים, תקשורת, ברז כיבוי אש – המערכות הללו, כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין(בקומת מרתף, חלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. יש לקחת בחשבון נגישות פיזית למערכות הנ"ל. מי נגר יש להציג תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 20% משטח המגרש לחלחול, יש להציג פתרון חלחול אחר בתיאום המחלקה לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. חשמל – חו"ד תכנון עיר התקבלה חוות דעת של חברת כי אספקת חשמל למבנה מותנית בניית חדר טרנספורמציה ברחוב שרירא גאון 8 או ברחוב בן ציון 21 – מכיוון שמדובר על תפוסה קטנה של יח"ד, נראה שלא נכון לקבל תנאי זה – לשיקול דעת של הועדה. סימונים גרפיים עפ"י תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : ג30162 תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 חו"ד הנדסית התקבלה חו"ד של מהנדס תמ"א, איתי שרעבי ואישור לפתיחת תיק מיום 29.5.2023..	23/12/2024	חוות דעת תכנונית

חו"ד שימור התקבלה חלטת ועדה שימור מתאריך 1.5.2022 ולפיה הועדה מאשרת את התכנית בהתאם לתנאים המפורטים : מבוקשת הריסת המבנים הקיימים ובניית מחדש מבנה בן 4 קומות מעל קומת מרתף עם גג בשימוש. מחלקת השימור מאשרת את הריסת המבנים והגדרות הקיימים, ומאשרת את הגובה המבוקש. לפני הריסת המבנה, יש להשלים את תיק התיעוד. יש להתיישר בחזית המערבית בהתאם לקווי בניין של המבנים הסמוכים ולהראות נטיעות כלפי הרחוב. הגדר החדשה תיבנה ע"פ אופי הגדרות ברחוב ובהתאם לסעיף 4.3.2 ו' 4 בתכנית האב בו נאמר כי "לא תותר בניה של גדר או קירות פיתוח בחזית הבניין הגבוהים מקירות הגדרות הקיימות במגרש או מ1 מטר – הקטן מביניהם". בשלב בקשה מרחבית מחלקת השימור דחתה את הבקשה ודרשה לקבל תכנית מתוקנת בהתאם. חו"ד הועדה המחוזית לא נדרש. חו"ד הסדרי תנועה התקבלה חו"ד מאת מחלקת תוש"יה משלב תכנון עיר : מוצעות 9 יח"ד במסגרת תמ"א 38. 7 מהיח"ד הינן בגודל של עד 45 מ"ר. לא מוצע פתרון חניה במגרש. מיקום הפרויקט הינו על תוואי מאושר לביצוע של הרק"ל. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה : לא התקבלה התייחסות תכנון עיר לעניין החניה. מדיניות תכנונית – חו"ד תכנון עיר		

תכנית אב קריית משה וגבעת שאול מסמנת את המגרש למבנה לשימור ג' מס' 2173 שימור ג' בעל אלמנטים ייחודיים הראויים לשימור. ע"פ המדיניות אחוזי בנייה מירביים הם 120% בתכנית מוצע 291.22% בנייה מירביים. הפער נובע בשל קווי בניין היסטוריים ולא לפי קווי בניין של התב"ע. החריגה המוצעת באחוזי הבנייה מקובלת תכנונית וניתן לקדמה לאור החשיבות של תמ"א 38 והשימור המוצע. חוות דעת מחלקת רישוי הקלות קווי בניין מבוקשים לפי תמ"א 38/2. 3 יח"ד קיימות + 6 יח"ד מוצעות לפי תמ"א 38/2. שטח בנייה מבוקש לפי תמ"א 38/2. הריסת חלק ממבנה בן קומה אחת והקמת בניין בן 4 קומות מעל מרתף למגורים וגג רעפים למגורים ע"פ תמ"א 38/2. קווי בניין קווי הבניין שסומנו ע"פ מתאר 62 אינם נכונים. על כן, הבקשה נבחנת ע"פ קווי בניין של תמ"א 38. קו בניין קדמי מוצע הינו ע"פ קו בניין היסטורי ובו קירות לשימור, על כן הבינוי המוצע בו הינו כהמשך לקיים. כנ"ל לקו בניין אחורי וצידי חלקי בחזית דרומית מזרחית. קו בניין צידי בחזית דרומית מערבית חלקית הינו במרחק של 2 מטרים כנדרש. קו בניין צידי צפוני (חלקי) הינו קו בניין 0 בהתאם לסעיף 15 לתמ"א 38. קווי בניין קדמי ואחורי ניתן להציע בקו 0 בהתאם לבניין היסטורי, אך בקומות מעל לבניין ההיסטורי יש לבצע נסיגה בבינוי לקווי בניין במרחק של 3 מטרים, בחזית קדמית ואחורית. חישוב שטחים שטח עיקרי מותר לבינוי 687.4 מ"ר, מוצע 403.78 מ"ר. מוצע כמותר. שטחי שירות המוצעים הינם בהתאם לתקנות ובהתאם לנדרש במסגרת תמ"א 38. מרפסות		

במסלול הריסה ובנייה לא ניתן להציע מרפסות מחוץ לקווי בניין אלא אם כן הן עוקבות למרפסות הנשמרות מטעמי שימור. ע"פ gis וע"פ התמונות המציגות מצב קיים של המבנה כיום, לא נראות מרפסות קיימות במבנה, על כן, לא ניתן לאר את המרפסות המוצעות ויש לבטלן. תברואה חו"ד מחלקת תברואה – השתתפות ב 2 פחים בנפח 1000 ליטר. כתנאי לקבלת היתר יש להביא מכתב התחייבות שהתושבים ייקחו את האשפה לדחסנית ברחוב זוננפלד. תשתיות מיזוג אויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים, תקשורת, ברז כיבוי אש – המערכות הללו, כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף, חלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. יש לקחת בחשבון נגישות פיזית למערכות הנ"ל. מי נגר יש להציג תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 20% משטח המגרש לחלחול, יש להציג פתרון חלחול אחר בתיאום המחלקה לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. חשמל – חו"ד תכנון עיר התקבלה חוות דעת של חברת כי אספקת חשמל למבנה מותנית בניית חדר טרנספורמציה ברחוב שרירא גאון 8 או ברחוב בן ציון 21 – מכיוון שמדובר על תפוסה קטנה של יח"ד, נראה שלא נכון לקבל תנאי זה – לשיקול דעת של הועדה. סימונים גרפיים עפ"י תכנית a מתנגדים התקבלו 3 התנגדויות לבקשה. להלן עיקרן : חריגה מהגובה בניגוד להמלצת תכנון עיר.		

הוגשה התנגדות עצמית לחו"ד תכנון עיר לעניין צמצום גובה המבנה בניגוד למדיניות תכנית אב קריית משה וגבעת שאול המאפשרת בינוי עד 6 קומות וכן בניגוד למדיניות תכנונית הדוגלת בהתחדשות עירונית וציפוף באזור הרק"ל.		
דחייה לצורך השלמת תנאים טרם דיון(איכות סביבה, הסדרי תנועה, שימור). לאחר השלמת התנאים תובא הבקשה בפני הועדה להשמעת התנגדויות ולהכרעה בעניין החניה. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.	20/11/2024	דיון בועדת משנה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : ג30162 תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 חו"ד הנדסית התקבלה חו"ד של מהנדס תמ"א, איתי שרעבי ואישור לפתיחת תיק מיום 29.5.2023.. חו"ד שימור התקבלה חלטת ועדה שימור מתאריך 1.5.2022 ולפיה הועדה	11/11/2024	חוות דעת תכנונית

מאשרת את התכנית בהתאם לתנאים המפורטים : מבוקשת הריסת המבנים הקיימים ובניית מחדש מבנה בן 4 קומות מעל קומת מרתף עם גג בשימוש. מחלקת השימור מאשרת את הריסת המבנים והגדרות הקיימים, ומאשרת את הגובה המבוקש. לפני הריסת המבנה, יש להשלים את תיק התיעוד. יש להתיישר בחזית המערבית בהתאם לקווי בניין של המבנים הסמוכים ולהראות נטיעות כלפי הרחוב. הגדר החדשה תיבנה ע"פ אופי הגדרות ברחוב ובהתאם לסעיף 4.3.2 ו' 4 בתכנית האב בו נאמר כי "לא תותר בניה של גדר או קירות פיתוח בחזית הבניין הגבוהים מקירות הגדרות הקיימות במגרש או 1 מטר – הקטן מביניהם". בשלב בקשה מרחבית מחלקת השימור דחתה את הבקשה ודרשה לקבל תכנית מתוקנת בהתאם. חו"ד הועדה המחוזית לא נדרש. חו"ד הסדרי תנועה התקבלה חו"ד מאת מחלקת תוש"יה משלב תכנון עיר : מוצעות 9 יח"ד במסגרת תמ"א 38.7 מהיח"ד הינן בגודל של עד 45 מ"ר. לא מוצע פתרון חניה במגרש. מיקום הפרויקט הינו על תוואי מאושר לביצוע של הרק"ל. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה : לא התקבלה התייחסות תכנון עיר לעניין החניה. מדיניות תכנונית – חו"ד תכנון עיר תכנית אב קריית משה וגבעת שאול מסמנת את המגרש למבנה לשימור ג' מס' 2173 שימור ג' בעל אלמנטים ייחודיים הראויים לשימור. ע"פ המדיניות אחוזי בניה מירביים הם 120% בתכנית מוצע 291.22% בנייה מירביים. הפער נובע בשל קווי בניין היסטוריים ולא לפי קווי בניין של התב"ע. החריגה		

המוצעת באחוזי הבנייה מקובלת תכנונית וניתן לקדמה לאור החשיבות של תמ"א 38 והשימור המוצע. חוות דעת מחלקת רישוי הקלות קווי בניין מבוקשים לפי תמ"א 38/2. 3 יח"ד קיימות + 6 יח"ד מוצעות לפי תמ"א 38/2. שטח בנייה מבוקש לפי תמ"א 38/2. הריסת חלק ממבנה בן קומה אחת והקמת בניין בן 4 קומות מעל מרתף למגורים וגג רעפים למגורים ע"פ תמ"א 38/2. קווי בניין קווי הבניין שסומנו ע"פ מתאר 62 אינם נכונים. על כן, הבקשה נבחנת ע"פ קווי בניין של תמ"א 38. קו בניין קדמי מוצע הינו ע"פ קו בניין היסטורי ובו קירות לשימור, על כן הבינוי המוצע בו הינו כהמשך לקיים. כנ"ל לקו בניין אחורי וצידי חלקי בחזית דרומית מזרחית. קו בניין צידי בחזית דרומית מערבית חלקית הינו במרחק של 2 מטרים כנדרש. קו בניין צידי צפוני (חלקי) הינו קו בניין 0 בהתאם לסעיף 15 לתמ"א 38. קווי בניין קדמי ואחורי ניתן להציע בקו 0 בהתאם לבניין היסטורי, אך בקומות מעל לבניין ההיסטורי יש לבצע נסיגה בבינוי לקווי בניין במרחק של 3 מטרים, בחזית קדמית ואחורית. חישוב שטחים שטח עיקרי מותר לבינוי 687.4 מ"ר, מוצע 403.78 מ"ר. מוצע כמותר. שטחי שירות המוצעים הינם בהתאם לתקנות ובהתאם לנדרש במסגרת תמ"א 38. מרפסות במסלול הריסה ובנייה לא ניתן להציע מרפסות מחוץ לקווי בניין אלא אם כן הן עוקבות למרפסות הנשמרות מטעמי שימור. ע"פ gis וע"פ התמונות המציגות מצב קיים של המבנה כיום, לא נראות מרפסות קיימות במבנה, על כן, לא ניתן לאר את		

המרפסות המוצעות ויש לבטלן. תברואה חו"ד מחלקת תברואה – השתתפות ב2 פחים בנפח 1000 ליטר. כתנאי לקבלת היתר יש להביא מכתב התחייבות שהתושבים ייקחו את האשפה לדחסנית ברחוב זוננפלד. תשתיות מיזוג אויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים, תקשורת, ברז כיבוי אש – המערכות הללו, כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף, חלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. יש לקחת בחשבון נגישות פיזית למערכות הנ"ל. מי נגר יש להציג תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 20% משטח המגרש לחלחול, יש להציג פתרון חלחול אחר בתיאום המחלקה לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. חשמל – חו"ד תכנון עיר התקבלה חוות דעת של חברת כי אספקת חשמל למבנה מותנית בניית חדר טרנספורמציה ברחוב שרירא גאון 8 או ברחוב בן ציון 21 – מכיוון שמדובר על תפוסה קטנה של יח"ד, נראה שלא נכון לקבל תנאי זה – לשיקול דעת של הועדה. סימונים גרפיים עפ"י תכנית a מתנגדים התקבלו 3 התנגדויות לבקשה. להלן עיקרן : חריגה מהגובה בניגוד להמלצת תכנון עיר. הוגשה התנגדות עצמית לחו"ד תכנון עיר לעניין צמצום גובה המבנה בניגוד למדיניות תכנית אב קריית משה וגבעת שאול המאפשרת בינוי עד 6 קומות וכן בניגוד למדיניות תכנונית		

הדוגלת בהתחדשות עירונית וציפוף באזור הרק"ל.		
המלצת המחלקה דחייה לצורך השלמת תנאים טרם דיון(איכות סביבה, הסדרי תנועה, שימור). לאחר השלמת התנאים תובא הבקשה בפני הועדה להשמעת התנגדויות ולהכרעה בעניין החניה. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.	11/11/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
קווי בניין מבוקשים לפי תמ"א 38/2 3 יח"ד קיימות + 6 יח"ד מוצעות שטח בניה מבוקש מבוקש לפי תמ"א 38/2 הריסת חלק ממבנה בן קומה והקמת בניין 4 קומות מעל מרתף למגורים וגג רעפים למגורים	05/12/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

13	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
14	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52
15	כתנאי לקבלת היתר יש להביא מכתב התחייבות שהתושבים יקחו את האשפה לדחסנית ברחוב זוננפלד
16	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז
17	תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.
18	אישור מחלקת השימור
19	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.
20	תצהיר חתום של עורך הבקשה
21	תצהיר חתום של מתכנן השלד
22	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

המלצת האגף מובא להכרעת הועדה

המלצת המחלקה

מובא להכרעה לעניין ההתנגדויות.

כמו כן, מובאת הבקשה להכרעה בעניין החריגה מהמדיניות וכן לדרישת חברת החשמל לבניית חדר טרנספורמציה.

בתאריך 2.7.2025 נידונה הבקשה בועדה ובה הוחלט לדחות את ההכרעה עד לקבלת השלמות טיעון מהמתנגד וכי לאחר השלמת טיעוניו תובא הבקשה בשני בפני הועדה להכרעה בעניים ההתנגדויות.

להלן עיקרי השלמת ההתנגדות כפי שהוגשה ומתויקת בארכיב אופטי :

מהות ההתנגדות המפורטת במסמך, שהוגשה בשם דיירי הבניין ברחוב בעל השאלות 10 בירושלים, מתמקדת במספר נקודות מרכזיות :

?סיפוח שטחים וחריגות בנייה : נטען כי התוכנית המוצעת מבקשת להכשיר חריגות בנייה קיימות וסיפוח שטחים שאינם שייכים ליזמים, תוך פגיעה בזכויות הקנייניות של השכנים.

?צמצום מרחקים ופגיעה בפרטיות : התוכנית מעמידה את המרחק בין הבניינים על כ-1.9 מטרים בלבד (במקום 4 מטרים כמקובל), דבר שיוביל לפגיעה קשה בפרטיות השכנים, צמצום כניסת אור יום וירידת ערך הנכס.

?מצוקת חניה וגישה : התוכנית מחמירה את מצוקת החניה ברחוב ופוגעת ישירות בדרך הגישה לחניית דיירי בעל השאילתות 10, עד כדי חשש להפיכתה ללא שמישה.

?פגמים פרוצדורליים : השכנים טוענים כי לא קיבלו הודעות אישיות כנדרש בחוק וכי לא נערך דיון הוגן שאיפשר להם להשמיע את קולם בזמן.

?עומס על תשתיות : קיים חשש שהוספת יחידות הדיור תעמיס על תשתיות ישנות של מים, ביוב וחשמל ללא שנערכה בדיקה הנדסית מתאימה.

?לסיכום, המתנגדים מבקשים מהוועדה להורות על ביצוע מדידות עדכניות על ידי גורם נייטרלי ולקיים דיון ענייני חדש בתוכנית.

להלן התייחסות מבקשי ההיתר להשלמות טיעוני ההתנגדות(מתוּיָק בארכיב אופטי) :

תגובת מבקשי ההיתר (היזמים) להתנגדות מתמקדת בדחיית טענות השכנים, תוך הדגשה כי התוכנית תואמת את המדיניות התכנונית ואת המצב הקיים בשטח. להלן עיקרי הדברים :

?דחיית הטענות הפרוצדורליות : המשיבים טוענים כי הליכי הפרסום והיידע נעשו כדן וכי למתנגדים ניתנה הזדמנות מלאה להשמיע את טענותיהם, כולל בדיון שנערך.

?שימור קווי בניין קיימים : נטען כי התוכנית אינה מבקשת "לספח" שטחים חדשים, אלא מתבססת על קווי הבניין ההיסטוריים של המבנה הקיים (שחלקו לשימור), ולכן אין כאן חריגה או פגיעה קניינית חדשה.

?המרחק בין הבניינים : המשיבים מציינים כי המרחק המצומצם נובע מהמבנה הקיים בשטח מזה עשרות שנים. כמו כן, הם מדגישים כי התחייבו שלא לפתוח חלונות לכיוון הבניין של השכנים כדי למנוע פגיעה בפרטיות.

?מענה לסוגיית החניה : נטען כי התוכנית כוללת פתרון חניה פנימי במכפילים, העומד בתקן ואינו גורע ממקומות החניה הקיימים ברחוב. המשיבים דוחים את הטענה לפיה הגישה לחניית השכנים תיפגע, וטוענים כי המעבר יישאר כפי שהוא כיום.

שיפור התשתיות : לטענתם, הפרויקט כולל חידוש והחלפה של תשתיות ישנות (ביוב, מים וחשמל), מה שדווקא ייטיב עם השכונה כולה.

מאזן האינטרסים : המשיבים מסכמים כי מדובר בתוכנית ראויה להתחדשות עירונית בנכס מוזנח, וכי התועלת הציבורית והתכנונית בהקמת בניין מגורים מודרני עולה על הטענות שהעלו השכנים.

לסיכום, מבקשי ההיתר טוענים כי ההתנגדות מונעת משיקולים אישיים של "נוחות" וניסיון לעצור פיתוח לגיטימי, ומבקשים מהוועדה לדחותה ולאשר את התוכנית.

מדיניות תכנונית – חו"ד תכנון עיר

תכנית אב קריית משה וגבעת שאול מסמנת את המגרש למבנה לשימור ג מס' 2173 שימור ג' בעל אלמנטים ייחודיים הראויים לשימור. ע"פ המדיניות אחוזי בנייה מירביים הם 120%. בתכנית מוצע 291.22% בנייה מירביים. הפער נובע בשל קווי בניין היסטוריים ולא לפי קווי בניין של התב"ע. החרیגה המוצעת באחוזי הבנייה מקובלת תכנונית וניתן לקדמה לאור החשיבות של תמ"א 38 והשימור המוצע.

חשמל – חו"ד תכנון עיר

התקבלה חוות דעת של חברת כי אספקת חשמל למבנה מותנית בניית חדר טרנספורמציה ברחוב שריא גאון 8 או ברחוב בן ציון 21 – מכיוון שמדובר על תפוסה קטנה של יח"ד, נראה שלא נכון לקבל תנאי זה – לשיקול דעת של הוועדה.

חו"ד שימור

התקבלה חלטת ועדה שימור מתאריך 1.5.2022 ולפיה הועדה מאשרת את התכנית בהתאם לתנאים המפורטים :

מבוקשת הריסת המבנים הקיימים ובניית מחדש מבנה בן 4 קומות מעל קומת מרתף עם גג בשימוש. מחלקת השימור מאשרת את הריסת המבנים והגדרות הקיימים, ומאשרת את הגובה המבוקש.

לפני הריסת המבנה, יש להשלים את תיק התייעוד.

יש להתיישר בחזית המערבית בהתאם לקווי בניין של המבנים הסמוכים ולהראות נטיעות כלפי הרחוב.

הגדר החדשה תיבנה ע"פ אופי הגדרות ברחוב ובהתאם לסעיף 4.3.2 ו' 4 בתכנית האב בו נאמר כי "לא תותר בניה של גדר או קירות פיתוח בחזית הבניין הגבוהים מקירות הגדרות הקיימות במגרש או מ1 מטר – הקטן מביניהם".

חו"ד הסדרי תנועה

התקבלה חו"ד מאת מחלקת תוש"יה משלב תכנון עיר :

מוצעות 9 יח"ד במסגרת תמ"א 38. 7 מהיח"ד הינן בגודל של עד 45 מ"ר.

לא מוצע פתרון חניה במגרש. מיקום הפרויקט הינו על תוואי מאושר לביצוע של הרק"ל.

התייחסות תכנון עיר לעניין החניה :

לא התקבלה התייחסות תכנון עיר לעניין החניה.

קווי בניין

קווי הבניין שסומנו ע"פ מתאר 62 אינם נכונים. על כן, הבקשה נבחנת ע"פ קווי בניין של תמ"א 38.

קו בניין קדמי מוצע הינו ע"פ קו בניין היסטורי ובו קירות לשימור, על כן הבינוי המוצע בו הינו כהמשך לקיים. כנ"ל לקו בניין אחורי וצידי חלקי בחזית דרומית מזרחית. קו בניין צידי בחזית דרומית מערבית חלקית הינו במרחק של 2 מטרים כנדרש.

קו בניין צידי צפוני (חלקי) הינו קו בניין 0 בהתאם לסעיף 15 לתמ"א 38.

קווי בניין קדמי ואחורי ניתן להציע בקו 0 בהתאם לבניין היסטורי, אך בקומות מעל לבניין ההיסטורי יש לבצע נסיגה בבינוי לקווי בניין במרחק של 3 מטרים, בחזית קדמית ואחורית.

חישוב שטחים

שטח עיקרי מותר לבינוי 687.4 מ"ר, מוצע 403.78 מ"ר. מוצע כמותר.

שטחי שירות המוצעים הינם בהתאם לתקנות ובהתאם לנדרש במסגרת תמ"א 38.

מרפסות

במסלול הריסה ובנייה לא ניתן להציע מרפסות מחוץ לקווי בניין אלא אם כן הן עוקבות למרפסות הנשמרות מטעמי שימור. ע"פ הgis וע"פ התמונות המציגות מצב קיים של המבנה כיום, לא נראות מרפסות קיימות במבנה, על כן, לא ניתן לאר את המרפסות המוצעות ויש לבטלן.

תברואה

חו"ד מחלקת תברואה – השתתפות ב2 פחים בנפח 1000 ליטר. כתנאי לקבלת היתר יש להביא מכתב התחיבות שהתושבים ייקחו את האשפה לדחסנית ברחוב זוננפלד.

תשתיות

מיזוג אויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים, תקשורת, ברז כיבוי אש – המערכות הללו, כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף, חלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. יש לקחת בחשבון נגישות פיזית למערכות הנ"ל.

מי נגר

יש להציג תכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 20% משטח המגרש לחלחול, יש להציג פתרון חלחול אחר בתיאום המחלקה לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר.

סימונים גרפיים

עפ"י תכנית a

סדר יום לוועדה מתאריך - 11/03/2026 - כב אדר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/9
מספר בקשה	<u>2023/0153.00</u>
מספר סידורי	<u>35</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 הריסה ובניה
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תמ"א 38 ב' הריסת מבנה קיים ובניית בנין בן 6 קומות עם 2 קומות תת קרקעיות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה חרל"פ 33
עורך הבקשה	אדריכל רוזנשיין מטיו אהר
מתכנן השלד	מהנדס בנואליד אלי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	13

כתובת האתר

חרלפ 33, קריית שמואל

גוש	חלקה	בשלמות
30023	158	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
15367	בקשה לפי תמ"א 38 הועברה למחלקת הרישוי	12/01/2026			
15692	נגנזה	07/01/2026			
30023ג	תחילת תוקף	16/07/1959	158	אזור מגורים 2	625
9988	תחילת תוקף	25/08/2015	59	מגורים	

תאור הבקשה

בקשה זו נידונה בוועדה בתאריך 11/06/2025 ואושרה בכפוף לשינויים ובתנאים.

כעת, עו"ב ביקש לסגור מרפסות ולהפכן לשטח עיקרי, בבדיקת השטחים המותרים נראה היה כי לא ניתנת האפשרות לתוספת שטחים עפ"י השטחים שניתנו בתכנון עיר בתחילת ההליך.

נערכה בדיקה נוספת במחלקת תכנון עיר לעניין השטחים העיקריים ונמצא כי ניתן להוסיף שטחים נוספים מעבר לאלו שניתנו בפעם הקודמת.

מידע קודם

מתאריך		
בקשה זו נידונה בוועדה בתאריך 11/06/2025 ואושרה בכפוף לשינויים ובתנאים. כעת, עו"ב ביקש לסגור מרפסות ולהפכן לשטח עיקרי, בבדיקת השטחים המותרים נראה היה כי לא ניתנת האפשרות לתוספת שטחים עפ"י השטחים שניתנו בתכנון עיר בתחילת ההליך. נערכה בדיקה נוספת במחלקת תכנון עיר לעניין השטחים העיקריים ונמצא כי ניתן להוסיף שטחים נוספים מעבר לאלו שניתנו בפעם הקודמת. שטח עיקרי מותר עפ"י חוות דעת תכנון עיר המעודכנת : 1276.2 מ"ר שטח עיקרי מוצע : 1245 מ"ר המוצע עומד במותר - אין מניעה מלאשר. חוות דעת עדכנית מתוייקת בא. האופטי. בנוסף, החלטת הוועדה לעניין החניה : "לא מוצע פתרון מלא עפ"י התקן, זאת כאשר קיים מחסור של 7 מ"ח . מאחר ומדובר בפרויקט של הריסה ובנייה מחדש לא יתאפשר מתן פטור או תשלום לקרן חנייה. יש להציע פתרון חנייה מלא תת קרקעי עפ"י התקן בתיאום עם תושי"ה בתחום החלקה בלבד". עו"ב תיקן את התכנית והציע תקן חניה מלא לבקשה עפ"י החלטת הוועדה. אישור חדש ממחלקת הסדרי תנועה מופיע במערכת מתאריך ה – 18/02/2026 : "אין התנגדות לתכנית מוצע 17 מ"ח עבור 16 יח"ד בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי תנאי לטופס 4 - אישור רשות תמרור"	23/02/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

תיקונים בהרמוניקה בהתאם לתכנית c		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 9988 תחילת תוקף : 25/08/2015 ייעוד הקרקע : מגורים בקשה זו נידונה בוועדה בתאריך 11/06/2025 ואושרה בכפוף לשינויים ובתנאים. כעת, עו"ב ביקש לסגור מרפסות ולהפכן לשטח עיקרי, בבדיקת השטחים המותרים נראה היה כי לא ניתנת האפשרות לתוספת שטחים עפ"י השטחים שניתנו בתכנון עיר בתחילת ההליך. נערכה בדיקה נוספת במחלקת תכנון עיר לעניין השטחים העיקריים ונמצא כי ניתן להוסיף שטחים נוספים מעבר לאלו שניתנו בפעם הקודמת. שטח עיקרי מותר עפ"י חוות דעת תכנון עיר המעודכנת : 1276.2 מ"ר שטח עיקרי מוצע : 1245 מ"ר המוצע עומד במותר - אין מניעה מלאשר חוות דעת עדכנית מתויקת בא. האופטי בנוסף, החלטת הוועדה לעניין החניה : "לא מוצע פתרון מלא עפ"י התקן, זאת כאשר קיים מחסור של 7 מ"ח. מאחר ומדובר בפרויקט של הריסה ובנייה מחדש לא יתאפשר מתן פטור או תשלום לקרן חנייה. יש להציע פתרון חנייה מלא תת קרקעי עפ"י התקן בתיאום עם תושייה בתחום החלקה בלבד".	22/02/2026	חוות דעת תכנונית

עו"ב תיקן את התכנית והציע תקן חניה מלא לבקשה עפ"י החלטת הוועדה. אישור חדש ממחלקת הסדרי תנועה מופיע במערכת מתאריך ה — 18/02/2026 : "אין התנגדות לתכנית מוצע 17 מ"ח עבור 16 יח"ד בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי תנאי לטופס 4 - אישור רשות תמרור" תיקונים בהרמוניקה בהתאם לתכנית c		
לבקשה הזו הוגשה התנגדות אחת אשר הוסרה. על כן, הבקשה נידונה בדיון שוטף. הבקשה הנ"ל הינה בקשה במסגרת תמ"א 38/2, הריסה ובנייה מחדש. לבקשה הנ"ל מוצעת חפירה של 2 קומות תת"ק עבור חניה אשר לא מציעה תקן חניה מלא. הוועדה מתרשמת כי לאור העובדה כי מדובר בהריסה ובנייה מחדש עם חפירה של קומות חניה, יש להמציא תקן חניה מלא ולא חלקי ועל כן היא מאשרת את הבקשה בכפוף להצגת תקן חניה מלא ובכפוף לאישור מח' הסדרי תנועה לפתרון החניה שיוצג בפניה. המלצת תכנון עיר לנושא חניה : מוצע חניון תת קרקעי בתכסית של כ-97% לרבות בנייה בקו אפס כלפי החצר הקדמית בחריגה מתכנית רחביה, המשמעות לכך היא שמוצעת עקירה של כל העצים הקיימים בתחום החלקה. על כן, נדרשת בחינה בתיאום מול תושבי"ה של חלופת תכנון אשר תצמצם את תכסית החניון באופן משמעותי תוך ביטול החפירה המוצעת תחת החצר הקדמית. במידה ולא יהיה ניתן להציע תכנון אחר של החניון ועל מנת לאפשר נטיעות עצים בהתאם לאופי השכונה, יש להציע מילוי אדמה גננית בעומק של לפחות 1.2 מ' בכל שטח החצרות. לא מוצע פתרון מלא עפ"י התקן, זאת כאשר קיים מחסור של 7 מ"ח. מאחר ומדובר בפרויקט של הריסה ובנייה מחדש לא יתאפשר מתן פטור או תשלום לקרן חנייה. יש להציע פתרון חנייה מלא תת קרקעי עפ"י התקן בתיאום עם תושבי"ה בתחום החלקה בלבד. קווי בניין : קווי בניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הם : חזית קדמית מערבית – 4 מ'. חזיתות צידיות צפונית ודרומית – 3 מ'. חזית אחורית מזרחית – 3 מ'.	11/06/2025	דיון בועדת משנה : לאחר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבניה המוצעת הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 למעט חריגה קלה במרפסות זיז בחזית אחורית. יש לצמצם לתחום קווי הבניין המותרים. שטחים : שטחים עיקריים : שטח עיקרי מותר לבינוי 1196.5 מ"ר, שטח עיקרי מוצע 1124.42 מ', המוצע עומד במותר שטחי שירות : שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות שטחי מיגון, מרפסות שירות, חדר מדרגות ומבואות. תכנון גובה המבנה : מוצע בינוי של 6 קומות בחריגה של קומה אחת מתכנית רחביה. בעניין החריגות בנושא זכויות הבנייה ומס' הקומות, על מנת לאפשר את קידום התמ"א ומאחר ומדובר במבנה חדש בסטנדרט בינוי חדיש הכולל פתרון חניה, ניתן לאפשר חריגה בפרמטרים אלו. יודגש כי על התכנון המוצע לעמוד בהנחיות תכנית רחביה ביתר הנושאים שאינם מוזכרים לעיל. קומת גג : הבקשה מציעה פתח יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות משותף נראה כי קיים שטח של 25% משטח הגג הפנוי ממתקנים וממרפסות גג אין מניעה מלאשר. יש לצמצם את גובה חדר המדרגות עבור היציאה לגג המשותף ל2.20 מ'. מאחר ומדובר בהריסה ובניה יש למקם את הדוודים בתוך הדירות בהתאם לתכנית רחביה. מחסנים : מוצע 12 מחסנים ב קומות החניה עבור 17 יח"ד , עפ"י תכנית רחביה שטח המחסנים לא יעלה על 10 מ"ר למחסן ו – 8% משטח הדירה עבור דירה ששטחה עולה על 150 מ"ר. המוצע עומד במותר – אין מניעה מלאשר . מרפסות : מוצעות מרפסות זיז מקורות כאשר חלק מהמרפסות חורגות מתכנית רחביה ואף חורגות בחלקן מקווי הבניין המותרים, יש לצמצם לתחום קווי הבניין המותרים.		

יש לצמצם את עומק המרפסות שיותאם לתכנית 9988. יש להציג תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר וכן עד 12 מ"ר בממוצע. עפ"י תכנית 253286 אין צורך לחשב את שטחי המרפסות המקורות כשטח עיקרי (ובלבד ששטחן הכולל של כל המרפסות בבנין לא יעלה על 12 מ"ר). תברואה יש לבחון חלופה למיקום אשפה ומערכת גמל מים בניצב לכיוון הרמפה או לאורך קו מגרש צדי דרום מערבי. חו"ד מחלקת תברואה : לאשר את הבקשה יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר . אין מניעה מלאשר בכפוף לתיאום מיקום מתקני האשפה מול הצוות המקצועי ומול מחלקת תברואה. פיתוח שטח מיקום התשתיות יוצע עפ"י הוראות תכנית 9988 קיימת עדיפות למיקום התשתיות בתחום המבנה. ככל שנדרש למקם תשתיות מחוץ למבנה, קיימת עדיפות למקמם בניצב לרחוב. יש לבחון חלופה למיקום פיר אוורור מבוקש על קו מגרש קדמי לרחוב חרל"פ בגובה מצטבר 1.8 מ' ~ . יש לבחון חלופה למיקום מערכת גמל מים בניצב לכיוון הרמפה או לאורך קו מגרש צדי דרום מערבי. לא ברור אם מוצע בינוי על קרקעי בפינה הדרום מערבית כניסה לפיר הכנסת ציוד לחדר שנאים. גדרות : גדרות חדשות יוצעו בהתאם להוראות תכנית רחביה לרבות גובה גדר וחומרים. יצירת גריל לצורך אוורור חדר הטרפו' בגדר כלפי הרחוב אינה מקובלת. יש להציע פתרון חלופי לאוורור חדר הטרפו' שלא נצפה מהרחוב. עצים חו"ד תכנון עיר : עצים להעתקה/שימור : עצים אשר אין נחיצות לעקירתם יותרו על כנם. נושא העצים יבחן ע"י מחלקת שפ"ע. יש להוסיף בהרמוניקה תכנית נטיעות חדשות פיצוי נופי נטיעות חדשות בתחום החלקה לרבות נטיעת עצים משמעותיים בחצר קדמית לרחוב חרל"פ יש להטמיע בתכנית הפיתוח התייחסות לכריתת עצים קיימים בצהוב כולל מסי' עץ בהתאם לטבלת עצים מצב מוצע .		

יש להוסיף בהרמוניקה הנחיות אגרנום לשימור עצים בחלקה סמוכה דרום מערבית עת ביצוע עבודות חפירה/חציבה בתחום המגרש . חוו"ד שימור בנושא : התכנית מבקשת לעקור את כל העצים הבוגרים בתחום החלקה, 10 עצים, לצורך חפירה מלאה . יש להטמיע בהרמוניקה טבלה מסקר העצים המפורטת מס' עץ, סוג העץ והמלצה תכנונית . וכן תיאור מיקום וסוג העצים המוצעים במסגרת פיצוי נופי נטיעות חדשות, לחוו"ד מחלקת גננות . ולהוסיף נטיעות עצים משמעותיים בחצר הקדמית לרחוב . התקבל אישור שפי"ע. מי נגר : עפ"י תוכנית 10038 סעיף 6.19 החדרת מי נגר – יש להציע שטח חלחול בכ-20% יש לחשב את השטח עבור החלחול ולהציג סכימת חלחול מי נגר בתכנית. נדרש תיקון ליקויים גרפים כמסומן ע"ג תכנית a		
על מועד הדיון תשלח הזמנה	12/02/2025	דיון בועדת משנה : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 9988 תחילת תוקף : 25/08/2015 ייעוד הקרקע : מגורים חו"ד הסדרי תנועה : אין התנגדות לתכנית.	05/02/2025	חוות דעת תכנונית

תכנית תנועה מצורפת בעמוד 2 ותואמת לאישור שניתן בשלב תכנון עיר, מצורף. מוצע 17 יח"ד במסגרת תמא 2-38 נדרש ע"פ תקן 18 מק"ח מוצע 11 מ"ח בתחום החלקה חסר 7 מ"ח. קיים קרן חנייה באיזור : חניון הנשיא, משכנות התיאטרון המלצת תכנון עיר לנושא חניה : מוצע חניון תת קרקעי בתכנית של כ-97% לרבות בנייה בקו אפס כלפי החצר הקדמית בחריגה מתכנית רחביה, המשמעות לכך היא שמוצעת עקירה של כל העצים הקיימים בתחום החלקה. על כן, נדרשת בחינה בתיאום מול תושביה של חלופת תכנון אשר תצמצם את תכנית החניון באופן משמעותי תוך ביטול החפירה המוצעת תחת החצר הקדמית. במידה ולא יהיה ניתן להציע תכנון אחר של החניון ועל מנת לאפשר נטיעות עצים בהתאם לאופי השכונה, יש להציע מילוי אדמה גננית בעומק של לפחות 1.2 מ' בכל שטח החצרות. לא מוצע פתרון מלא עפ"י התקן, זאת כאשר קיים מחסור של 7 מ"ח . מאחר ומדובר בפרויקט של הריסה ובנייה מחדש לא יתאפשר מתן פטור או תשלום לקרן חנייה. יש להציע פתרון חנייה מלא תת קרקעי עפ"י התקן בתיאום עם תושביה בתחום החלקה בלבד. חו"ד מחלקת דרכים : משוחרר לדיון בועדה בלבד. חו"ד מחלקת תברואה : לאשר את הבקשה יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר. חו"ד מחלקת שפ"ע : לאשר את הבקשה. חו"ד מחלקת איכות הסביבה : לאשר את הבקשה חו"ד הנדסית : חוות דעת הנדסית (מהנדסים אריאל בבג'נוב, איתי שרעבי, דייגו פרסוסבקי – משרד ירון-שמעוני-שחם) מתאריך 202. 8 0. 0 1. פרסום פורסמו ההקלות הבאות : הקלה בקו בניין קדמי- 4 מ" במקום 6 מ" מותרים הקלה בקו בניין צפוני- 3 מ" במקום 4 מ" מותרים הקלה בקו בניין דרומי- 3 מ" במקום 4 מ" מותרים. הקלה בקו בניין אחורי- 3 מ" במקום 5 מ" מותרים הקלה במספר הקומות- מוצע 6 קומות במקום 5 קומות מותרות הקלה בקו בניין תת קרקעי קדמי- 0 מ" במקום 6 מ" מותרים - הקלה באחוזי בנייה- 256% במקום 161.75% מותרים הקלה בתכנית הקרקע- 47% במקום 37% מותרים		

הריסת מבנה קיים בן 3 קומות והקמת בניין בן 6 קומות מעל קומות חניה ומחסנים בהתאם לתמא 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה . - מס"י יח"ד קיימות: 9, מס"י יח"ד מוצעות : 17 קווי בניין : קווי בניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הם : חזית קדמית מערבית – 4 מ'. חזיתות צידיות צפונית ודרומית – 3 מ'. חזית אחורית מזרחית – 3 מ'. הבניה המוצעת הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 למעט חריגה קלה במרפסות זיז בחזית אחורית. יש לצמצם לתחום קווי הבניין המותרים. שטחים : שטחים עיקריים : שטח עיקרי מותר לבניוי 1196.5 מ"ר, שטח עיקרי מוצע 1124.42 מ', המוצע עומד במותר שטחי שירות : שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות שטחי מיגון, מרפסות שירות, חדר מדרגות ומבואות. חז"ד תכנון עיר לעניין התאמת הבקשה למדיניות : התכנון המוצע חורג מתכנית רחביה מס' 9988 בנושאים הבאים : בנושא אחוזי הבנייה- מוצעת חריגה בפער של כ-94.96% בנייה שהם כ-593 מ"ר. מס' קומות- מוצע בניוי של 6 קומות בחריגה של קומה אחת מתכנית רחביה. קווי בניין- מוצעת חריגה כלפי החזית הקדמית של כ-1 מ', כלפי החזית הצידית צפונית חריגה נקודתית של כ-1 מ' כאשר חלק מהבניוי תואם לקווי הבניין, כלפי החזית הצידית דרומית חריגה של כ-1 מ' כאשר חלק מהבניוי תואם לקווי הבניין, כלפי החזית האחורית חריגה של כ-2 מ'.		

לאור כל זאת, ניתן לאפשר את קווי הבניין הקדמיים מאחר והם מוצעים בקו בינוי דומה של יתר המבנים לאורך הרחוב. קווי הבניין הצידיים ניתן לאפשר היות ומוצעת חריגה מידתית ובעיקר בפינות וזאת תוך התכנסות לתחום קווי הבניין של תכנית רחביה ואף במרחק גדול יותר. לעניין קווי הבניין האחוריים, מבחינה של תמ"א 38/1 מתקבלת תוצאה של חריגה מקווי הבניין הנ"ל. לאור זאת ומאחר ומדובר במסלול של הריסה ובנייה מחדש שעדיף על פני חלופה של תמ"א 38/1 ניתן לאפשר. בינוי בתת הקרקע- מוצע חניון תת קרקעי בתכנית של כ-97% לרבות בנייה בקו אפס כלפי החצר הקדמית בחריגה מתכנית רחביה, המשמעות לכך היא שמוצעת עקירה של כל העצים הקיימים בתחום החלקה. על כן, נדרשת בחינה בתיאום מול תושי"ה של חלופת תכנון אשר תצמצם את תכנית החניון באופן משמעותי תוך ביטול החפירה המוצעת תחת החצר הקדמית. במידה ולא יהיה ניתן להציע תכנון אחר של החניון ועל מנת לאפשר נטיעות עצים בהתאם לאופי השכונה, יש להציע מילוי אדמה גננית בעומק של לפחות 1.2 מ' בכל שטח החצרות. לא מוצע פתרון מלא עפ"י התקן, זאת כאשר קיים מחסור של 7 מ"ח. מאחר ומדובר בפרויקט של הריסה ובנייה מחדש לא יתאפשר מתן פטור או תשלום לקרן חנייה. יש להציע פתרון חנייה מלא תת קרקעי עפ"י התקן בתיאום עם תושי"ה בתחום החלקה בלבד. תכנית- חריגה בפער של 6.66% עפ"י תכנית קומת הקרקע. נראה כי חריגה זו תצומצם לאור צמצום הבינוי הנדרש בחזית האחורית. בעניין החריגות בנושא זכויות הבנייה ומס' הקומות, על מנת לאפשר את קידום התמ"א ומאחר ומדובר במבנה חדש בסטנדרט בינוי חדיש הכולל פתרון חניה, ניתן לאפשר חריגה בפרמטרים אלו. יודגש כי על התכנון המוצע לעמוד בהנחיות תכנית רחביה ביתר הנושאים שאינם מוזכרים לעיל. תכנון גובה המבנה : מוצע בינוי של 6 קומות בחריגה של קומה אחת מתכנית רחביה. בעניין החריגות בנושא זכויות הבנייה ומס' הקומות, על מנת לאפשר את קידום התמ"א ומאחר ומדובר במבנה חדש בסטנדרט בינוי חדיש הכולל פתרון חניה, ניתן לאפשר חריגה בפרמטרים אלו. יודגש כי על התכנון המוצע לעמוד בהנחיות תכנית רחביה ביתר הנושאים שאינם מוזכרים לעיל. קומת גג : הבקשה מציעה פתח יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות משותף נראה כי קיים שטח של 25% משטח הגג הפנוי ממטקנים וממרפסות גג אין מניעה מלאשר. יש לצמצם את גובה חדר המדרגות עבור היציאה לגג המשותף 2.20 מ'. מאחר ומדובר בהריסה ובניה יש למקם את הדוודים בתוך		

הדירות בהתאם לתכנית רחביה. מחסנים : מוצע 12 מחסנים ב קומות החניה עבור 17 יח"ד , עפ"י תכנית רחביה שטח המחסנים לא יעלה על 10 מ"ר למחסן ו – 8% משטח הדירה עבור דירה ששטחה עולה על 150 מ"ר. המוצע עומד במותר – אין מניעה מלאשר . מרפסות : מוצעות מרפסות זיז מקורות כאשר חלק מהמרפסות חורגות מתכנית רחביה ואף חורגות בחלקן מקווי הבניין המותרים, יש לצמצם לתחום קווי הבניין המותרים. יש לצמצם את עומק המרפסות שיותאם לתכנית 9988. יש להציג תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר וכן עד 12 מ"ר בממוצע. עפ"י תכנית 253286 אין צורך לחשב את שטחי המרפסות המקורות כשטח עיקרי (ובלבד ששטחן הכולל של כל המרפסות בבנין לא יעלה על 12 מ"ר). תברואה חו"ד תכנון לנושא תברואה : יש לבחון חלופה למיקום אשפה ומערכת גמל מים בניצב לכי ו ון הרמפה או לאורך קו מגרש צדי דרום מערבי. חו"ד מחלקת תברואה : לאשר את הבקשה יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר . אין מניעה מלאשר בכפוף לתיאום מיקום מתקני האשפה מול הצוות המקצועי ומול מחלקת תברואה. פיתוח שטח תכנית פיתוח : חו"ד תכנון לנושא : יש להציג את מיקום התשתיות הקיימות מים, ביוב וכו' + מיקום כל התשתיות המוצעות. מיקום התשתיות יוצע עפ"י הוראות תכנית 9988 קיימת עדיפות למיקום התשתיות בתחום המבנה. ככל שנדרש למקם תשתיות מחוץ למבנה, קיימת עדיפות למקמם בניצב לרחוב. יש לבחון חלופה למיקום פיר אוורור מבוקש על קו מגרש קדמי לרחוב חרל"פ בגובה מצטבר 1.8 מ' ~ . יש לבחון חלופה למיקום מערכת גמל מים בניצב לכיוון הרמפה או לאורך קו מגרש צדי		

דרום מערבי. לא ברור אם מוצע בינוי על קרקעי בפינה הדרום מערבית כניסה לפיר הכנסת ציוד לחדר שנאים. גדרות : גדרות חדשות יוצעו בהתאם להוראות תכנית רחביה לרבות גובה גדר וחומרים. יצירת גריל לצורך אוורור חדר הטרפוי בגדר כלפי הרחוב אינה מקובלת. יש להציע פתרון חלופי לאוורור חדר הטרפוי שלא נצפה מהרחוב. עצים חו"ד תכנון עיר : עצים להעתקה/שימור : עצים אשר אין נחיצות לעקירתם יוותרו על כנם. נושא העצים יבחן ע"י מחלקת שפ"ע. יש להוסיף בהרמוניקה תכנית נטיעות חדשות פיצוי נופי נטיעות חדשות בתחום החלקה לרבות נטיעת עצים משמעותיים בחצר קדמית לרחוב חרל"פ יש להטמיע בתכנית הפיתוח התייחסות לכריתת עצים קיימים בצהוב כולל מס' עץ בהתאם לטבלת עצים מצב מוצע. יש להוסיף בהרמוניקה הנחיות אגרנום לשימור עצים בחלקה סמוכה דרום מערבית עת ביצוע עבודות חפירה/חציבה בתחום המגרש. חו"ד שימור בנושא : התכנית מבקשת לעקור את כל העצים הבוגרים בתחום החלקה, 10 עצים, לצורך חפירה מלאה. יש להטמיע בהרמוניקה טבלה מסקר העצים המפורטת מס' עץ, סוג העץ והמלצה תכנונית. וכן תיאור מיקום וסוג העצים המוצעים במסגרת פיצוי נופי נטיעות חדשות, לחו"ד מחלקת גננות. ולהוסיף נטיעות עצים משמעותיים בחצר הקדמית לרחוב. התקבל אישור שפ"ע. מי נגר : עפ"י תוכנית 10038 סעיף 6.19 החדרת מי נגר – יש להציע שטח חלחול בכ-20% יש לחשב את השטח עבור החלחול ולהציג סכימת חלחול מי נגר בתכנית. התנגדויות : בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 – התקבלה התנגדות 1.	

פגיעה באופי השכונה ובמדיניות תכנית 9988. פגיעה בקניין המתנגדים מאחר והבנוי המוצע יסתיר את האור והשמש. פגיעה בפרטיות ובהיזק ראייה. היקף בנית החניון התת קרקעי חריג ואינו מוצדק ועלול לגרום לנזקים כבדים כגון הרס צמחיה ועוד, כמו כן אינה עומדת בתקן חניה הנדרש. חשש ליציבות המבנה בעקבות החפירה. נדרש תיקון ליקויים גרפים כמסומן ע"ג תכנית a		
חוו"ד הסדרי תנועה : אין התנגדות לתכנית. תכנית תנועה מצורפת בעמוד 2 ותואמת לאישור שניתן בשלב תכנון עיר, מצורף. מוצע 17 יח"ד במסגרת תמא 2-38 נדרש ע"פ תקן 18 מק"ח מוצע 11 מ"ח בתחום החלקה חסר 7 מ"ח. קיים קרן חנייה באיזור : חניון הנשיא, משכנות התיאטרון להכרעת הוועדה לעניין זה המלצת תכנון עיר לנושא חניה : מוצע חניון תת קרקעי בתכנית של כ-97% לרבות בנייה בקו אפס כלפי החצר הקדמית בחריגה מתכנית רחביה, המשמעות לכך היא שמוצעת עקירה של כל העצים הקיימים בתחום החלקה. על כן, נדרשת בחינה בתיאום מול תושביה של חלופת תכנון אשר תצמצם את תכנית החניון באופן משמעותי תוך ביטול החפירה המוצעת תחת החצר הקדמית. במידה ולא יהיה ניתן להציע תכנון אחר של החניון ועל מנת לאפשר נטיעות עצים בהתאם לאופי השכונה, יש להציע מילוי אדמה גננית בעומק של לפחות 1.2 מ' בכל שטח החצרות. לא מוצע פתרון מלא עפ"י התקן, זאת כאשר קיים מחסור של 7 מ"ח. מאחר ומדובר בפרויקט של הריסה ובנייה מחדש לא יתאפשר מתן פטור או תשלום לקרן חנייה. יש להציע פתרון חנייה מלא תת קרקעי עפ"י התקן בתיאום עם תושביה בתחום החלקה בלבד. חוו"ד מחלקת דרכים : משוחרר לדיון בוועדה בלבד.	05/02/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

חו"ד מחלקת תברואה : לאשר את הבקשה יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר. חו"ד מחלקת שפ"ע : לאשר את הבקשה. חו"ד מחלקת איכות הסביבה : לאשר את הבקשה חו"ד הנדסית : חוות דעת הנדסית (מהנדסים אריאל בבג'נוב, איתי שרעבי, דייגו פרסוסבקי – משרד ירון-שמעוני-שחם) מתאריך 202. 8 0. 0 1. קווי בניין : קווי בניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הם : חזית קדמית מערבית – 4 מ'. חזיתות צידיות צפונית ודרומית – 3 מ'. חזית אחורית מזרחית – 3 מ'. הבניה המוצעת הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 למעט חריגה קלה במרפסות זיז בחזית אחורית. יש לצמצם לתחום קווי הבניין המותרים. שטחים : שטחים עיקריים : שטח עיקרי מותר לבניוי 1196.5 מ"ר, שטח עיקרי מוצע 1124.42 מ', המוצע עומד במותר שטחי שירות : שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות שטחי מיגון, מרפסות שירות, חדר מדרגות ומבואות. חו"ד תכנון עיר לעניין התאמת הבקשה למדיניות : התכנון המוצע חורג מתכנית רחביה מס' 9988 בנושאים הבאים : בנושא אחוזי הבנייה- מוצעת חריגה בפער של כ-94.96% בנייה שהם כ-593 מ"ר. מס' קומות- מוצע בניוי של 6 קומות בחריגה של קומה אחת מתכנית רחביה. קווי בניין- מוצעת חריגה כלפי החזית הקדמית של כ-1 מ', כלפי החזית הצידית צפונית חריגה נקודתית של כ-1 מ' כאשר חלק מהבניוי תואם לקווי הבניין, כלפי החזית הצידית דרומית חריגה של כ-1 מ' כאשר חלק מהבניוי תואם לקווי הבניין, כלפי החזית האחורית חריגה של כ-2 מ'.		

לאור כל זאת, ניתן לאפשר את קווי הבניין הקדמיים מאחר והם מוצעים בקו בינוי דומה של יתר המבנים לאורך הרחוב. קווי הבניין הצידיים ניתן לאפשר היות ומוצעת חריגה מידתית ובעיקר בפינות וזאת תוך התכנסות לתחום קווי הבניין של תכנית רחביה ואף במרחק גדול יותר. לעניין קווי הבניין האחוריים, מבחינה של תמ"א 38/1 מתקבלת תוצאה של חריגה מקווי הבניין הנ"ל. לאור זאת ומאחר ומדובר במסלול של הריסה ובנייה מחדש שעדיף על פני חלופה של תמ"א 38/1 ניתן לאפשרם. בינוי בתת הקרקע- מוצע חניון תת קרקעי בתכנית של כ-97% לרבות בנייה בקו אפס כלפי החצר הקדמית בחריגה מתכנית רחביה, המשמעות לכך היא שמוצעת עקירה של כל העצים הקיימים בתחום החלקה. על כן, נדרשת בחינה בתיאום מול תושבי"ה של חלופת תכנון אשר תצמצם את תכנית החניון באופן משמעותי תוך ביטול החפירה המוצעת תחת החצר הקדמית. במידה ולא יהיה ניתן להציע תכנון אחר של החניון ועל מנת לאפשר נטיעות עצים בהתאם לאופי השכונה, יש להציע מילוי אדמה גננית בעומק של לפחות 1.2 מ' בכל שטח החצרות. לא מוצע פתרון מלא עפ"י התקן, זאת כאשר קיים מחסור של 7 מ"ח. מאחר ומדובר בפרויקט של הריסה ובנייה מחדש לא יתאפשר מתן פטור או תשלום לקרן חנייה. יש להציע פתרון חנייה מלא תת קרקעי עפ"י התקן בתיאום עם תושבי"ה בתחום החלקה בלבד. תכנית- חריגה בפער של 6.66% עפ"י תכנית קומת הקרקע. נראה כי חריגה זו תצומצם לאור צמצום הבינוי הנדרש בחזית האחורית. בעניין החריגות בנושא זכויות הבנייה ומס' הקומות, על מנת לאפשר את קידום התמ"א ומאחר ומדובר במבנה חדש בסטנדרט בינוי חדיש הכולל פתרון חניה, ניתן לאפשר חריגה בפרמטרים אלו. יודגש כי על התכנון המוצע לעמוד בהנחיות תכנית רחביה ביתר הנושאים שאינם מוזכרים לעיל. תכנון גובה המבנה: מוצע בינוי של 6 קומות בחריגה של קומה אחת מתכנית רחביה. בעניין החריגות בנושא זכויות הבנייה ומס' הקומות, על מנת לאפשר את קידום התמ"א ומאחר ומדובר במבנה חדש בסטנדרט בינוי חדיש הכולל פתרון חניה, ניתן לאפשר חריגה בפרמטרים אלו. יודגש כי על התכנון המוצע לעמוד בהנחיות תכנית רחביה ביתר הנושאים שאינם מוזכרים לעיל. קומת גג: הבקשה מציעה פתח יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות משותף נראה כי קיים שטח של 25% משטח הגג הפנוי ממתקנים וממרפסות גג אין מניעה מלאשר. יש לצמצם את גובה חדר המדרגות עבור היציאה לגג המשותף ל-2.20 מ'.		

מאחר ומדובר בהריסה ובניה יש למקם את הדוודים בתוך הדירות בהתאם לתכנית רחביה. מחסנים : מוצע 12 מחסנים ב קומות החניה עבור 17 יח"ד , עפ"י תכנית רחביה שטח המחסנים לא יעלה על 10 מ"ר למחסן ו – 8% משטח הדירה עבור דירה ששטחה עולה על 150 מ"ר. המוצע עומד במותר – אין מניעה מלאשר . מרפסות : מוצעות מרפסות זיו מקורות כאשר חלק מהמרפסות חורגות מתכנית רחביה ואף חורגות בחלקן מקווי הבניין המותרים, יש לצמצם לתחום קווי הבניין המותרים. יש לצמצם את עומק המרפסות שיותאם לתכנית 9988. יש להציג תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר וכן עד 12 מ"ר בממוצע. עפ"י תכנית 253286 אין צורך לחשב את שטחי המרפסות המקורות כשטח עיקרי (ובלבד ששטחן הכולל של כל המרפסות בבנין לא יעלה על 12 מ"ר). תברואה חו"ד תכנון לנושא תברואה : יש לבחון חלופה למיקום אשפה ומערכת גמל מים בניצב לכי ו ון הרמפה או לאורך קו מגרש צדי דרום מערבי. חו"ד מחלקת תברואה : לאשר את הבקשה יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר . אין מניעה מלאשר בכפוף לתיאום מיקום מתקני האשפה מול הצוות המקצועי ומול מחלקת תברואה. פיתוח שטח תכנית פיתוח : חו"ד תכנון לנושא : יש להציג את מיקום התשתיות הקיימות מים, ביוב וכו' + מיקום כל התשתיות המוצעות. מיקום התשתיות יוצע עפ"י הוראות תכנית 9988 קיימת עדיפות למיקום התשתיות בתחום המבנה. ככל שנדרש למקם תשתיות מחוץ למבנה, קיימת עדיפות למקמם בניצב לרחוב. יש לבחון חלופה למיקום פיר אוורור מבוקש על קו מגרש קדמי לרחוב חרל"פ בגובה מצטבר 1.8 מ' ~ . יש לבחון חלופה למיקום	

מערכת גמל מים בניצב לכיוון הרמפה או לאורך קו מגרש צדי דרום מערבי. לא ברור אם מוצע בינוי על קרקעי בפינה הדרום מערבית כניסה לפיר הכנסת ציוד לחדר שנאים. גדרות : גדרות חדשות יוצעו בהתאם להוראות תכנית רחביה לרבות גובה גדר וחומרים. יצירת גריל לצורך אוורור חדר הטרפוי בגדר כלפי הרחוב אינה מקובלת. יש להציע פתרון חלופי לאוורור חדר הטרפוי שלא נצפה מהרחוב. עצים חו"ד תכנון עיר : עצים להעתקה/שימור : עצים אשר אין נחיצות לעקירתם יוותרו על כנם. נושא העצים יבחן ע"י מחלקת שפ"ע. יש להוסיף בהרמוניקה תכנית נטיעות חדשות פיצוי נופי נטיעות חדשות בתחום החלקה לרבות נטיעת עצים משמעותיים בחצר קדמית לרחוב חרל"פ יש להטמיע בתכנית הפיתוח התייחסות לכריתת עצים קיימים בצהוב כולל מס' עץ בהתאם לטבלת עצים מצב מוצע. יש להוסיף בהרמוניקה הנחיות אגרנום לשימור עצים בחלקה סמוכה דרום מערבית עת ביצוע עבודות חפירה/חציבה בתחום המגרש. חו"ד שימור בנושא : התכנית מבקשת לעקור את כל העצים הבוגרים בתחום החלקה, 10 עצים, לצורך חפירה מלאה. יש להטמיע בהרמוניקה טבלה מסקר העצים המפורטת מס' עץ, סוג העץ והמלצה תכנונית. וכן תיאור מיקום וסוג העצים המוצעים במסגרת פיצוי נופי נטיעות חדשות, לחו"ד מחלקת גננות. ולהוסיף נטיעות עצים משמעותיים בחצר הקדמית לרחוב. התקבל אישור שפ"ע. מי נגר : עפ"י תוכנית 10038 סעיף 6.19 החדרת מי נגר – יש להציע שטח חלחול בכ-20% יש לחשב את השטח עבור החלחול ולהציג סכימת חלחול מי נגר בתכנית. התנגדויות : בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149	

הוגשה התנגדות 1 מדייר מבנין סמוך שעניינה : פגיעה באופי השכונה ובמדיניות תכנית 9988. פגיעה בקניין המתנגדים מאחר והבנוי המוצע יסתיר את האור והשמש. פגיעה בפרטיות ובהיזק ראייה. היקף בנית החניון התת קרקעי חריג ואינו מוצדק ועלול לגרום לנזקים כבדים כגון הרס צמחיה ועוד, כמו כן אינה עומדת בתקן חניה הנדרש. חשש ליציבות המבנה בעקבות החפירה. מבקשי ההיתר פנו לוועדה והגישו מסמכי בעלות חדשים המראים כי המתנגד אינו בעלים של הדירה וכי הדירה נמכרה בזמן ההמתנה לוועדה. לפיכך הבקשה מובאת להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגד. נדרש תיקון ליקויים גרפים כמסומן ע"ג תכנית a		
חו"ד הסדרי תנועה : אין התנגדות לתכנית. תכנית תנועה מצורפת בעמוד 2 ותואמת לאישור שניתן בשלב תכנון עיר, מצורף. מוצע 17 יח"ד במסגרת תמא 2-38 נדרש ע"פ תקן 18 מק"ח מוצע 11 מ"ח בתחום החלקה חסר 7 מ"ח. קיים קרן חנייה באיזור : חניון הנשיא, משכנות התיאטרון להכרעת הוועדה לעניין זה המלצת תכנון עיר לנושא חניה : מוצע חניון תת קרקעי בתכנית של כ-97% לרבות בנייה בקו אפס כלפי החצר הקדמית בחריגה מתכנית רחביה, המשמעות לכך היא שמוצעת עקירה של כל העצים הקיימים בתחום החלקה. על כן, נדרשת בחינה בתיאום מול תושי"ה של חלופת תכנון אשר תצמצם את תכנית החניון באופן משמעותי תוך ביטול החפירה המוצעת תחת החצר הקדמית. במידה ולא יהיה ניתן להציע תכנון אחר של החניון ועל מנת לאפשר נטיעות עצים בהתאם לאופי השכונה, יש להציע מילוי אדמה גנטית בעומק של לפחות 1.2 מ' בכל שטח החצרות. לא מוצע פתרון מלא עפ"י התקן, זאת כאשר קיים מחסור של 7	03/06/2024	דיון בועדת משנה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

מ"ח . מאחר ומדובר בפרויקט של הריסה ובנייה מחדש לא יתאפשר מתן פטור או תשלום לקרן חנייה. יש להציע פתרון חנייה מלא תת קרקעי עפ"י התקן בתיאום עם תושי"ה בתחום החלקה בלבד. חו"ד מחלקת דרכים : משוחרר לדיון בועדה בלבד. חו"ד מחלקת תברואה : לאשר את הבקשה יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר. חו"ד מחלקת שפ"ע : לאשר את הבקשה. חו"ד מחלקת איכות הסביבה : לדחות את הבקשה – דחייה אוטומטית. חו"ד הנדסית : חוות דעת הנדסית (מהנדסים אריאל בבג'נוב, איתי שרעבי, דייגו פרסוסבקי – משרד ירון-שמעוני-שחם) מתאריך 202. 8 0. 0 1. קווי בניין : קווי בניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הם : חזית קדמית מערבית – 4 מ'. חזיתות צידיות צפונית ודרומית – 3 מ'. חזית אחורית מזרחית – 3 מ'. הבניה המוצעת הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 למעט חריגה קלה במרפסות זיז בחזית אחורית. יש לצמצם לתחום קווי הבניין המותרים. שטחים : שטחים עיקריים : שטח עיקרי מותר לבינוי 1196.5 מ"ר, שטח עיקרי מוצע 1124.42 מ', המוצע אינו עומד במותר מאחר וקיימות מרפסות זיז מקורות אשר שטחן לא חושב כשטח עיקרי, יש לצמצם את הבנוי שיעמוד בסך השטחים המותרים. חו"ד תכנון עיר לעניין התאמת הבקשה למדיניות : התכנון המוצע חורג מתכנית רחביה מס' 9988 בנושאים הבאים : בנושא אחוזי הבנייה- מוצעת חריגה בפער של כ-94.96% בנייה שהם כ-593 מ"ר.		

מס' קומות- מוצע בינוי של 6 קומות בחריגה של קומה אחת מתכנית רחביה. קווי בניין- מוצעת חריגה כלפי החזית הקדמית של כ-1 מ', כלפי החזית הצידית צפונית חריגה נקודתית של כ-1 מ' כאשר חלק מהבינוי תואם לקווי הבניין, כלפי החזית הצידית דרומית חריגה של כ-1 מ' כאשר חלק מהבינוי תואם לקווי הבניין, כלפי החזית האחורית חריגה של כ-2 מ'. לאור כל זאת, ניתן לאפשר את קווי הבניין הקדמיים מאחר והם מוצעים בקו בינוי דומה של יתר המבנים לאורך הרחוב. קווי הבניין הצידיים ניתן לאפשר היות ומוצעת חריגה מידתית ובעיקר בפינות וזאת תוך התכנסות לתחום קווי הבניין של תכנית רחביה ואף במרחק גדול יותר. לעניין קווי הבניין האחוריים, מבחינה של תמ"א 38/1 מתקבלת תוצאה של חריגה מקווי הבניין הנ"ל. לאור זאת ומאחר ומדובר במסלול של הריסה ובנייה מחדש שעדיף על פני חלופה של תמ"א 38/1 ניתן לאפשר. בינוי בתת הקרקע- מוצע חניון תת קרקעי בתכנית של כ-97% לרבות בנייה בקו אפס כלפי החצר הקדמית בחריגה מתכנית רחביה, המשמעות לכך היא שמוצעת עקירה של כל העצים הקיימים בתחום החלקה. על כן, נדרשת בחינה בתיאום מול תושבי"ה של חלופת תכנון אשר תצמצם את תכנית החניון באופן משמעותי תוך ביטול החפירה המוצעת תחת החצר הקדמית. במידה ולא יהיה ניתן להציע תכנון אחר של החניון ועל מנת לאפשר נטיעות עצים בהתאם לאופי השכונה, יש להציע מילוי אדמה גנטית בעומק של לפחות 1.2 מ' בכל שטח החצרות. לא מוצע פתרון מלא עפ"י התקן, זאת כאשר קיים מחסור של 7 מ"ח. מאחר ומדובר בפרויקט של הריסה ובנייה מחדש לא יתאפשר מתן פטור או תשלום לקרן חנייה. יש להציע פתרון חנייה מלא תת קרקעי עפ"י התקן בתיאום עם תושבי"ה בתחום החלקה בלבד. תכנית- חריגה בפער של 6.66% עפ"י תכנית קומת הקרקע. נראה כי חריגה זו תצומצם לאור צמצום הבינוי הנדרש בחזית האחורית. בעניין החריגות בנושא זכויות הבנייה ומס' הקומות, על מנת לאפשר את קידום התמ"א ומאחר ומדובר במבנה חדש בסטנדרט בינוי חדיש הכולל פתרון חניה, ניתן לאפשר חריגה בפרמטרים אלו. יודגש כי על התכנון המוצע לעמוד בהנחיות תכנית רחביה ביתר הנושאים שאינם מוזכרים לעיל. תכנון גובה המבנה : מוצע בינוי של 6 קומות בחריגה של קומה אחת מתכנית רחביה. בעניין החריגות בנושא זכויות הבנייה ומס' הקומות, על מנת לאפשר את קידום התמ"א ומאחר ומדובר במבנה חדש בסטנדרט בינוי חדיש הכולל פתרון חניה, ניתן לאפשר חריגה בפרמטרים אלו. יודגש כי על התכנון המוצע לעמוד בהנחיות תכנית רחביה ביתר הנושאים שאינם מוזכרים לעיל. קומת גג :		

הבקשה מציעה פתח יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות משותף נראה כי קיים שטח של 25% משטח הגג הפנוי ממתקנים וממרפסות גג אין מניעה מלאשר. יש לצמצם את גובה חדר המדרגות עבור היציאה לגג המשותף ל-2.20 מ'. מאחר ומדובר בהריסה ובניה יש למקם את הדוודים בתוך הדירות בהתאם לתכנית רחביה. מחסנים : מוצע 12 מחסנים ב קומות החניה עבור 17 יח"ד , עפ"י תכנית רחביה שטח המחסנים לא יעלה על 10 מ"ר למחסן ו - 8% משטח הדירה עבור דירה ששטחה עולה על 150 מ"ר. המוצע עומד במותר - אין מניעה מלאשר . מרפסות : מוצעות מרפסות זיו מקורות כאשר חלק מהמרפסות חורגות מתכנית רחביה ואף חורגות בחלקן מקווי הבניין המותרים, יש לצמצם לתחום קווי הבניין המותרים. יש לצמצם את עומק המרפסות שיותאם לתכנית 9988. יש לחשב את שטחי המרפסות המקורות כשטח עיקרי. יש להציג תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר וכן עד 12 מ"ר בממוצע. תברואה חו"ד תכנון לנושא תברואה : יש לבחון חלופה למיקום אשפה ומערכת גמל מים בניצב לכי ו ון הרמפה או לאורך קו מגרש צדי דרום מערבי. חו"ד מחלקת תברואה : לאשר את הבקשה יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר . אין מניעה מלאשר בכפוף לתיאום מיקום מתקני האשפה מול הצוות המקצועי ומול מחלקת תברואה. פיתוח שטח תכנית פיתוח : חו"ד תכנון לנושא : יש להציג את מיקום התשתיות הקיימות מים, ביוב וכו' + מיקום כל התשתיות המוצעות. מיקום התשתיות יוצע עפ"י הוראות תכנית 9988 קיימת עדיפות		

למיקום התשתיות בתחום המבנה. ככל שנדרש למקם תשתיות מחוץ למבנה, קיימת עדיפות למקמם בניצב לרחוב. יש לבחון חלופה למיקום פיר אוורור מבוקש על קו מגרש קדמי לרחוב חרל"פ בגובה מצטבר 1.8 מ' ~ . יש לבחון חלופה למיקום מערכת גמל מים בניצב לכיוון הרמפה או לאורך קו מגרש צדי דרום מערבי. לא ברור אם מוצע בינוי על קרקעי בפינה הדרום מערבית כניסה לפיר הכנסת ציוד לחדר שנאים. יש להציע פתרון חלופי בתיאום עם הצוות המקצועי והמחלקות הנדרשות. גדרות : גדרות חדשות יוצעו בהתאם להוראות תכנית רחביה לרבות גובה גדר וחומרים. יצירת גריל לצורך אוורור חדר הטרפו' בגדר כלפי הרחוב אינה מקובלת. יש להציע פתרון חלופי לאוורור חדר הטרפו' שלא נצפה מהרחוב. עצים חו"ד תכנון עיר : עצים להעתקה/שימור : עצים אשר אין נחיצות לעקירתם יוותרו על כנם. נושא העצים יבחן ע"י מחלקת שפ"ע. יש להוסיף בהרמוניקה תכנית נטיעות חדשות פיצוי נופי נטיעות חדשות בתחום החלקה לרבות נטיעת עצים משמעותיים בחצר קדמית לרחוב חרל"פ יש להטמיע בתכנית הפיתוח התייחסות לכריתת עצים קיימים בצהוב כולל מס' עץ בהתאם לטבלת עצים מצב מוצע . יש להוסיף בהרמוניקה הנחיות אגרונום לשימור עצים בחלקה סמוכה דרום מערבית עת ביצוע עבודות חפירה/חציבה בתחום המגרש . חו"ד שימור בנושא : התכנית מבקשת לעקור את כל העצים הבוגרים בתחום החלקה, 10 עצים, לצורך חפירה מלאה . יש להטמיע בהרמוניקה טבלה מסקר העצים המפורטת מס' עץ, סוג העץ והמלצה תכנונית . וכן תיאור מיקום וסוג העצים המוצעים במסגרת פיצוי נופי נטיעות חדשות, לחו"ד מחלקת גננות . ולהוסיף נטיעות עצים משמעותיים בחצר הקדמית לרחוב . לא התקבל אישור שפ"ע. מי נגר : עפ"י תוכנית 10038 סעיף 6.19 החדרת מי נגר – יש להציע שטח	

חלחול בכ-20% כמו כן לחשב את השטח עבור החלחול ולהציג סכימת חלחול מי נגר בתכנית. התנגדויות : בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 – התקבלה התנגדות 1. פגיעה באופי השכונה ובמדיניות תכנית 9988. פגיעה בקניין המתנגדים מאחר והבנוי המוצע יסתיר את האור והשמש. פגיעה בפרטיות ובהיזק ראייה. היקף בנית החניון התת קרקעי חריג ואינו מוצדק ועלול לגרום לנזקים כבדים כגון הרס צמחיה ועוד, כמו כן אינה עומדת בתקן חניה הנדרש. חשש ליציבות המבנה בעקבות החפירה. נדרש תיקון ליקויים גרפים כמסומן ע"ג תכנית a תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חו"ד הסדרי תנועה : אין התנגדות לתכנית. תכנית תנועה מצורפת בעמוד 2 ותואמת לאישור שניתן בשלב תכנון עיר, מצורף. מוצע 17 יח"ד במסגרת תמא 2-38 נדרש ע"פ תקן 18 מק"ח מוצע 11 מ"ח בתחום החלקה חסר 7 מ"ח. קיים קרן חנייה באיזור : חניון הנשיא, משכנות התיאטרון להכרעת הוועדה לעניין זה	20/05/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

המלצת תכנון עיר לנושא חניה : מוצע חניון תת קרקעי בתכנית של כ-97% לרבות בנייה בקו אפס כלפי החצר הקדמית בחריגה מתכנית רחביה, המשמעות לכך היא שמוצעת עקירה של כל העצים הקיימים בתחום החלקה. על כן, נדרשת בחינה בתיאום מול תושי"ה של חלופת תכנון אשר תצמצם את תכנית החניון באופן משמעותי תוך ביטול החפירה המוצעת תחת החצר הקדמית. במידה ולא יהיה ניתן להציע תכנון אחר של החניון ועל מנת לאפשר נטיעות עצים בהתאם לאופי השכונה, יש להציע מילוי אדמה גננית בעומק של לפחות 1.2 מ' בכל שטח החצרות. לא מוצע פתרון מלא עפ"י התקן, זאת כאשר קיים מחסור של 7 מ"ח. מאחר ומדובר בפרויקט של הריסה ובנייה מחדש לא יתאפשר מתן פטור או תשלום לקרן חנייה. יש להציע פתרון חנייה מלא תת קרקעי עפ"י התקן בתיאום עם תושי"ה בתחום החלקה בלבד. חו"ד מחלקת דרכים : משוחרר לדיון בועדה בלבד. חו"ד מחלקת תברואה : לאשר את הבקשה יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר. חו"ד מחלקת שפ"ע : לאשר את הבקשה. חו"ד מחלקת איכות הסביבה : לדחות את הבקשה – דחייה אוטומטית. חו"ד הנדסית : חוות דעת הנדסית (מהנדסים אריאל בבג'נוב, איתי שרעבי, דייגו פרסוסבקי – משרד ירון-שמעוני-שחם) מתאריך 202. 8 0. 0 1. קווי בניין : קווי בניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הם : חזית קדמית מערבית – 4 מ'. חזיתות צידיות צפונית ודרומית – 3 מ'. חזית אחורית מזרחית – 3 מ'. הבניה המוצעת הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 למעט חריגה קלה במרפסות זיז בחזית אחורית. יש לצמצם לתחום קווי הבניין המותרים. שטחים : שטחים עיקריים :		

שטח עיקרי מותר לבינוי 1196.5 מ"ר, שטח עיקרי מוצע 1124.42 מ', המוצע אינו עומד במותר מאחר וקיימות מרפסות זיז מקורות אשר שטחן לא חושב כשטח עיקרי, יש לצמצם את הבנוי שיעמוד בסך השטחים המותרים. חו"ד תכנון עיר לעניין התאמת הבקשה למדיניות : התכנון המוצע חורג מתכנית רחביה מס' 9988 בנושאים הבאים : בנושא אחוזי הבנייה- מוצעת חריגה בפער של כ-94.96% בנייה שהם כ-593 מ"ר. מס' קומות- מוצע בינוי של 6 קומות בחריגה של קומה אחת מתכנית רחביה. קווי בניין- מוצעת חריגה כלפי החזית הקדמית של כ-1 מ', כלפי החזית הצידי צפונית חריגה נקודתית של כ-1 מ' כאשר חלק מהבינוי תואם לקווי הבניין, כלפי החזית הצידי דרומית חריגה של כ-1 מ' כאשר חלק מהבינוי תואם לקווי הבניין, כלפי החזית האחורית חריגה של כ-2 מ'. לאור כל זאת, ניתן לאפשר את קווי הבניין הקדמיים מאחר והם מוצעים בקו בינוי דומה של יתר המבנים לאורך הרחוב. קווי הבניין הצידיים ניתן לאפשר היות ומוצעת חריגה מידתית ובעיקר בפינות וזאת תוך התכנסות לתחום קווי הבניין של תכנית רחביה ואף במרחק גדול יותר. לעניין קווי הבניין האחוריים, מבחינה של תמ"א 38/1 מתקבלת תוצאה של חריגה מקווי הבניין הנ"ל. לאור זאת ומאחר ומדובר במסלול של הריסה ובנייה מחדש שעדיף על פני חלופה של תמ"א 38/1 ניתן לאפשרם. בינוי בתת הקרקע- מוצע חניון תת קרקעי בתכנית של כ-97% לרבות בנייה בקו אפס כלפי החצר הקדמית בחריגה מתכנית רחביה, המשמעות לכך היא שמוצעת עקירה של כל העצים הקיימים בתחום החלקה. על כן, נדרשת בחינה בתיאום מול תושי"ה של חלופת תכנון אשר תצמצם את תכנית החניון באופן משמעותי תוך ביטול החפירה המוצעת תחת החצר הקדמית. במידה ולא יהיה ניתן להציע תכנון אחר של החניון ועל מנת לאפשר נטיעות עצים בהתאם לאופי השכונה, יש להציע מילוי אדמה גננית בעומק של לפחות 1.2 מ' בכל שטח החצרות. לא מוצע פתרון מלא עפ"י התקן, זאת כאשר קיים מחסור של 7 מ"ח. מאחר ומדובר בפרויקט של הריסה ובנייה מחדש לא יתאפשר מתן פטור או תשלום לקרן חנייה. יש להציע פתרון חנייה מלא תת קרקעי עפ"י התקן בתיאום עם תושי"ה בתחום החלקה בלבד. תכנית- חריגה בפער של 6.66% עפ"י תכנית קומת הקרקע. נראה כי חריגה זו תצומצם לאור צמצום הבינוי הנדרש בחזית האחורית. בעניין החריגות בנושא זכויות הבנייה ומס' הקומות, על מנת לאפשר את קידום התמ"א ומאחר ומדובר במבנה חדש בסטנדרט בינוי חדיש הכולל פתרון חניה, ניתן לאפשר חריגה בפרמטרים אלו. יודגש כי על התכנון המוצע לעמוד בהנחיות		

תכנית רחביה ביתר הנושאים שאינם מוזכרים לעיל. תכנון גובה המבנה : מוצע בינוי של 6 קומות בחריגה של קומה אחת מתכנית רחביה. בעניין החריגות בנושא זכויות הבנייה ומס' הקומות, על מנת לאפשר את קידום התמ"א ומאחר ומדובר במבנה חדש בסטנדרט בינוי חדיש הכולל פתרון חניה, ניתן לאפשר חריגה בפרמטרים אלו. יודגש כי על התכנון המוצע לעמוד בהנחיות תכנית רחביה ביתר הנושאים שאינם מוזכרים לעיל. קומת גג : הבקשה מציעה פתח יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות משותף נראה כי קיים שטח של 25% משטח הגג הפנוי ממתקנים וממרפסות גג אין מניעה מלאשר. יש לצמצם את גובה חדר המדרגות עבור היציאה לגג המשותף ל-2.20 מ'. מאחר ומדובר בהריסה ובניה יש למקם את הדוודים בתוך הדירות בהתאם לתכנית רחביה. מחסנים : מוצע 12 מחסנים ב קומות החניה עבור 17 יח"ד , עפ"י תכנית רחביה שטח המחסנים לא יעלה על 10 מ"ר למחסן ו - 8% משטח הדירה עבור דירה ששטחה עולה על 150 מ"ר. המוצע עומד במותר - אין מניעה מלאשר . מרפסות : מוצעות מרפסות זיז מקורות כאשר חלק מהמרפסות חורגות מתכנית רחביה ואף חורגות בחלקן מקווי הבניין המותרים, יש לצמצם לתחום קווי הבניין המותרים. יש לצמצם את עומק המרפסות שיותאם לתכנית 9988. יש לחשב את שטחי המרפסות המקורות כשטח עיקרי. יש להציג תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר וכן עד 12 מ"ר בממוצע. תברואה חו"ד תכנון לנושא תברואה : יש לבחון חלופה למיקום אשפה ומערכת גמל מים בניצב לכי ו ון הרמפה או לאורך קו מגרש צדי דרום מערבי.		

חו"ד מחלקת תברואה : לאשר את הבקשה יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר . אין מניעה מלאשר בכפוף לתיאום מיקום מתקני האשפה מול הצוות המקצועי ומול מחלקת תברואה. פיתוח שטח תכנית פיתוח : חו"ד תכנון לנושא : יש להציג את מיקום התשתיות הקיימות מים, ביוב וכו' + מיקום כל התשתיות המוצעות. מיקום התשתיות יוצע עפ"י הוראות תכנית 9988 קיימת עדיפות למיקום התשתיות בתחום המבנה. ככל שנדרש למקם תשתיות מחוץ למבנה, קיימת עדיפות למקמם בניצב לרחוב. יש לבחון חלופה למיקום פיר אוורור מבוקש על קו מגרש קדמי לרחוב חרל"פ בגובה מצטבר 1.8 מ' ~ . יש לבחון חלופה למיקום מערכת גמל מים בניצב לכיוון הרמפה או לאורך קו מגרש צדי דרום מערבי. לא ברור אם מוצע בינוי על קרקעי בפינה הדרום מערבית כניסה לפיר הכנסת ציוד לחדר שנאים. יש להציע פתרון חלופי בתיאום עם הצוות המקצועי והמחלקות הנדרשות. גדרות : גדרות חדשות יוצעו בהתאם להוראות תכנית רחביה לרבות גובה גדר וחומרים. יצירת גריל לצורך אוורור חדר הטרפו' בגדר כלפי הרחוב אינה מקובלת. יש להציע פתרון חלופי לאוורור חדר הטרפו' שלא נצפה מהרחוב. עצים חו"ד תכנון עיר : עצים להעתקה/שימור : עצים אשר אין נחיצות לעקירתם יוותרו על כנם. נושא העצים יבחן ע"י מחלקת שפ"ע. יש להוסיף בהרמוניקה תכנית נטיעות חדשות פיצוי נופי נטיעות חדשות בתחום החלקה לרבות נטיעת עצים משמעותיים בחצר קדמית לרחוב חרל"פ יש להטמיע בתכנית הפיתוח התייחסות לכריתת עצים קיימים בצהוב כולל מס' עץ בהתאם לטבלת עצים מצב מוצע . יש להוסיף בהרמוניקה הנחיות אגרנום לשימור עצים בחלקה סמוכה דרום מערבית עת ביצוע עבודות חפירה/חציבה בתחום המגרש . חו"ד שימור בנושא : התכנית מבקשת לעקור את כל העצים	

הבוגרים בתחום החלקה, 10 עצים, לצורך חפירה מלאה. יש להטמיע בהרמוניקה טבלה מסקר העצים המפורטת מס' עץ, סוג העץ והמלצה תכנונית. וכן תיאור מיקום וסוג העצים המוצעים במסגרת פיצוי נופי נטיעות חדשות, לחו"ד מחלקת גננות. ולחוסף נטיעות עצים משמעותיים בחצר הקדמית לרחוב. לא התקבל אישור שפ"ע. מי נגר : עפ"י תוכנית 10038 סעיף 6.19 החדרת מי נגר – יש להציע שטח חלחול בכ-20% כמו כן לחשב את השטח עבור החלחול ולהציג סכימת חלחול מי נגר בתכנית. התנגדויות : בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 – התקבלה התנגדות 1. פגיעה באופי השכונה ובמדיניות תכנית 9988. פגיעה בקניין המתנגדים מאחר והבנוי המוצע יסתיר את האור והשמש. פגיעה בפרטיות ובהיזק ראייה. היקף בניית החניון התת קרקעי חריג ואינו מוצדק ועלול לגרום לנזקים כבדים כגון הרס צמחיה ועוד, כמו כן אינה עומדת בתקן חניה הנדרש. חשש ליציבות המבנה בעקבות החפירה. נדרש תיקון ליקויים גרפים כמסומן ע"ג תכנית a תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
	20/05/2024	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 9988 תחילת תוקף : 25/08/2015 ייעוד הקרקע : מגורים חוו"ד הסדרי תנועה : אין התנגדות לתכנית. תכנית תנועה מצורפת בעמוד 2 ותואמת לאישור שניתן בשלב תכנון עיר, מצורף. מוצע 17 יח"ד במסגרת תמא 2-38 נדרש ע"פ תקן 18 מק"ח מוצע 11 מ"ח בתחום החלקה חסר 7 מ"ח. קיים קרן חנייה באיזור : חניון הנשיא, משכנות התיאטרון המלצת תכנון עיר לנושא חניה : מוצע חניון תת קרקעי בתכנית של כ-97% לרבות בנייה בקו אפס כלפי החצר הקדמית בחריגה מתכנית רחביה, המשמעות לכך היא שמוצעת עקירה של כל העצים הקיימים בתחום החלקה. על כן, נדרשת בחינה בתיאום מול תושבי"ה של חלופת תכנון אשר תצמצם את תכנית החניון באופן משמעותי תוך ביטול החפירה המוצעת תחת החצר הקדמית. במידה ולא יהיה ניתן להציע תכנון אחר של החניון ועל מנת לאפשר נטיעות עצים בהתאם לאופי השכונה, יש להציע מילוי אדמה גננית בעומק של לפחות 1.2 מ' בכל שטח החצרות. לא מוצע פתרון מלא עפ"י התקן, זאת כאשר קיים מחסור של 7 מ"ח. מאחר ומדובר בפרויקט של הריסה ובנייה מחדש לא יתאפשר מתן פטור או תשלום לקרן חנייה. יש להציע פתרון חנייה מלא תת קרקעי עפ"י התקן בתיאום עם תושבי"ה בתחום החלקה בלבד. חוו"ד מחלקת דרכים : משוחרר לדיון בועדה בלבד. חוו"ד מחלקת תברואה : לאשר את הבקשה יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר. חוו"ד מחלקת שפ"ע : לאשר את הבקשה. חוו"ד מחלקת איכות הסביבה : לדחות את הבקשה – דחייה אוטומטית. חוו"ד הנדסית : חוות דעת הנדסית (מהנדסים אריאל בבג'נוב, איתי שרעבי, דייגו פרסוסבקי – משרד ירון-שמעוני-שחם) מתאריך 202. 8 0 1.		

פרסום פורסמו ההקלות הבאות : הקלה בקו בניין קדמי- 4 מ" במקום 6 מ" מותרים הקלה בקו בניין צפוני- 3 מ" במקום 4 מ" מותרים הקלה בקו בניין דרומי- 3 מ" במקום 4 מ" מותרים. הקלה בקו בניין אחורי- 3 מ" במקום 5 מ" מותרים הקלה במספר הקומות- מוצע 6 קומות במקום 5 קומות מותרות הקלה בקו בניין תת קרקעי קדמי- 0 מ" במקום 6 מ" מותרים - הקלה באחוזי בנייה- 256% במקום 161.75% מותרים הקלה בתכסית הקרקע- 47% במקום 37% מותרים הריסת מבנה קיים בן 3 קומות והקמת בניין בן 6 קומות מעל קומות חניה ומחסנים בהתאם לתמא 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה . - מס" יח"ד קיימות: 9, מס" יח"ד מוצעות : 17 קווי בניין : קווי בניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הם : חזית קדמית מערבית – 4 מ'. חזיתות צידיות צפונית ודרומית – 3 מ'. חזית אחורית מזרחית – 3 מ'. הבניה המוצעת הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 למעט חריגה קלה במרפסות זיז בחזית אחורית. יש לצמצם לתחום קווי הבניין המותרים. שטחים : שטחים עיקריים : שטח עיקרי מותר לבינוי 1196.5 מ"ר, שטח עיקרי מוצע 1124.42 מ', המוצע אינו עומד במותר מאחר וקיימות מרפסות זיז מקורות אשר שטחן לא חושב כשטח עיקרי, יש לצמצם את הבנוי שיעמוד בסך השטחים המותרים. שטחי שירות : שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות שטחי מיגון, מרפסות שירות, חדר מדרגות ומבואות. חו"ד תכנון עיר לעניין התאמת הבקשה למדיניות :		

התכנון המוצע חורג מתכנית רחביה מס' 9988 בנושאים הבאים : בנושא אחוזי הבנייה- מוצעת חריגה בפער של כ-94.96% בנייה שהם כ-593 מ"ר. מס' קומות- מוצע בינוי של 6 קומות בחריגה של קומה אחת מתכנית רחביה. קווי בניין- מוצעת חריגה כלפי החזית הקדמית של כ-1 מ', כלפי החזית הצידית צפונית חריגה נקודתית של כ-1 מ' כאשר חלק מהבינוי תואם לקווי הבניין, כלפי החזית הצידית דרומית חריגה של כ-1 מ' כאשר חלק מהבינוי תואם לקווי הבניין, כלפי החזית האחורית חריגה של כ-2 מ'. לאור כל זאת, ניתן לאפשר את קווי הבניין הקדמיים מאחר והם מוצעים בקו בינוי דומה של יתר המבנים לאורך הרחוב. קווי הבניין הצידיים ניתן לאפשר היות ומוצעת חריגה מידתית ובעיקר בפינות וזאת תוך התכנסות לתחום קווי הבניין של תכנית רחביה ואף במרחק גדול יותר. לעניין קווי הבניין האחוריים, מבחינה של תמ"א 38/1 מתקבלת תוצאה של חריגה מקווי הבניין הנ"ל. לאור זאת ומאחר ומדובר במסלול של הריסה ובנייה מחדש שעדיף על פני חלופה של תמ"א 38/1 ניתן לאפשרם. בינוי בתת הקרקע- מוצע חניון תת קרקעי בתכנית של כ-97% לרבות בנייה בקו אפס כלפי החצר הקדמית בחריגה מתכנית רחביה, המשמעות לכך היא שמוצעת עקירה של כל העצים הקיימים בתחום החלקה. על כן, נדרשת בחינה בתיאום מול תושבי"ה של חלופת תכנון אשר תצמצם את תכנית החניון באופן משמעותי תוך ביטול החפירה המוצעת תחת החצר הקדמית. במידה ולא יהיה ניתן להציע תכנון אחר של החניון ועל מנת לאפשר נטיעות עצים בהתאם לאופי השכונה, יש להציע מילוי אדמה גננית בעומק של לפחות 1.2 מ' בכל שטח החצרות. לא מוצע פתרון מלא עפ"י התקן, זאת כאשר קיים מחסור של 7 מ"ח. מאחר ומדובר בפרויקט של הריסה ובנייה מחדש לא יתאפשר מתן פטור או תשלום לקרן חנייה. יש להציע פתרון חנייה מלא תת קרקעי עפ"י התקן בתיאום עם תושבי"ה בתחום החלקה בלבד. תכנית- חריגה בפער של 6.66% עפ"י תכנית קומת הקרקע. נראה כי חריגה זו תצומצם לאור צמצום הבינוי הנדרש בחזית האחורית. בעניין החריגות בנושא זכויות הבנייה ומס' הקומות, על מנת לאפשר את קידום התמ"א ומאחר ומדובר במבנה חדש בסטנדרט בינוי חדיש הכולל פתרון חניה, ניתן לאפשר חריגה בפרמטרים אלו. יודגש כי על התכנון המוצע לעמוד בהנחיות תכנית רחביה ביתר הנושאים שאינם מוזכרים לעיל. תכנון גובה המבנה : מוצע בינוי של 6 קומות בחריגה של קומה אחת מתכנית רחביה. בעניין החריגות בנושא זכויות הבנייה ומס' הקומות, על מנת לאפשר את קידום התמ"א ומאחר ומדובר		

במבנה חדש בסטנדרט בינוי חדיש הכולל פתרון חניה, ניתן לאפשר חריגה בפרמטרים אלו. יודגש כי על התכנון המוצע לעמוד בהנחיות תכנית רחביה ביתר הנושאים שאינם מוזכרים לעיל. קומת גג : הבקשה מציעה פתח יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות משותף נראה כי קיים שטח של 25% משטח הגג הפנוי ממתקנים וממרפסות גג אין מניעה מלאשר. יש לצמצם את גובה חדר המדרגות עבור היציאה לגג המשותף ל-2.20 מ'. מאחר ומדובר בהריסה ובניה יש למקם את הדוודים בתוך הדירות בהתאם לתכנית רחביה. מחסנים : מוצע 12 מחסנים ב קומות החניה עבור 17 יח"ד , עפ"י תכנית רחביה שטח המחסנים לא יעלה על 10 מ"ר למחסן ו – 8% משטח הדירה עבור דירה ששטחה עולה על 150 מ"ר. המוצע עומד במותר – אין מניעה מלאשר . מרפסות : מוצעות מרפסות זיו מקורות כאשר חלק מהמרפסות חורגות מתכנית רחביה ואף חורגות בחלקן מקווי הבניין המותרים, יש לצמצם לתחום קווי הבניין המותרים. יש לצמצם את עומק המרפסות שיותאם לתכנית 9988. יש לחשב את שטחי המרפסות המקורות כשטח עיקרי. יש להציג תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר וכן עד 12 מ"ר בממוצע. תברואה חו"ד תכנון לנושא תברואה : יש לבחון חלופה למיקום אשפה ומערכת גמל מים בניצב לכי ו ון הרמפה או לאורך קו מגרש צדי דרום מערבי. חו"ד מחלקת תברואה : לאשר את הבקשה יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר . אין מניעה מלאשר בכפוף לתיאום מיקום מתקני האשפה מול הצוות המקצועי ומול מחלקת תברואה. פיתוח שטח		

תכנית פיתוח : חוו"ד תכנון לנושא : יש להציג את מיקום התשתיות הקיימות מים, ביוב וכו' + מיקום כל התשתיות המוצעות. מיקום התשתיות יוצע עפ"י הוראות תכנית 9988 קיימת עדיפות למיקום התשתיות בתחום המבנה. ככל שנדרש למקם תשתיות מחוץ למבנה, קיימת עדיפות למקמם בניצב לרחוב. יש לבחון חלופה למיקום פיר אוורור מבוקש על קו מגרש קדמי לרחוב חרל"פ בגובה מצטבר 1.8 מ' ~ . יש לבחון חלופה למיקום מערכת גמל מים בניצב לכיוון הרמפה או לאורך קו מגרש צדי דרום מערבי. לא ברור אם מוצע בינוי על קרקעי בפינה הדרום מערבית כניסה לפיר הכנסת ציוד לחדר שנאים. גדרות : גדרות חדשות יוצעו בהתאם להוראות תכנית רחביה לרבות גובה גדר וחומרים. יצירת גריל לצורך אוורור חדר הטרפו' בגדר כלפי הרחוב אינה מקובלת. יש להציע פתרון חלופי לאוורור חדר הטרפו' שלא נצפה מהרחוב. עצים חוו"ד תכנון עיר : עצים להעתקה/שימור : עצים אשר אין נחיצות לעקירתם יותרו על כנס. נושא העצים יבחן ע"י מחלקת שפ"ע. יש להוסיף בהרמוניקה תכנית נטיעות חדשות פיצוי נופי נטיעות חדשות בתחום החלקה לרבות נטיעת עצים משמעותיים בחצר קדמית לרחוב חרל"פ יש להטמיע בתכנית הפיתוח התייחסות לכריתת עצים קיימים בצהוב כולל מסי עץ בהתאם לטבלת עצים מצב מוצע . יש להוסיף בהרמוניקה הנחיות אגרונום לשימור עצים בחלקה סמוכה דרום מערבית עת ביצוע עבודות חפירה/חציבה בתחום המגרש . חוו"ד שימור בנושא : התכנית מבקשת לעקור את כל העצים הבוגרים בתחום החלקה, 10 עצים, לצורך חפירה מלאה . יש להטמיע בהרמוניקה טבלה מסקר העצים המפורטת מסי עץ, סוג העץ והמלצה תכנונית . וכן תיאור מיקום וסוג העצים המוצעים במסגרת פיצוי נופי נטיעות חדשות, לחוו"ד מחלקת גננות . ולהוסיף נטיעות עצים משמעותיים בחצר הקדמית לרחוב . לא התקבל אישור שפ"ע.		

מי נגר : עפ"י תוכנית 10038 סעיף 6.19 החדרת מי נגר – יש להציע שטח חלחול בכ-20% יש לחשב את השטח עבור החלחול ולהציג סכימת חלחול מי נגר בתכנית. התנגדויות : בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 – התקבלה התנגדות 1. פגיעה באופי השכונה ובמדיניות תכנית 9988. פגיעה בקניין המתנגדים מאחר והבנוי המוצע יסתיר את האור והשמש. פגיעה בפרטיות ובהיזק ראייה. היקף בנית החניון התת קרקעי חריג ואינו מוצדק ועלול לגרום לנזקים כבדים כגון הרס צמחיה ועוד, כמו כן אינה עומדת בתקן חניה הנדרש. חשש ליציבות המבנה בעקבות החפירה. נדרש תיקון ליקויים גרפים כמסומן ע"ג תכנית a		
הקלה בקו בניין קדמי- 4 מ במקום 6 מ מותרים - חריגה מקווי בניין לצורך מיצוי זכויות של תמ"א 38 הקלה בקו בניין צפוני- 3 מ במקום 4 מ מותרים - חריגה מקווי בניין לצורך מיצוי זכויות של תמ"א 38 הקלה בקו בניין דרומי- 3 מ במקום 4 מ מותרים - חריגה מקווי בניין לצורך מיצוי זכויות של תמ"א 38 הקלה בקו בניין אחורי- 3 מ במקום 5 מ מותרים - חריגה מקווי בניין לצורך מיצוי זכויות של תמ"א 38 הקלה במספר הקומות- מוצע 6 קומות במקום 5 קומות מותרות - חריגה מקווי בניין לצורך מיצוי זכויות של תמ"א 38 הקלה בקו בניין תת קרקעי קדמי- 0 מ במקום 6 מ מותרים - חריגה מקווי בניין לצורך בניית חניון הקלה באחוזי בנייה- 256% במקום 161.75% מותרים - חריגה מקווי בניין לצורך מיצוי זכויות של תמ"א 38 הקלה בתכסית הקרקע- 47% במקום 37% מותרים - חריגה מקווי בניין לצורך מיצוי זכויות של תמ"א 38	18/07/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

הריסת מבנה קיים בן 3 קומות והקמת בניין בן 6 קומות מעל קומות חניה ומחסנים בהתאם לתמא 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. -		
מס יח"ד קיימות: 9, מס יח"ד מוצעות: 17 -		

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
	ביצוע תשלום קרן חנייה עבור מ"ח החסרים	14
	הנפקת אישורי קונסטרוקטור ויועץ קרקע לכך שאין סכנת קריסת קרקע ואין חשש לפגיעה בתשתיות לאורך הקיר דיפון. הועברו נוסחים במייל.	15
	שפ"ע - הגשת ערבות בנקאית לשימור העצים על סך 7,602 ₪	16
	שפ"ע - תשלום היטל כספי על סך 6,121 ₪	17
	אישור בית המודל	18
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	19
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	20
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	21

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בקשה זו נידונה בוועדה בתאריך 11/06/2025 ואושרה בכפוף לשינויים ובתנאים.

כעת, עוי"ב ביקש לסגור מרפסות ולהפכן לשטח עיקרי, בבדיקת השטחים המותרים נראה היה כי לא ניתנת האפשרות לתוספת שטחים עפ"י השטחים שניתנו בתכנון עיר בתחילת ההליך.

נערכה בדיקה נוספת במחלקת תכנון עיר לעניין השטחים העיקריים ונמצא כי ניתן להוסיף שטחים נוספים מעבר לאלו שניתנו בפעם הקודמת.

שטח עיקרי מותר עפ"י חוות דעת תכנון עיר המעודכנת: 1276.2 מ"ר

שטח עיקרי מוצע: 1245 מ"ר

המוצע עומד במותר - אין מניעה מלאשר.

חוות דעת עדכנית מתויקת בא. האופטי.

בנוסף, החלטת הוועדה לעניין החניה :

"לא מוצע פתרון מלא עפ"י התקן, זאת כאשר קיים מחסור של 7 מ"ח .

מאחר ומדובר בפרויקט של הריסה ובנייה מחדש לא יתאפשר מתן פטור או תשלום לקרן חנייה.
יש להציע פתרון חנייה מלא תת קרקעי עפ"י התקן בתיאום עם תושי"ה בתחום החלקה בלבד".

עו"ב תיקן את התכנית והציע תקן חניה מלא לבקשה עפ"י החלטת הוועדה.

אישור חדש ממחלקת הסדרי תנועה מופיע במערכת מתאריך ה – 18/02/2026 :

"אין התנגדות לתכנית מוצע 17 מ"ח עבור 16 יח"ד בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי
תנאי לטופס 4 - אישור רשות תמרור"

תיקונים בהרמוניקה בהתאם לתכנית c

סדר יום לוועדה מתאריך - 11/03/2026 - כב אדר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/9
מספר בקשה	<u>2021/0459.00</u>
מספר סידורי	<u>36</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 - תוספות
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה על פי תמא 38
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	זילברברג ישראל
עורך הבקשה	שוהט אוריה
מתכנן השלד	מורסיאנו אליהו
מספר מתנגדים	4
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

הצבי 8, רוממה

גוש	חלקה	בשלמות
30075	144	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1538	תחילת תוקף	31/12/1970			
2267	תחילת תוקף	21/06/1985			

תאור הבקשה

בתאריך 30/07/2023 נידונה הבקשה בוועדה ואושרה בכפוף לשינויים ובתנאים.

כעת מבוקש בבקשה חדר משאבות ומאגר מים במפלס 2.50- בשטח של 9.48 מ"ר.

המבוקש הינו בחלק הדרומי של הבניין.

מידע קודם

מתאריך	
23/02/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	בתאריך 30/07/2023 נידונה הבקשה בוועדה ואושרה בכפוף לשינויים ובתנאים. כעת מבוקש בבקשה חדר משאבות ומאגר מים במפלס 2.50- בשטח של 9.48 מ"ר.

המבוקש הינו בחלק הדרומי של הבניין. המוצע הינו מחוץ לקו הבניין – אין מניעה מלאשר עפ"י תקנות בנייה במרווחים ומאחר והמוצע הינו עפ"י דרישת רשות מוסמכת.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2267 תחילת תוקף : 21/06/1985 ייעוד הקרקע : בתאריך 30/07/2023 נידונה הבקשה בוועדה ואושרה בכפוף לשינויים ובתנאים. כעת מבוקש בבקשה חדר משאבות ומאגר מים במפלס 2.50- בשטח של 9.48 מ"ר. המבוקש הינו בחלק הדרומי של הבניין. המוצע הינו מחוץ לקו הבניין – אין מניעה מלאשר עפ"י תקנות בנייה במרווחים ומאחר והמוצע הינו עפ"י דרישת רשות מוסמכת.	23/02/2026	חוות דעת תכנונית
נוכח כל האמור והמפורט לעיל הערר התקבל בחלקו. הבקשה להיתר תתוקן בהתאם לחלופה התכנונית שהוגשה לנו ע"י המשיבים 2 בדיון בערר מיום 07.05.24. בשולי הדברים ראינו לנכון להעיר על התנהלות העוררים, אשר כללה אי מילוי אחר החלטת ועדת הערר וגרמה לעיכוב אישור בקשה להיתר ולסיום הטיפול בתיק הערר ללא הצדקה . זאת בשים לב כי המדובר בבקשה לחיזוק ומיגון בניין הכולל 7 יח"ד ובזמן מלחמה לה נתונה מדינת ישראל כיום, על כן המשתמע מכך. עם זאת, נוכח מדיניות וועדת הערר זו למעט בפסיקת הוצאות ,	25/07/2024	החלטת ועדת ערר : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

נוכח גילם של חלק העוררים, אשר מפאתו לא יכלו להגיע ולהיות נוכחים בדיון, ורצון לשמר יחסי שכנות טובים בין הבניינים מצאנו מקום שלא לעשות צו להוצאות . ראה החלטת וועדת הערר בארכיב האופטי		
הצדדים נשמעו באריכות בפני וועדת הערר בכתב ובעל פה. בפני וועדת הערר נבחנו חלופות בינוי אלטרנטיביות שיהיה בהן למנוע בינוי של הממ"דים בחזית האחורית של המבנה הקיים, שם לכאורה צפוי להתקיים בעתיד בינוי של ממ"דים עד קו אפס לבניין השכן, בו מתגוררים העוררים. לאחר שבחנו את חלופות הבינוי השונות, הוצג בינוי אלטרנטיבי על ידי מבקשי ההיתר, במסגרתו תוסט עמודת הממ"דים בחזית האחורית הקדמית של המבנה לחזית הקדמית הפונה לרחוב הצבי. על פני הדברים, נראה, כי בינוי כאמור מתאפשר ומשתלב בבינוי הקיים, ואף אפשר כי ימנע בעתיד בינוי של ממ"דים עבור בניין העוררים בחזית האחורית בטווח בין שני הבניינים. עם זאת, בהקשר זה אין אנו קובעים מסמרות. הוועדה המקומית סבורה, כי בהתאם למדיניות מהנדס העיר, יש להותיר את החזית הקדמית כלפי רחוב הצבי, ללא בינוי של עמודת ממ"דים. עם זאת, היא תבקש לבחון את עמדתה בשנית לאחר קבלת הדמיה מתאימה וכן, בשים לב לאפשרות כי הסדרי התנועה בכיכר ישתנו, בשים לב, לעמדתו של מר בראשי כי מקודמת תכנית לביטול הכיכר ויצירת צומת. ב"כ מבקשי ההיתר יגיש לוועדת הערר ולוועדה המקומית הדמיה של חלופת הבינוי כפי שהוצגה בפני וועדת הערר, לתוספת בינוי בחזית הקדמית. ב"כ העוררים יעדכן את וועדת הערר בתוך 7 ימים האם הבינוי	07/05/2024	החלטת ועדת ערר : לדחות את ההכרעה

האלטרנטיבי כפי שהוצע על ידי מבקשי ההיתר מקובל על העוררים) שלא נכחו בדיון). וועדת הערר סבורה, כי מן הראוי שלעת בחינת אפשרות לתוספת בינוי של תמ"א 38 לבניין העוררים, ייעשה מאמץ אמיתי להימנע מבינוי של תוספת ממ"דים בתווך בין שני הבניינים. עם זאת, אמור לעיל, אין באמור כדי לכבול את שיקול דעתה של הוועדה המקומית. הוועדה המקומית תגיש עמדתה באשר לבינוי החלופי בתוך 7 ימים ממועד קבלת ההדמיה לידיה.		
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 למיקום הממ"דים לכיוון חלקת המתנגדים. הוועדה מצאה כי גם לאחר בנית הממ"דים יישאר מרווח של כ 3.5-4 מ' וכי ההצעה למקם את הממ"דים בצידו השני של הבניין אינה ישימה. יצוין עוד כי חלונות הממ"דים אינן פונים לכיוון חלקת המתנגדים. הוועדה דוחה את ההתנגדות לענין הפרעה בזמן הבניה. על אף שהוועדה מבינה את הקושי שנגרם עקב הבניה לא ניתן לעצור את הבניה בירושלים ובמיוחד לאור העובדה שמדובר בחיזוק המבנה ומיגונו. לענין החניה הוועדה פוטרת מהתקנת 5 מקומות חניה ודורשת תשלום כופר חניה עבורם. להלן התיקונים לבקשה: מעלית ומדרגות מוצעת מעלית חיצונית החורגת מתחום קו בניין – אין מניעה לאשר בהתאם ל- 5022.	30/07/2023	דיון בוועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

יש לחשב מעלית מפלס אחד כמוצע בחישוב השטחים כ- מערכות טכניות. מוצע הרחבת מבואת כניסה בכל הקומות בתחום קו בניין – אין מניעה לאשר. קומות קיימות מוצעת תוספת יח"ד בשטח קומת עמודים מפולשת – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור מורשה נגישות עבור דירה מותאמת לאנשים עם מוגבלות. יש לחשב כשטח עיקרי הסבת שטחי שירות קיימים לשטח עיקרי. מחסנים מוצע מחסן 1 בלבד בשטח קירות יורדים בקומת הקרקע. יש להציע מחסנים נוספים בשטחים שהתייתרו. יש לציין גובה מחסן h 2.20 . מרפסות מוצעות מרפסות זיז בחזית אחורית צפונית בעומק של 1.35 מ' בחריגה מקו בניין בכפוף לפרסום הקלה עד 40% במרווח - אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום מרפסות עד ל- 1.20 מ' עומק כמותר. מוצעות מרפסות זיז בחזית צידית מזרחית בעומק של 1.50 מ' בחריגה מקו בניין בכפוף לפרסום הקלה עד 10% במרווח - לא ניתן לאשר חריגה מוצעת יש לבטל מרפסות המוצעות בחזית זו, פרסום הקלה במרווח הינו מקו בניין תב"ע ולא מקו בניין תמ"א כפי שהוצג. מוצעת מרפסת זיז בחזית צידית מערבית בעומק של עד 2 מ' - אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום חריגה מזערית לתוך קו בניין תמ"א. מוצעות מרפסות גג בבקשה - אין מניעה לאשר. יש להציג תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר וכן עד 12 מ"ר בממוצע . בחזית דרומית יש לחשב מרפסות קיימות בחישוב השטחים כמרפסות קיימות. נגישות		

יש להגיש אישור מורשה נגישות עבור דירה בקומת עמודים המותאמת לבעלי מוגבלויות. פיתוח שטח חו"ד תכנון עיר : מיזוג אוויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש- יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג). המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד' (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדרות פנימיות הניצבות לרחוב). גמל מים בנגישות פנימית. מקובל. להציג מיקום מסתורי כביסה. להציג פתרון גז. ניקוז מי נגר 50% משטח הקרקע הלא מבונה יאפשר חלחול עפ"י סעיף 6.19 בתוכנית 10038 – יש להציג פתרון חילחול אחר בתיאום המח' לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה. חישוב שהוצג בתכנית לא תקין, יש להציג חישוב של 50% משטח הפנוי מבינוי המיועד לחלחול. הנחיות תכנון עיר להיתר ותחילת עבודה : בתחום מודל העיר : תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל. תנאי להתחלת עבודות בשטח המגרש יהיה פירוק כל עבירות הבניה ואישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא. תנאי להתחלת עבודות בקומות החדשות הינו אישור מחלקת פיקוח ומהנדס כי הסתיים חיזוק היחידות הקיימות. תיקונים עפ"י תכנית a		
חוות דעת מחלקת רישוי חו"ד הסדרי תנועה : להחלטת הוועדה. בתכנית מבקשים תוספת 5 יח"ד ללא פתרון חניה. תנאי לקבלת היתר – ביצוע תשלום כופר חניה עבור 5 מ"ח בחניון שז"ר.	31/01/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

מח' הרישוי : מוצע 5 יח"ד, יח"ד אחת מעבר ל- 95 מ"ר נדרש 6 מק"ח. המלצת תכנון עיר לנושא חניה : ניתן להציע רק מקום חנייה אחד באזור המפולש. לא ניתן להציע פתרון מכפילים בחלקה. המבנה סמוך לתחנה מרכזית, תח"צ, רק"ל ורכבת כבידה. מובא להכרעת וועדה לפטור מ- 6 מקומות חניה שימור : לאשר את הבקשה – אין עניין שימורי, מאושר כמבוקש. חוו"ד מחלקת דרכים : לאשר את הבקשה – אין התנגדות לתכנית בכפוף לאישור צוות בקרה תכנון תנועה. תנאי לטופס 4 היינו בנית גדרות בגבולות חלקה החוקיים. חוו"ד מחלקת תברואה : לאשר את הבקשה – יש לתכנן פח אחד בנפח 1000 ליטר חוו"ד מחלקת שפ"ע : לאשר את הבקשה – הוגשה ערבות על סך 6,982 ₪ לפיצוי נופי, הוגש התחייבות לשימור עצים. חוו"ד מחלקת איכות הסביבה : לאשר את הבקשה. חוו"ד הנדסית : התקבלה בתאריך 30.05.21 ע"י איתי שרעבי. הקלות בניה לפי תמ"א 38 ותכנית 10038, חיזוק הבניה, הרחבות, תוספת 5 יח"ד חדשות מעבר ל-7 יח"ד הקיימות, תוספת 1.5 קומות על ה-4 קומות הקיימות, וסגירת קומת עמודים מפולשת . הקלה מקו בנין עבור מרפסת זיזית עד 40% מהמרווח בחזית אחורית . הקלה מקו בנין צידי עבור מרפסת זיז עד 10% מהמרווח . הקלה מקו בנין עבור ממ"דים. קווי בניין קווי בניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הם :		

קדמי ואחורי חזיתות דרומית וצפונית – 3 מ'. צידי חזיתות מזרחית ומערבית – 2 מ' הבניה המוצעת חורגת בחלקה מתחום קווי הבניין המותרים מכוח תמ"א 38 – 2 עמודות ממ"דים מחוץ לקו בנין, מרפסות, מעלית וחיזוק המבנה. מעלית ומדרגות מוצעת מעלית חיצונית החורגת מתחום קו בנין – אין מניעה לאשר בהתאם ל- 5022. יש לחשב מעלית מפלס אחד כמוצע בחישוב השטחים כ- מערכות טכניות. מוצע הרחבת מבואת כניסה בכל הקומות בתחום קו בנין – אין מניעה לאשר. חו"ד תכנון עיר לעניין תכנון מוצע: חתך רחוב הצבי מאופיין בטופוגרפיה תלולה. מקבץ המבנים הכלואים בין הרחובות הצבי, המאסף, האור ואריאל, מאופיינים ברובם כמבנים לשימור. חלק ממבנים אלו בני 2-3 קומות. למס' מבנים אושרו או בהליך בינוי עד 5 קומות על פי מדיניות האזור. מבנה נשוא הבקשה נמצא במורד הרחוב על גבול העיר ההיסטורית ולא דומה בטיפולוגית בינוי ושימור דומה לרוב המבנים במקבץ המדובר. על כן ניתן לקבל חריגה של חצי קומה הפונה לחזית אחורית. 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, המוצע עומד במותר. מוצעת תוספת יח"ד בשטח קומת עמודים מפולשת – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור מורשה נגישות עבור דירה מותאמת לאנשים עם מוגבלות. יש לחשב כשטח עיקרי הסבת שטחי שירות קיימים לשטח עיקרי. קומות חדשות קומות ד' מוצעת קומה חדשה ובה 2 יח"ד סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי : תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות...בתנאים הבאים : א." התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיוור		

האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה..." – המוצע עומד בדרישה. ב. "שטח של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה. קומה ה' 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 שטח של קומה טיפוסית מורחבת במבנה ושימוש בגג כמרפסת - אין מניעה לאשר 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 – אין מניעה לאשר - המוצע עומד בדרישה. ממ"דים מוצעות 2 עמודות ממ"דים בגבול מגרש 0 - פורסמה הקלה אין מניעה לאשר. חוו"ד תכנון עיר: עמודות ממ"ד נצמדות לגבול מגרש צפוני. מדובר בחלקה קטנה עם קווי בנין מחמירים. מיקומי עמודות מקובלות. פתחי הממ"דים מוצעים לצד ולא לחזית המבנה השכן. מקובל. קומת גג: הבקשה מציעה פתח יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות משותף. חוו"ד תכנון עיר: גג- מתקנים הנדסיים בחזית אחורית. מקובל. מחסנים מוצע מחסן 1 בלבד בשטח קירות יורדים בקומת הקרקע. לא מוצעים מחסנים בשטחים שהתייתרו כגון מקלט, מח' הרישוי ממליצה להציע שטחי מחסנים בשטחים המתייתרים. יש לציין גובה מחסן h 2.20.		

מרפסות מוצעות מרפסות זיז בחזית אחורית צפונית בעומק של 1.35 מ' בחריגה מקו בניין בכפוף לפרסום הקלה עד 40% במרווח - אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום מרפסות עד ל- 1.20 מ' עומק כמותר. מוצעות מרפסות זיז בחזית צידית מזרחית בעומק של 1.50 מ' בחריגה מקו בניין בכפוף לפרסום הקלה עד 10% במרווח - לא ניתן לאשר חריגה מוצעת יש לבטל מרפסות המוצעות בחזית זו, פרסום הקלה במרווח הינו מקו בניין תב"ע ולא מקו בניין תמ"א כפי שהוצג. מוצעת מרפסת זיז בחזית צידית מערבית בעומק של עד 2 מ' - אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום חריגה מזערית לתוך קו בנין תמ"א. מוצעות מרפסות גג בבקשה - אין מניעה לאשר. יש להציג תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר וכן עד 12 מ"ר בממוצע . בחזית דרומית יש לחשב מרפסות קיימות בחישוב השטחים כמרפסות קיימות. חז"ד תכנון עיר לעניין מרפסות : הבקשה מציעה מרפסת מעבר לקווי תמ"א לחזית צפונית הכלואה בין פיר מעלית לעמודת ממ"ד (2 קירות – על כן נחשב כשטח שירות) . המרפסת כלואה כהמשכיות פיר המעלית והממ"ד ועל כן ניתן לקבלה תכנונית. להחלטת הוועדה לענין מרפסת מעבר לקווי תמ"א. מרפסת לחזית צפונית שומרת עומק 1.2 מ' מגבול מגרש על פי 40% בין גבול תב"ע לגבול מגרש. מקובל. מרפסות סוכה לחזית צידית מזרחית אינם שומרים עומק מותר על פי 10% בין גבול תב"ע לגבול מגרש. יש לבטל מרפסות אלו. עצים התייחסות תכנון עיר : עץ אחד מוצע לעקירה. מדובר בשיח ערבה. מקובל. נגישות יש להגיש אישור מורשה נגישות עבור דירה בקומת עמודים המותאמת לבעלי מוגבלויות. תברואה הבקשה אושרה ע"י תברואה – יש לתכנן פח אחד בנפח 1000 ליטר.		

חו"ד תכנון לנושא תברואה : פתרון תברואה בנגישות פנימית. מקובל. פיתוח שטח חו"ד תכנון עיר : מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש- יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג). המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד' (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדרות פנימיות הניצבות לרחוב). גמל מים בנגישות פנימית. מקובל. להציג מיקום מסתורי כביסה. להציג פתרון גז. ניקוז מי נגר 50% משטח הקרקע הלא מבונה יאפשר חלחול עפ"י סעיף 6.19 בתוכנית 10038 – יש להציג פתרון חילחול אחר בתיאום המח' לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה. חישוב שהוצג בתכנית לא תקין, יש להציג חישוב של 50% משטח הפנוי מבינוי המיועד לחלחול. הנחיות תכנון עיר להיתר ותחילת עבודה : בתחום מודל העיר : תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל. תנאי להתחלת עבודות בשטח המגרש יהיה פירוק כל עבירות הבניה ואישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא. תנאי להתחלת עבודות בקומות החדשות הינו אישור מחלקת פיקוח ומהנדס כי הסתיים חיזוק היחידות הקיימות. מתנגדים בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 – התקבלו התנגדויות מדיירי הבניין והכניסות הסמוכות. להלן עיקרי התנגדויות : דיירים מבוגרים בבניין מתנגדים לבקשה עקב מצב בריאותי וסכנה בזמן בניה.		

פגיעה במרחב הקיים בכניסה המשמש לחניה ולפנאי לילדי הבניין. תכנון לדירות קיימות ללא שביעות רצון המתנגדים. התנגדות מצד ביתה של דיירת עבור החתמה לא חוקית של אימה. חדירת קו בניין לחלקת המתנגדים בחלקה סמוכה וכן חדירת הממ"ד. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a המלצת המחלקה מובא להכרעת וועדה חו"ד הסדרי תנועה : להחלטת הוועדה. בתכנית מבקשים תוספת 5 יח"ד ללא פתרון חניה. תנאי לקבלת היתר – ביצוע תשלום כופר חניה עבור 5 מ"ח בחניון שז"ר. מח' הרישוי : מוצע 5 יח"ד, יח"ד אחת מעבר ל- 95 מ"ר נדרש 6 מק"ח. המלצת תכנון עיר לנושא חניה : ניתן להציע רק מקום חנייה אחד באזור המפולש. לא ניתן להציע פתרון מכפילים בחלקה. המבנה סמוך לתחנה מרכזית, תח"צ, רק"ל ורכבת כבידה. מובא להכרעת וועדה לפטור מ- 6 מקומות חניה הבניה המוצעת חורגת בחלקה מתחום קווי הבניין המותרים מכוח תמ"א 38 – 2 עמודות ממ"דים מחוץ לקו בנין, מרפסות, מעלית וחיזוק המבנה. מעלית ומדרגות מוצעת מעלית חיצונית החורגת מתחום קו בניין – אין מניעה לאשר בהתאם ל- 5022. יש לחשב מעלית מפלס אחד כמוצע בחישוב השטחים כ- מערכות טכניות.		

מוצע הרחבת מבואת כניסה בכל הקומות בתחום קו בניין – אין מניעה לאשר. קומות קיימות תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038 – אין מניעה לאשר, המוצע עומד במותר. מוצעת תוספת יח"ד בשטח קומת עמודים מפולשת – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור מורשה נגישות עבור דירה מותאמת לאנשים עם מוגבלות. יש לחשב כשטח עיקרי הסבת שטחי שירות קיימים לשטח עיקרי. מחסנים מוצע מחסן 1 בלבד בשטח קירות יורדים בקומת הקרקע. לא מוצעים מחסנים בשטחים שהתייתרו כגון מקלט, מח' הרישוי ממליצה להציע שטחי מחסנים בשטחים המתיתרים. יש לציין גובה מחסן h 2.20 . מרפסות מוצעות מרפסות זיז בחזית אחורית צפונית בעומק של 1.35 מ' בחריגה מקו בניין בכפוף לפרסום הקלה עד 40% במרווח - אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום מרפסות עד ל- 1.20 מ' עומק כמותר. מוצעות מרפסות זיז בחזית צידית מזרחית בעומק של 1.50 מ' בחריגה מקו בניין בכפוף לפרסום הקלה עד 10% במרווח - לא ניתן לאשר חריגה מוצעת יש לבטל מרפסות המוצעות בחזית זו, פרסום הקלה במרווח הינו מקו בניין תב"ע ולא מקו בניין תמ"א כפי שהוצג. מוצעת מרפסת זיז בחזית צידית מערבית בעומק של עד 2 מ' - אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום חריגה מזערית לתוך קו בנין תמ"א. מוצעות מרפסות גג בבקשה - אין מניעה לאשר. יש להציג תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר וכן עד 12 מ"ר בממוצע . בחזית דרומית יש לחשב מרפסות קיימות בחישוב השטחים כמרפסות קיימות. חו"ד תכנון עיר לעניין מרפסות :		

הבקשה מציעה מרפסת מעבר לקווי תמ"א לחזית צפונית הכלואה בין פיר מעלית לעמודת ממ"ד (2 קירות – על כן נחשב כשטח שירות). המרפסת כלואה כהמשכיות פיר המעלית והממ"ד ועל כן ניתן לקבלה תכנונית. להחלטת הוועדה לענין מרפסת מעבר לקווי תמ"א. מרפסת לחזית צפונית שומרת עומק 1.2 מ' מגבול מגרש על פי 40% בין גבול תב"ע לגבול מגרש. מקובל. מרפסות סוכה לחזית צידית מזרחית אינם שומרים עומק מותר על פי 10% בין גבול תב"ע לגבול מגרש. יש לבטל מרפסות אלו. נגישות יש להגיש אישור מורשה נגישות עבור דירה בקומת עמודים המותאמת לבעלי מוגבלויות. פיתוח שטח חו"ד תכנון עיר: מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש- יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג). המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד' (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדרות פנימיות הניצבות לרחוב). גמל מים בנגישות פנימית. מקובל. להציג מיקום מסתורי כביסה. להציג פתרון גז. ניקוז מי נגר 50% משטח הקרקע הלא מבונה יאפשר חלחול עפ"י סעיף 6.19 בתוכנית 10038 – יש להציג פתרון חילחול אחר בתיאום המח' לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה. חישוב שהוצג בתכנית לא תקין, יש להציג חישוב של 50% משטח הפנוי מבינוי המיועד לחלחול. הנחיות תכנון עיר להיתר ותחילת עבודה: בתחום מודל העיר: תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל. תנאי להתחלת עבודות בשטח המגרש יהיה פירוק כל עבירות הבניה ואישור מחלקת פיקוח על הבניה לנושא. תנאי להתחלת עבודות בקומות החדשות הינו אישור מחלקת פיקוח ומהנדס כי הסתיים חיזוק היחידות הקיימות.		

מתנגדים בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 – התקבלו התנגדויות מדיירי הבניין והכניסות הסמוכות. להלן עיקרי התנגדויות : דיירים מבוגרים בבניין מתנגדים לבקשה עקב מצב בריאותי וסכנה בזמן בניה. פגיעה במרחב הקיים בכניסה המשמש לחניה ולפנאי לילדי הבניין. תכנון לדירות קיימות ללא שביעות רצון המתנגדים. התנגדות מצד ביתה של דיירת עבור החתמה לא חוקית של אימה. חדירת קו בניין לחלקת המתנגדים בחלקה סמוכה וכן חדירת הממ"ד. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2267 תחילת תוקף : 21/06/1985 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 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	26/01/2023	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי		
יוזן ע"י הבוחן		
קווי בניין		
יוזן ע"י הבוחן		
מספר קומות		
יוזן ע"י הבוחן		
גבהים		
יוזן ע"י הבוחן		
מספר יחידות דיור		
יוזן ע"י הבוחן		

שטחי בניה		
שטחים עיקריים:		
יוזן ע"י הבוחן		
שטחי שרות:		
יוזן ע"י הבוחן		
ממדים		
יוזן ע"י הבוחן		
חדרים מחוזקים		
יוזן ע"י הבוחן		
השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע		
יוזן ע"י הבוחן		
ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה		
יוזן ע"י הבוחן		

מרפסות זיז		
יוזן ע"י הבוחן		
תימוכין קניינים בשטח משותף		
יוזן ע"י הבוחן		
תנאים טרם דיון		
יוזן ע"י הבוחן		
התנגדויות		
יוזן ע"י הבוחן		
חוות דעת אדריכלית		
יוזן ע"י ראש צוות		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק 31/05/2022 בניה לפי תמ"א 38 ותכנית 10038, חיזוק הבניה, הרחבות, תוספת 5 יח"ד חדשות מעבר ל-7 יח"ד הקיימות, תוספת 1.5 קומות על ה-4 קומות הקיימות, וסגירת קומת עמודים מפולשת. - הקלה מקו בנין עבור מרפסת זיזית עד 40% מהמרווח בחזית אחורית - הקלה מקו בנין צידי עבור מרפסת זיז עד 10% מהמרווח. - הקלה מקו בנין עבור ממ"דים. -		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	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
כן	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
	הטמעה וסימון שוחות ביוב על גבי ההרמוניקה	13
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	14
כן	תנאי לקבלת היתר – ביצוע תשלום כופר חניה עבור 6 מ"ח בחניון שז"ר	15
	תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.	16
	אישור ממידע תכנוני כי הבינוי המבוקש מוצע בתחום מגרש נשוא הבקשה	17
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	18
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	19
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	20

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בתאריך 30/07/2023 נידונה הבקשה בוועדה ואושרה בכפוף לשינויים ובתנאים.

כעת מבוקש בבקשה חדר משאבות ומאגר מים במפלס 2.50- בשטח של 9.48 מ"ר.

המבוקש הינו בחלק הדרומי של הבניין.

המוצע הינו מחוץ לקו הבניין – אין מניעה מלאשר עפ"י תקנות בנייה במרווחים ומאחר והמוצע הינו עפ"י דרישת רשות מוסמכת.

סדר יום לוועדה מתאריך - 11/03/2026 - כב אדר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/9
מספר בקשה	<u>2019/0589.00</u>
מספר סידורי	<u>37</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 - תוספות
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת וחזוק לבניין לשימור לפי מסגרת תמ"א 38
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר כהן אמיר
עורך הבקשה	אדריכל רוזנשטיין מטיו אהר
מתכנן השלד	מהנדס כהן אפרים
מספר מתנגדים	3
מספר שכנים שלא חתמו	3

כתובת האתר

אברבנאל 21, רחביה

גוש	חלקה	בשלמות
30038	104	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
10038	תחילת תוקף	13/01/2018			
9988	תחילת תוקף	25/08/2015			

תאור הבקשה

אבארבנל 21 – 19/589

הבקשה נידונה בועדה המקומית וכן בועדת הערר והוחלט כי ניתן לקדמה וזאת בכפוף לשינויים כמפורטים בהחלטות.

התקבלה בקשה מאת מבקש ההיתר, אמיר כהן, כי הוא אינו מעוניין להמשיך בהליך ההיתר לבקשה הזו.

על כן הבקשה מובאת בפני הועדה לאישור סגירת תיק הבניין.

בקשתו מתויקת בארכיב אופטי.

מידע קודם

מתאריך		
אבארבנל 21 – 19/589 ע"פ בקשת מבקש ההיתר, אמיר כהן, הוא אינו מעוניין להמשיך בהליך ההיתר לבקשה הזו. על כן הבקשה מובאת בפני הועדה לאישור סגירת תיק הבניין. בקשתו מתויקת בארכיב אופטי.	24/02/2026	הכנת המלצה תכנונית : לסגור את תיק הבנין
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 9988 תחילת תוקף : 25/08/2015 ייעוד הקרקע :	24/02/2026	חוות דעת תכנונית
- הקלה בעומק מרפסות זיזיות החורגות מקו הבניין של תכנית 10038 בחזית הדרומית - ליצירת אחידות עיצובית עם המרפסות ההיסטוריות - בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק מפני רעידות אדמה - במסגרת תכנית 10038 לחיזוק מבנים לרעידת אדמה - תוספת של 1 יח"ד ל-9 יח"ד קיימים - סה"כ 10 יח"ד - במסגרת תכנית 10038 לחיזוק מבנים לרעידת אדמה - תוספת של 2 קומות ל-2.5 קומות קיימות - סה"כ 4.5 קומות - במסגרת תכנית 10038 לחיזוק מבנים לרעידת אדמה - חריגה בקווי בניין לצורך בניית ממ"דים - בהתאם להחלטת	18/02/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

וועדת ערר		
- הקלה בעומק מרפסות זיזיות החורגות מקו הבניין של תכנית 10038 בחזית הדרומית - ליצירת אחידות עיצובית עם המרפסות ההיסטוריות - בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק מפני רעידות אדמה - במסגרת תכנית 10038 לחיזוק מבנים לרעידת אדמה - תוספת של 1 יח"ד ל-9 יח"ד קיימים - סה"כ 10 יח"ד - במסגרת תכנית 10038 לחיזוק מבנים לרעידת אדמה - תוספת של 2 קומות ל-2.5 קומות קיימות - סה"כ 4.5 קומות - במסגרת תכנית 10038 לחיזוק מבנים לרעידת אדמה - חריגה בקווי בניין לצורך בניית ממ"דים - בהתאם להחלטת וועדת ערר	17/12/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
בנסיבות העניין לא מצאנו ליתן צו להוצאות . ראה החלטת וועדת הערר בארכיב האופטי	13/06/2023	החלטת ועדת ערר : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
הבקשה חורגת לא ניתן לאשר בניה מעבר לתכנית 9988 עו"ד דני ליבמן הסביר את המצב המשפטי , בישיבה של עו"ד דני ליבמן עם אמי ארבל ר"צ רחלי רוטנברג התברר שהוכחת רחל אמנו כן חלה על בקשה זו , לכן לא ניתן לקבל תוספת מעבר לתב"ע , חלה תכנית רחביה 9988 . הוגש תיק תיעוד ולה עליו ההנחיה של רחל אמנו . בקשה זו נידונה בוועדת משנה להתנגדויות בתאריך 13/09/2021 החלטת הוועדה מיום זה היתה : "לדחות את ההכרעה" לאחר שהוועדה שמעה את המבקשים מחליטה לדחות את ההכרעה בבקשה. הוועדה מבקשת לקבל המלצה מגובשת של עו"ד דני ליבמן לעניין השתייכות המקרה לערר רחל אמנו לאחר שהוועדה שמעה את חו"ד עו"ד דני ליבמן במעמד הוועדה השתכנעה כי לא ניתן לאשר חריגה מתכנית 9988 המהווה את המדיניות התכנונית במקום לפיכך החלטת הוועדה היא לאשר את הבקשה בכפוף להתאמת הבקשה למדיניות ולשינויים כדלקמן : התכנון המוצע חורג מהוראות תכנית 9988 בנושאים הבאים :	29/12/2021	דיון בוועדת משנה : לאשר בתנאים חלק מהבקשה

מס' קומות – חריגה של קומה. שטחי הבנייה- חריגה בהיקף של כ-4.8% בנייה. בהתייחס לחריגה בנושא מס' הקומות ושטחי הבנייה, בסעיף 4.1.2(ו') (1) בהוראות תכנית 9988 נכתב כי בכל מקרה של סתירה בין נפח הבנייה שנקבע עפ"י מס' הקומות וקווי הבניין לבין זכויות הבנייה הכוללות שנקבעו בתכנית, יגברו ההוראות המגבילות יותר. הוראות בנושא חנייה- פתרון החנייה מוצע תחת המבנה זאת כאשר תכנית 9988 אינה מאפשרת זאת יש להתאים את הבינוי המוצע להוראות תכנית 9988. במידה וכתוצאה מהשינויים הנדרשים לעיל ייגרם שינויים הנוגעים לחו"ד הגורמים השונים יידרש לקבל את אישורם לבקשה המעודכנת. חו"ד הסדרי תנועה – יש לשנות את פתרון החניה לפיתרון שאינו תת"ק ולקבל ע"כ את אישור המחלקה להסדרי תנועה ומח' תכנון עיר, לאחר הגשת פיתרון החניה החדש ייבחן הצורך בפרסום נוסף. חו"ד מחלקת דרכים – התקבלה בקשה מאושרת בהתאם לאישור הסדרי תנועה תנאי למתן טופס 4 ביצוע חיבור לחניה עם כביש סמוך כולל אבן עליה לרכב ושיחזור מצב פיתוח סביב המגרש לקדמותו כולל מערכות. לאחר שינוי תכנון החניה ייתכן כי יידרש אישור חדש של מח' דרכים לתכנית העדכנית. חו"ד מחלקת איכות הסביבה- התקבלה. חו"ד מחלקת שפ"ע - התקבלה : תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הפקדת ערבות ע"ס 8000 ש"ח והתחייבות להעסקת אגרונום בזמן הבניה. חו"ד מחלקת תברואה- התקבלה : יש לתכנן 2 עגלות בנפח 1000 ליטר ל 10 יח"ד. חו"ד מח' שימור התקבלה חו"ד מח' השימור עבור גרסת תכנון קודמת בעלת בינוי מצומצם יותר בקומה עליונה. הבקשה אושרה בתנאים. ע"כ תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת אישור שימור לבקשה העדכנית . חו"ד הנדסית אישור מהנדס תמ"א 38 ניתן עבור גרסת תכנון קודמת בעלת בינוי מצומצם יותר בקומה עליונה. ככל שיהיו שינויים ביחס לגרסה זו יש לקבל חוות דעת הנדסית מעודכנת.		

קווי בניין הבניה המוצעת הינה חורגת מתחום קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 . יש להסיר בינוי ומרפסות המוצעות מעבר לקווי הבניין המותרים (2 מטר בחזית אחורית בלבד) חיזוק פנימי מוצע חיזוק פנימי לכל הדירות במסגרת תמ"א 38 - ניתן לאשר בכפוף להצגת 100% הסכמות שכנים מחסנים יש להציג גובה מחסנים עד 2.20 מ' נטו כמותר. יש להציג שטח מחסנים עד 10 מ"ר לכל מחסן . מעלית מעלית פנימית בתוך הבניין הקיים—אין מניעה לאשר. פיתוח שטח יש להציג תכנית פיתוח מפורטת, לפי המפורט בסעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. יש להציג מיקום גמל מים וארונות תשתיות. יש להוסיף מפלסי פיתוח נדרשים. יש לצבוע פיתוח שטח מוצע. ניקוז מי נגר- עפ"י סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038 : במגרשים בנויים שאינם מיועדים להריסה, לפחות 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי ישאר כקרקע טבעית או מצע המאפשר חלחול . פתרון אשפה : לצורך שמירה על הגדרות הקיימות וכדי לצמצם את הפגיעה בהן, יש לשנות את מיקום פתרון האשפה בהתאם לתכנית 9988 לשטח "מקום המתנה" המוצע בסמוך לכניסה למתקן החניה. גדרות : לא תותר הריסה של הגדרות הקיימות מלבד הריסת גדר המוצעת לטובת פתרון החניה – הגדרות החדשות תואמות לגדרות הקיימות לעניין העיצוב, חיפוי האבן והגובה – לא תותר הגבהתן. בשל מצב הנדסי מסוכן, יותר פירוק גדרות קיימות או פירוק חלקים מהן ובנייתן מחדש בהתאם להנחיות בנושא זה בתכנית 9988. יח"ד מספר 4 לדירה זו מוצע תוספת בשני מפלסים החורגים 25 מ"ר המותרים מכוח התמ"א – יש לצמצם לסך השטחים המותרים .		

תוספת בחזית דרומית צידית - מעבר לקווי הבניין המותרים המוגדרים כסטייה ניכרת - יש להסיר תוספת זו מהבקשה מאחר ולא ניתן לאשר בינוי מעבר לקווי הבניין המותרים. יח"ד מספר 7 תוספות בניה –עפ"י תמ"א 38 ותוכנית 10038 – ניתן לאשר. תוספת בחזית דרומית צידית - מעבר לקווי הבניין המותרים המוגדרים כסטייה ניכרת - יש להסיר תוספת זו מהבקשה מאחר ולא ניתן לאשר בינוי מעבר לקווי הבניין המותרים. מרפסות זיז מקורות מרפסות זיז בחזית צידית - ניתן לאשר מרפסות בעומק של עד 60 ס"מ מעבר לקו הבניין עפ"י תכנית 9988 מרפסות מקורות וכן מרפסות קיימות המוצע להן קירוי יש לחשב כשטח עיקרי במסגרת השטחים המותרים לבניה מכוח תכנית 10038 מרפסות מוצעות כדוגמת מרפסות קיימות - אין מניעה לאשר. יש להוסיף מפלסי מעקות ורצפות במרפסות מרפסת גג מעל מעלית רכב מוצעת מעלית רכב מעליה מוצעת מרפסת גג על גבול החלקה - לא ניתן לאשר שימוש כמרפסת גג מעל גג מבנה מעלית רכב יש להציג איזור זה כגג ללא שימוש. קומות ב' ג' ד' – קומות חדשות מוצעות - תוספת 2 קומות חדשות בשלושה מפלסים שונים ובהן 2 יח"ד מוצעות. יש להציג תחשיב שטח בנוי קיים בקומה ב' וכן חישוב כי שטח הקומות החדשות אינו חורג מהמותר (סל זכויות של 2 קומות טיפוסיות מורחבות) בקומות החדשות – ניתן לאשר בכפוף לנכתב לעיל לעניין מרפסות. יש להתאים את הפרגולות המוצעות להוראות תכנית 9988 - לא תותר הקמת פרגולה בחזית הפונה לרחוב. בריכה מוצעת בריכה על גג הבניין : ניתן לאשר בכפוף להתאמת הבריכה המוצעת והמעקה סביבו להוראות תכנית 9988. גג הבניין יש להציג מיקום מנועי מיזוג הנדרשים למבנה בגג הבניין. יש להוסיף מפלסים נדרשים.		

יש להוסיף שיפועים וניקוזים יש להציג פתרונות למערכות טכניות לפי הוראות תכנית 9988. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a		
בקשה זו נידונה בוועדת משנה להתנגדויות בתאריך 13/09/2021 החלטת הוועדה מיום זה היתה : "לדחות את ההכרעה" לאחר שהוועדה שמעה את המבקשים מחליטה לדחות את ההכרעה בבקשה. הוועדה מבקשת לקבל המלצה מגובשת של עו"ד דני ליבמן לעניין השתייכות המקרה לערר רחל אמנו ומבקשת כי עו"ד ליבמן יזומן לוועדה. להלן חו"ד של עו"ד ליבמן בנושא : 1. א. לפי סעיף 19.1 לתמ"א 38 , לא תותר תוספת בניה על פי האמור בתכנית זו במבנים לשימור אם התוספת המוצעת על פי תכנית זו , אינה מתיישבת עם הוראות התכנית החלה על המבנים לשימור. ב. על -כן ולפי חוות דעתנו , הוראות סעיף 19.1 אינן מאפשרות תוספת בניה למבנה המיועד לשימור (דהיינו שאין להרוס אותו), החורגת מכל הוראה של התכנית החלה עליו (ר' מצורף). 2. א. הבניין ברחוב אברבנאל 21 שבנדון מיועד לשימור עם אפשרות לתוספת בניה לפי נספח השימור של תכנית 9988 לשכונת רחביה (בנין מס' 110), דהיינו לפי הוראות התכנית 9988 אין להרוס את הבניין, וכו' ; לפי סעיף 6.1 א'3 לתקנון התכנית 9988 לעניין מבנים לשימור עם תוספות בניה, הרי בשלב הבקשה להיתר בניה, כפי בענייננו, יש להגיש תיק תיעוד, ואז "יערך דיון נוסף ופרטני במעמד של הבניינים לשימור" ובאופי התוספות המתאפשרות בהם. ב. הבקשה להיתר בניה בנדון אינה מבקשת לשנות ממעמדו של הבניין בהקשר לשימורו, כפי שנקבע לגביו בתכנית 9988 כנ"ל. 3. על-כן לא ניתן לאשר במסגרת הבקשה לחיזוק ולתוספות לפי תמ"א 38/1 לבניין ברחוב אברבנאל 21 שבנדון תוספת בניה החורגת מהבינוי המותר לפי תכנית 9988 . 4. בהזדמנות זו אציין כי אין קשר בין הסוגייה כאן לבין החלטת ועדת ערר בנושא הבקשה לתמ"א 38 ברחוב רחל אימנו 17 . הסוגייה שם הייתה בקשה להיתר להריסה ובניה מחדש של בניין לשימור , תמ"א 38/2 (הריסת פנים המבנה בלבד והשארת החזיתות מטעמי שימור), וההחלטה האופרטיבית שם רלבנטית אך ורק על בקשות מסוג זה בבניין לשימור. חו"ד זו מובאת להכרעת הוועדה.	14/12/2021	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה
בקשה זו נידונה בוועדת משנה להתנגדויות בתאריך 13/09/2021 החלטת הוועדה מיום זה היתה :	09/12/2021	חוות דעת תכנונית

"לדחות את ההכרעה" לאחר שהוועדה שמעה את המבקשים מחליטה לדחות את ההכרעה בבקשה. הוועדה מבקשת לקבל המלצה מגובשת של עו"ד דני ליבמן לעניין השתייכות המקרה לערר רחל אמנו ומבקשת כי עו"ד ליבמן יזומן לוועדה. להלן חו"ד של עו"ד ליבמן בנושא : 1. א. לפי סעיף 19.1 לתמ"א 38 , לא תותר תוספת בניה על פי האמור בתכנית זו במבנים לשימור אם התוספת המוצעת על פי תכנית זו , אינה מתיישבת עם הוראות התכנית החלה על המבנים לשימור. ב. על -כן ולפי חוות דעתנו , הוראות סעיף 19.1 אינן מאפשרות תוספת בניה למבנה המיועד לשימור (דהיינו שאין להרוס אותו), החורגת מכל הוראה של התכנית החלה עליו (ר' מצורף). 2. א. הבניין ברחוב אברבנאל 21 שבנדון מיועד לשימור עם אפשרות לתוספת בניה לפי נספח השימור של תכנית 9988 לשכונת רחביה (בנין מס' 110), דהיינו לפי הוראות התכנית 9988 אין להרוס את הבניין, וכו' ; לפי סעיף 6.1 א'3 לתקנון התכנית 9988 לעניין מבנים לשימור עם תוספות בניה, הרי בשלב הבקשה להיתר בניה, כפי בענייננו, יש להגיש תיק תיעוד, ואז "יערך דיון נוסף ופרטני במעמד של הבניינים לשימור" ובאופי התוספות המתאפשרות בהם. ב. הבקשה להיתר בניה בנדון אינה מבקשת לשנות ממעמדו של הבניין בהקשר לשימורו, כפי שנקבע לגביו בתכנית 9988 כנ"ל. 3. על-כן לא ניתן לאשר במסגרת הבקשה לחיזוק ולתוספות לפי תמ"א 38/1 לבניין ברחוב אברבנאל 21 שבנדון תוספת בניה החורגת מהבינוי המותר לפי תכנית 9988 . 4. בהזדמנות זו אציין כי אין קשר בין הסוגייה כאן לבין החלטת ועדת ערר בנושא הבקשה לתמ"א 38 ברחוב רחל אימנו 17 . הסוגייה שם הייתה בקשה להיתר להריסה ובניה מחדש של בניין לשימור , תמ"א 38/2 (הריסת פנים המבנה בלבד והשארת החזיתות מטעמי שימור), וההחלטה האופרטיבית שם רלבנטית אך ורק על בקשות מסוג זה בבניין לשימור. חו"ד זו מובאת להכרעת הוועדה.		
על פי בקשת עו"ד דני ליבמן .	03/11/2021	דיון בועדת משנה : להוציא הסעיף מסדר היום
בקשה זו נידונה בוועדת משנה להתנגדויות בתאריך 13/09/2021 החלטת הוועדה מיום זה היתה : "לדחות את ההכרעה" לאחר שהוועדה שמעה את המבקשים מחליטה לדחות את ההכרעה בבקשה. הוועדה מבקשת לקבל המלצה מגובשת של עו"ד דני ליבמן לעניין השתייכות המקרה לערר רחל אמנו	26/10/2021	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה

ומבקשת כי עו"ד ליבמן יזומן לוועדה. להלן חו"ד של עו"ד ליבמן בנושא : 1. א. לפי סעיף 19.1 לתמ"א 38 , לא תותר תוספת בניה על פי האמור בתכנית זו במבנים לשימור אם התוספת המוצעת על פי תכנית זו , אינה מתיישבת עם הוראות התכנית החלה על המבנים לשימור. ב. על-כן ולפי חוות דעתנו , הוראות סעיף 19.1 אינן מאפשרות תוספת בניה למבנה המיועד לשימור (דהיינו שאין להרוס אותו), החורגת מכל הוראה של התכנית החלה עליו (ר' מצורף). 2. א. הבניין ברחוב אברבנאל 21 שבנדון מיועד לשימור עם אפשרות לתוספת בניה לפי נספח השימור של תכנית 9988 לשכונת רחביה (בנין מס' 110), דהיינו לפי הוראות התכנית 9988 אין להרוס את הבניין, וכו' ; לפי סעיף 6.1 א'3 לתקנון התכנית 9988 לעניין מבנים לשימור עם תוספות בניה, הרי בשלב הבקשה להיתר בניה, כפי בענייננו, יש להגיש תיק תיעוד, ואז "יערך דיון נוסף ופרטני במעמד של הבניינים לשימור" ובאופי התוספות המתאפשרות בהם. ב. הבקשה להיתר בניה בנדון אינה מבקשת לשנות ממעמדו של הבניין בהקשר לשימורו, כפי שנקבע לגביו בתכנית 9988 כנ"ל. 3. על-כן לא ניתן לאשר במסגרת הבקשה לחיזוק ולתוספות לפי תמ"א 38/1 לבניין ברחוב אברבנאל 21 שבנדון תוספת בניה החורגת מהבינוי המותר לפי תכנית 9988 . 4. בהזדמנות זו אציין כי אין קשר בין הסוגייה כאן לבין החלטת ועדת ערר בנושא הבקשה לתמ"א 38 ברחוב רחל אימנו 17 . הסוגייה שם הייתה בקשה להיתר להריסה ובניה מחדש של בניין לשימור , תמ"א 38/2 (הריסת פנים המבנה בלבד והשארת החזיתות מטעמי שימור), וההחלטה האופרטיבית שם רלבנטית אך ורק על בקשות מסוג זה בבניין לשימור. חו"ד זו מובאת להכרעת הוועדה.		
בקשה זו נידונה בוועדת משנה להתנגדויות בתאריך 13/09/2021 החלטת הוועדה מיום זה היתה : "לדחות את ההכרעה" לאחר שהוועדה שמעה את המבקשים מחליטה לדחות את ההכרעה בבקשה.	26/10/2021	חוות דעת תכנונית

הוועדה מבקשת לקבל המלצה מגובשת של עו"ד דני ליבמן לעניין השתייכות המקרה לערר רחל אמנו ומבקשת כי עו"ד ליבמן יזומן לוועדה. להלן חו"ד של עו"ד ליבמן בנושא : 1. א. לפי סעיף 19.1 לתמ"א 38 , לא תותר תוספת בניה על פי האמור בתכנית זו במבנים לשימור אם התוספת המוצעת על פי תכנית זו , אינה מתיישבת עם הוראות התכנית החלה על המבנים לשימור. ב. על-כן ולפי חוות דעתנו , הוראות סעיף 19.1 אינן מאפשרות תוספת בניה למבנה המיועד לשימור (דהיינו שאין להרוס אותו), החורגת מכל הוראה של התכנית החלה עליו (ר' מצורף). 2. א. הבניין ברחוב אברבנאל 21 שבנדון מיועד לשימור עם אפשרות לתוספת בניה לפי נספח השימור של תכנית 9988 לשכונת רחביה (בנין מס' 110), דהיינו לפי הוראות התכנית 9988 אין להרוס את הבניין, וכו' ; לפי סעיף 6.1 א'3 לתקנון התכנית 9988 לעניין מבנים לשימור עם תוספות בניה, הרי בשלב הבקשה להיתר בניה, כפי בענייננו, יש להגיש תיק תיעוד, ואז "יערך דיון נוסף ופרטני במעמד של הבניינים לשימור" ובאופי התוספות המתאפשרות בהם. ב. הבקשה להיתר בניה בנדון אינה מבקשת לשנות ממעמדו של הבניין בהקשר לשימורו, כפי שנקבע לגביו בתכנית 9988 כנ"ל. 3. על-כן לא ניתן לאשר במסגרת הבקשה לחיזוק ולתוספות לפי תמ"א 38/1 לבניין ברחוב אברבנאל 21 שבנדון תוספת בניה החורגת מהבינוי המותר לפי תכנית 9988 . 4. בהזדמנות זו אציין כי אין קשר בין הסוגייה כאן לבין החלטת ועדת ערר בנושא הבקשה לתמ"א 38 ברחוב רחל אימנו 17 . הסוגייה שם הייתה בקשה להיתר להריסה ובניה מחדש של בניין לשימור , תמ"א 38/2 (הריסת פנים המבנה בלבד והשארת החזיתות מטעמי שימור), וההחלטה האופרטיבית שם רלבנטית אך ורק על בקשות מסוג זה בבניין לשימור. חו"ד זו מובאת להכרעת הוועדה.		
לאחר שהוועדה שמעה את המבקשים מחליטה לדחות את ההכרעה בבקשה. הוועדה מבקשת לקבל המלצה מגובשת של עו"ד דני ליבמן לעניין השתייכות המקרה לערר רחל אמנו ומבקשת כי עו"ד	13/09/2021	דיון בועדת משנה : לדחות את ההכרעה

ליבמן יזומן לוועדה.		
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. חוי"ד הסדרי תנועה התקבלה חוי"ד ממחלקת הסדרי תנועה כדלקמן : מוצע תוספת של 2 יח"ד לבניין ובו 9 יח"ד נדרש עפ"י התקן עבור יח"ד מוצעות 4 מקומות חניה מוצע 10 מקומות חניה המלצת מחלקת הסדרי תנועה היא לאשר את הבקשה תנאי לקבלת היתר בניה הינו הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מכפילי חניה בתקן ישראלי. חוי"ד מהנדס העיר נדרש לשנות את תכנית החניה בהתאם להוראות תכנית 9988 , עורך הבקשה מתנגד לבצע את השינוי ע"כ נושא החניה מובא להכרעת הוועדה. חוי"ד מחלקת דרכים – התקבלה : בקשה מאושרת בהתאם לאישור הסדרי תנועה תנאי למתן טופס 4 ביצוע חיבור לחניה עם כביש סמוך כולל אבן עליה לרכב ושיחזור מצב פיתוח סביב המגרש לקדמותו כולל מערכות. חוי"ד מחלקת איכות הסביבה- התקבלה. חוי"ד מחלקת שפ"ע - התקבלה : תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הפקדת ערבות ע"ס 8000 ש"ח והתחייבות להעסקת אגרונום בזמן הבניה. חוי"ד מחלקת תברואה- התקבלה : יש לתכנן 2 עגלות בנפח 1000 ליטר ל 10 יח"ד. חוי"ד מח' שימור התקבלה חוי"ד מח' השימור עבור גרסת תכנון קודמת בעלת בינוי מצומצם יותר בקומה עליונה. הבקשה אושרה בתנאים. ע"כ תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת אישור שימור לבקשה העדכנית חוי"ד הנדסית אישור מהנדס תמ"א 38 ניתן עבור גרסת תכנון קודמת בעלת בינוי מצומצם יותר בקומה עליונה. ככל שיהיו שינויים ביחס לגרסה זו יש לקבל חוות דעת הנדסית מעודכנת. קווי בניין הבניה המוצעת הינה חורגת מתחום קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 . יש להסיר בינוי ומרפסות המוצעות מעבר לקווי הבניין המותרים (2 מטר בחזית אחורית בלבד) התאמת הבקשה להוראות תכנית 9988	16/02/2021	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

התכנון המוצע חורג מהוראות תכנית 9988 בנושאים הבאים : מס' קומות – חריגה של קומה. שטחי הבנייה- חריגה בהיקף של כ-4.8% בנייה. בהתייחס לחריגה בנושא מס' הקומות ושטחי הבנייה, בסעיף 4.1.2(ו') (1) בהוראות תכנית 9988 נכתב כי בכל מקרה של סתירה בין נפח הבנייה שנקבע עפ"י מס' הקומות וקווי הבניין לבין זכויות הבנייה הכוללות שנקבעו בתכנית, יגברו ההוראות המגבילות יותר. הוראות בנושא חנייה- פתרון החנייה מוצע תחת המבנה זאת כאשר תכנית 9988 אינה מאפשרת זאת. עפ"י סעיף 19 בהוראות תמ"א 38 ולאור החלטת וועדת הערר בתיק רחל אמנו 17 ומאחר ומדובר במבנה לשימור סטטוטורי, יש להתאים את הבקשה בנדון להוראות תכנית 9988 לרבות החריגות האמורות לעיל. יצוין כי יזם התכנית סירב להתאים את המוצע בבקשה להוראות תכנית 9988 בשלב זה. חיזוק פנימי מוצע חיזוק פנימי לכל הדירות במסגרת תמ"א 38 - ניתן לאשר בכפוף להצגת 100% הסכמות שכנים מחסנים יש להציג גובה מחסנים עד 2.20 מ' נטו כמותר. יש להציג שטח מחסנים עד 10 מ"ר לכל מחסן . מעלית מעלית פנימית בתוך הבניין הקיים–אין מניעה לאשר. פיתוח שטח 1. יש להציג תכנית פיתוח מפורטת, לפי המפורט בסעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. 2. יש להציג מיקום גמל מים וארונות תשתיות. 3. יש להוסיף מפלסי פיתוח נדרשים. 4. יש לצבוע פיתוח שטח מוצע. 5. ניקוז מי נגר- עפ"י סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038 : במגרשים בנויים שאינם מיועדים להריסה, לפחות 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי ישאר כקרקע טבעית או מצע המאפשר חלחול . 6. פתרון אשפה : לצורך שמירה על הגדרות הקיימות וכדי לצמצם את הפגיעה בהן, יש לשנות את מיקום פתרון האשפה בהתאם לתכנית 9988		

לשטח "מקום המתנה" המוצע בסמוך לכניסה למתקן החניה. 7. גדרות : לא תותר הריסה של הגדרות הקיימות מלבד הריסת גדר המוצעת לטובת פתרון החניה – הגדרות החדשות תואמות לגדרות הקיימות לעניין העיצוב, חיפוי האבן והגובה – לא תותר הגבהתן. בשל מצב הנדסי מסוכן, יותר פירוק גדרות קיימות או פירוק חלקים מהן ובנייתן מחדש בהתאם להנחיות בנושא זה בתכנית 9988. יח"ד מספר 4 לדירה זו מוצע תוספת בשני מפלסים החורגים 25 מ"ר המותרים מכוח התמ"א – יש לצמצם לסך השטחים המותרים . תוספת בחזית דרומית צידית - מעבר לקווי הבניין המוגדרים כסטייה ניכרת - יש להסיר תוספת זו מהבקשה מאחר ולא ניתן לאשר בינוי מעבר לקווי הבניין המותרים. יח"ד מספר 7 תוספות בניה – עפ"י תמ"א 38 ותוכנית 10038 – ניתן לאשר. תוספת בחזית דרומית צידית - מעבר לקווי הבניין המותרים המוגדרים כסטייה ניכרת - יש להסיר תוספת זו מהבקשה מאחר ולא ניתן לאשר בינוי מעבר לקווי הבניין המותרים. מרפסות זיז מקורות מרפסות זיז בחזית צידית - ניתן לאשר מרפסות בעומק של עד 60 ס"מ מעבר לקו הבניין עפ"י תכנית 9988 מרפסות מקורות וכן מרפסות קיימות המוצע להן קירוי יש לחשב כשטח עיקרי במסגרת השטחים המותרים לבניה מכוח תכנית 10038 מרפסות מוצעות כדוגמת מרפסות קיימות - אין מניעה לאשר. יש להוסיף מפלסי מעקות ורצפות במרפסות מרפסת גג מעל מעלית רכב מוצעת מעלית רכב מעליה מוצעת מרפסת גג על גבול החלקה - לא ניתן לאשר שימוש כמרפסת גג מעל גג מבנה מעלית רכב יש להציג איזור זה כגג ללא שימוש. קומות ב' ג' ד' – קומות חדשות מוצעות - תוספת 2 קומות חדשות בשלושה מפלסים שונים ובהן 2 יח"ד מוצעות. יש להציג תחשיב שטח בנוי קיים בקומה ב' וכן חישוב כי שטח הקומות החדשות אינו חורג מהמותר (סל זכויות של 2 קומות טיפוסיות מורחבות)		

מרפסות בקומות החדשות – ניתן לאשר בכפוף לנכתב לעיל לעניין מרפסות. פרגולות יש להתאים את הפרגולות המוצעות להוראות תכנית 9988 - לא תותר הקמת פרגולה בחזית הפונה לרחוב. ברכה מוצעת בריכה על גג הבניין : ניתן לאשר בכפוף להתאמת הברכה המוצעת והמעקה סביבו להוראות תכנית 9988. גג הבניין א. יש להציג מיקום מנועי מיזוג הנדרשים למבנה בגג הבניין. ב. יש להוסיף מפלסים נדרשים. ג. יש להוסיף שיפועים וניקוזים ד. יש להציג פתרונות למערכות טכניות לפי הוראות תכנית 9988. התנגדויות התקבלו התנגדות עצמית של מגישי הבקשה ובה התנגדות להמלצת מהנדס העיר לבקשה לעניין צמצום הקומה , השטחים ופתרון החניה . נדרש תיקון ליקויים גרפים כמסומן ע"ג תכנית a		
חוות דעת מח' תכנון עיר התקבלה חו"ד מאת שלום כהן בשם מהנדס העיר - 14993 : רקע תכנוני כתובת : אברבנאל 21/ אוסישקין 9, רחביה. גוש : 30038 חלקה : 104. שטח התכנית : 855 מ"ר. תיאור מצב קיים : מבנה בן 2 קומות כלפי רחוב אוסישקין + קומת מרתף חלקית, קיימת תוספת אגף מאוחרת בשנת 1965 של קומה על גבי שתי קומות, כך שמתקבלת חזית של 3 קומות כלפי רחוב אברבנאל – סה"כ 8 יח"ד קיימות במבנה. המבנה היסטורי על פי הגדרתו בתכנית 10038. המבנה אינו מבנה גדול כהגדרתו עפ"י 10038. מועד הקמת המבנה : תחילת שנות ה-30 עפ"י תיק תיעוד.	03/02/2021	חוות דעת תכנונית

עיר היסטורית לפי 10038. רקע היסטורי – המבנה הינו לשימור ע"פ תכנית / כרטסת ותכנית 9988. רקע סטטוטורי : במקום חלה תכנית 9988 משנת 2015 שמייצגת את החלקה למגורים. בשטח התכנית ניתן היתר מספר 1962/0299.00 משנת 1965, שעיקרו תוספת קומה על גבי קונטור המבנה, כאשר מומשה בפועל תוספת על החלק הצפוני של המבנה בלבד. מדיניות תכנונית : החלקה נכללת בתכנית 9988 לשכונת רחביה בתחום העיר ההיסטורית. לפי 9988, אזור מגורים א' עד 4 קומות – האחרונה בנסיגה, 153% בניה, מסומן לשימור עם תוספת בנייה. יש לציין כי התכנית מציגה הקלה לנושאי קווי בניין למבנים היסטוריים, בהתחשב בעצים המיועדים לשימור. תקן חנייה לפי 5166ב' : עבור מבנה לשימור עפ"י תכנית 5166ב' תוספת מקום חניה אחד לכל שתי יח"ד. חוות דעת זו מעדכנת את חוות הדעת מהנדס העיר הקודמת מתאריך 28.05.18. זאת לאור החלטת וועדת הערר בתיק רחל אמנו 17 שקבעה כי על בקשות תמ"א 38 במבנים המופיעים לשימור בתכנית סטטוטורית להיות תואמת להוראות התכנית שקבעה אותם לשימור. היות והבקשה חורגת במספר נושאים מתכנית 9988 בין היתר בנושא מס' הקומות, שטחי הבנייה והחניון התת קרקעי המוצע תחת המבנה (ראה פירוט בנושא החריגות בהמלצת מהנדס העיר), יש לעדכן את התכנון ולהתאימו לתכנית 9988 וזאת לאור החלטת וועדת הערר כאמור בתיק רחל אמנו 17. תוספת זכויות אפשרית מכוח 10038 בהתייחס לנתוני המגרש 1. ע"פ ס' 4.1.2.1 בהוראות תכנית 10038, תוספות הבינוי המותרות הינן : א. הרחבת יח"ד קיימות בסך 25 מ"ר, בסה"כ 200 מ"ר. ב. תוספת שטח בהיקף של שטח עד 2 קומות חדשות בקונטור המבנה המורחב עבור יח"ד חדשות ו/או הרחבת יח"ד קיימות. ג. שטחי שירות ע"פ תקנות חישוב שטחים. ד. קווי הבניין לפי תכנית 10038 סעיף 4.1.2.1(2)(ז') - חלופה א' במבנים לשימור לא יפחתו מ-2 מ' לחזית האחורית, ללא הרחבות כלשהן בצידי הבניין ובחזית הקדמית. תיאור הבקשה 2. תוספות מבוקשות מכוח 10038 : א. תוספת 2 קומות חדשות – השלמת קומה מס' 2 ותוספת 2 קומות חדשות נוספות וזאת עד להשלמת שטח בהיקף של 2		

קומות מורחבות. יצוין כי תוספת הקומות המוצעת במסגרת הבקשה אינה מתיישבת עם הוראות השימור לפי סעיף 19 לתמ"א 38. ב. תוספת שטח עיקרי וממ"דים בסך 645.97 מ"ר לשם הרחבת יח"ד קיימות ותוספת קומות חדשות. ג. מלבד שטחי שירות, חנייה, מחסנים וחדרי מכונות מתחת לקרקע סך השטחים המבוקשים הם כ-1,349.17 מ"ר המהווים כ-157.8% בניה. ד. תוספת 4 יח"ד חדשות- סה"כ מוצעות 12 יח"ד. שטח יח"ד החדשות נע בין כ-113 מ"ר לכ-209 מ"ר. ה. בקומת הקרקע לדירה 4 מוצעת תוספת שטח עיקרי בהיקף 8.8 מ"ר בשטח מרפסת שירות. 3. תוספות מבוקשות מכח תכניות מאושרות אחרות: א. אין חריגה מקו בניין של תכנית 9988 לצורך תוספת שטחים עיקריים ובניית ממ"דים. על מנת לאפשר בינוי אשר יממש את זכויות הבנייה מכוח התכנית ומכיוון שהתכנון שמור על עצים המיועדים לשימור, לפי סעיף 4.1.2(ה)(1)(יא), קווי הבניין יהיו לפי תכנית 9988 - 2 מ' בחזית הצידית ו-2.5 מ' כלפי החזית האחורית. יש לעדכן את תיק קווי הבניין בהתאם לכך. ב. תוספת מעלית מתוקף תכנית 5022 א'. ג. תוספת מרפסות מכוח תכנית 9988. ד. מבוקשת הרחבת דירה ומחסנים בקומת המרתף בשטח המופיע לפי היתר בנייה מס' 1962/0299.00 כמילוי ומחסנים. במסגרת זו מוצעת אף הרחבה של דירה מס' 4 כלפי קומה זו בהיקף כולל של 29.35 מ"ר עבור שטחים עיקריים ותוספת ממ"ד. לעניין החריגה מהיקף שטח ה-25 מ"ר שניתן לאשר עפ"י התמ"א, ניתן לאפשר זאת מכיוון ששטח החריגה מהווה חזרת שטח המעלית המוצעת על חשבון חלק משטח דירה 4. ה. תוספת 52.32 מ"ר שטחי שירות משותפים ותוספת חניה בשטח של 365.36 מ"ר. באחריות בוחן רישוי לבדוק את התאמת שטחי השירות לתקנות חישוב שטחים. 4. יודגש כי יש להתאים את הבינוי להוראות תכנית 9988 לרבות מס' הקומות, הנסיגות וכו'. התאמת הבקשה לתכנית 10038 ולמדיניות התכנון 5. התאמת השטחים המבוקשת ע"פ סעיף 4.1.2.1: הבקשה חורגת מתוספת הזכויות האפשרית מכוח תמא/38 ואינה בסמכות הוועדה המקומית, מאחר ומוצעת זכויות שאינן מתיישבות עם הוראות השימור לפי סעיף 19 לתמ"א 38. 6. התאמת התכנית לקווי בניין: הבקשה תואמת את הוראות סעיף 4.1.2.1(2)(ז). התכנון המוצע תואם לקווי הבניין בתכנית 9988. התכנית		

מאפשרת גמישות בקווי הבניין לפי סעיף 4.1.2(ה)(1)(ו) במבנים לשימור, כך שבכל מקום שקיימת חריגה מקווי הבניין המפורטים בסעיף 4.1.2(ה)(1)(ב), בשל הסיבה שהבניין בנוי מעבר לקווי הבניין אלו, החריגה מקובלת. 7. התאמה למדיניות התכנון : ראה פירוט מטה בהמלצת מהנדס העיר. 8. התאמה להנחיות מרחביות : התכנית נבדקה על פי סעיף 6.6.2 לעניין עיצוב המבנה. באחריות בוחן הרישוי לבדוק התאמת מיקום יחידות מיזוג אויר, מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ומסתורי כביסה. 9. עצים להעתקה/שימור : על פי סעיף 6.11 נדרש אישור עקרוני של מחלקת גננות. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן הוראות לעניין סיווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפול בהם. כמו כן, יש לצרף סקר עצים. 10. התאמה לתכניות מחוזיות וארציות : התכנית נבדקה ונמצאה כי אינה עומדת בסתירה להוראות התמא"ות והתמ"מ החלות במקום כפי שמפורט בסעיף 6.12.2. 11. הסכמות שכנים : מאחר ומדובר בבקשה עפ"י תמ"א 38/1 - חיזוק ותוספות בנייה נדרשים 67% הסכמה. התקבלו הסכמות של 8 מתוך 9 בעלי זכויות, המהוות כ-88% הסכמה עפ"י נסח טאבו מתאריך 23.05.18. חוות דעת ממחלקות העירייה 12. וועדת שימור : יצוין כי ההחלטה הינה עבור גרסת תכנון קודמת בעלת בינוי מצומצם יותר בקומה עליונה. החלטת וועדת שימור מס' 59 מתאריך 8.6.17 : הוועדה מאשרת את התכנית המוצעת בכפוף לתיקונים הבאים : חזית דרומית : המרפסת המוצעת מעל מתקן החניה מקובלת כל עוד קונטור החזית והנסיגה הקיימת נשארים גם בקומות העליונות - נושא זה יתואם לקראת הדיון בוועדה המקומית. חזית מזרחית- מיקום הממ"ד במגרעת הקיימת מקובלת אך יש להציע פרט נסיגה או חומר שונה על מנת להבחין בין שני האגפים השונים. יש לתאם את אופי החצרות האנגליות המוצעות כלפי החזית המזרחית עם מחלקת שימור. יש להציג סקר עצים המבהיר את הצורך בכריתת העצים כלפי החזית הצפונית (על אף שלא מוצע חניון בכל קונטור המגרש). יש להציג את פרטי ההפרדה בין החלק המקורי לתוספת בחזיתות שפונות לרח' אוסישקין ואברבנאל- על מנת לשמור על פרופורציית המבנה ההיסטורי ונפחו המקורי ביחס לתוספת. יש להציע שימוש בחומרים קלים בקירוי הכניסה לחניה ובחזית.		

יש לציין את החיזוקים הפנימיים הנדרשים. יש לציין את הפרטים המקוריים לשימור ע"ג החזיתות. פרטי נגרות ואלמנטים נוספים מפנים המבנה יפורקו וישולבו בתכנון החדש. יש לשמור פרטי חדר המדרגות הקיים. מיקום מתקני אשפה, הגז וכדומה עפ"י הנחיות אדריכל העיר. יש לציין את תוואי הגדר ההיסטורית לשימור - השלמת החלקים הנדרשים יהיה בהתאמה לאבן הקיימת. בשל הצעת החניון התת קרקעי יש לבטל את החניון העילי הפונה לרח' אוסישקין והסבת השטח לטובת הרחבת החצר הקיימת. יש להתאים את אופי הפרגולות המוצעות לתכנית רחביה, לשמור על אחידות ולתאמן עם מחלקת שימור ובכל מקרה, הפרגולה המוצעת כלפי החזית המזרחית תהיה בנסיגה עם עדיפות לשימוש בחומרים קלים. 13. מח' שימור : יצוין כי חוות הדעת הינה עבור גרסת תכנון קודמת בעלת בינוי מצומצם יותר בקומה עליונה. להלן תמצית חוות הדעת מתאריך 3.12.17 : הבקשה המצורפת לתכנית זו - מאושרת בתנאים הבאים : תנאים למתן היתר בנייה : · יש לצרף לפרויקט זה אדריכל שימור מלווה שיפעל עפ"י הנחיות טופס דרישות מחלקת השימור. · יש להגיש למחלקת השימור כתב התחייבות וערבות בנקאית למחלקת השימור. · יש להגיש למחלקת השימור תכניות קונסטרוקציה לאישור מהנדס השימור של מחלקת השימור ולציין את החיזוקים הנדרשים בתכנית. · יש להגיש נספח פרטים המציין את הפרטים המקוריים לשימור ע"ג החזיתות – בתיאום עם מח' השימור. · יש לציין את תוואי הגדר ההיסטורי לשימור – השלמת החלקים הנדרשים יהיה בהתאמה לאבן הקיימת. תנאים שיירשמו בהיתר הבנייה : · הבנייה תבוצע עפ"י ההיתר והנחיות אדריכל מלווה החתום על טופס דרישות מחלקת השימור. · היתר זה כפוף לכתב התחייבות וערבות בנקאית שנמסרו למחלקת השימור. · היתר זה כפוף לתכניות ההנדסיות שיאושרו על ידי		

מהנדס מח' השימור. · תנאי לתחילת עבודות בניה- הצגת אישור מחלקת השימור על מינוי אדריכל שימור. תנאי לטופס 4 ושחרור ערבות בנקאית : · אישור מחלקת השימור בכתב. · ניקוי חזיתות על פי הנחיות מחלקת השימור, הסרת צנרות, מזגנים, חיווטים. הערה : בשל הצעת החניון התת קרקעי יש לבטל את החניון העילי הפונה לרח' אוסישקין והסבת השטח לטובת הרחבת החצר הקיימת. 14. תושי"ה (חוות דעת מתאריך 29.10.17) : יצוין כי חוות הדעת הינה עבור גרסת תכנון קודמת בעלת בינוי מצומצם יותר בקומה עליונה. נתונים להחלטת הוועדה סוג הבקשה תמ"א 38 גוש/חלקה 30038/104 כתובת אברבנאל 21 הוגשה תכנית חניה ע"י יועץ תנועה כן-משה אלבוחר מס' יח"ד קיים בבנין 9 מס' מקומות חניה ע"פ היתר בניה אחרון 0 תוספת יח"ד מבוקשת 2 מס' מקומות חניה דרוש עבור התוספת 4		

סה"כ דרוש עבור קיים ותוספת		
4		
סה"כ מוצע בתכנית		
10		
מס' מקומות חניה חסרים		
0		
מס' חניות שניתן להוסיף במגרש		
רגיל		
0		
ע"י מתקנים		
0		
חניון עם קרן חניה באזור כן/לא		
-		
מס' מקומות חניה שנדרש לשלם קרן חניה		
0		
המלצה		
ממליצה לאשר את החניה. תנאי להיתר בניה הינו הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בתקן ישראלי.		
חו"ד הנדסית		
15. חוות דעת הנדסית (מהנדסים אריאל בבג'נוב, איתי שרעבי – משרד ירון-שמעוני-שחם) מתאריך 20.04.18 – יצוין כי חוות הדעת הינה עבור גרסת תכנון קודמת בעלת בינוי מצומצם יותר בקומה עליונה :		
1. חוות הדעת מתבססת על הממצאים הבאים :		
a. תכנית הגשה מתאריך 26.02.18.		
b. תכניות קונסטרוקציה שהוכנו ע"י המהנדס אפרים כהן מתאריך 25.02.18, ומעודכנות מתאריך 28.18.02		
c. דו"ח בדיקת מבנה מס' ev-972 של חברת איזוטופ בע"מ מתאריך 04.12.16 שחזור פרמטרים קונסטרוקטיביים.		
d. דו"ח ביסוס מס' 10879 של אינג' זליו דיאמנדי, מתאריך 13.10.16		

e. דו"ח חישוב דינמי למבנה המחוזק שהוכן ע"י המהנדס אפרים כהן מפברואר 2018. f. הצהרת המהנדס – נספח 1. g. דו"ח מצב קונסטרוקטיבי של המבנה הקיים והחדש – נספח 2. h. טבלת נתונים הנדסיים לחישוב הדינמי – נספח 3. i. אישור מתכנן השלד – נספח 4. 2. תיאור מבנה קיים: מדובר במבנה בעל שלוש קומות מגורים. המבנה נבנה בחלקו בשנת 1930 ובחלקו בשנת 1938. שטח המבנה הקיים הינו כ-740 מ"ר. עפ"י דו"ח מעבדה מחברת איזוטופ, קירות המבנה עשויים כקירות בטון ואבן ללא זיון, תקרות המבנה עשויות כתקרת פסים (רלסים) עם יציקת בטון. 3. עפ"י ממצאי בדיקות מעבדה המצביעים על העובדה שמערכת ההקשחה של המבנה לכוחות אופקיים אינה משיכה (קירות המבנה ללא זיון) ולאור העובדה שהבניין נבנה בתקופה לפני פרסום התקינה לעמידות מבנים ברעידת אדמה, ניתן להסיק כי הבניין דורש חיזוק קונסטרוקטיבי בפני כוחות סיסמיים לפי דרישות התכנית 10038. לפי חישוב שערכתי לפי ת"י 413 חלק 3, אינדקס הסיסמי לבניין הקיים הינו 0.23 (מצ"ב חישוב סיסמי מקורב). מכיוון שערך האינדקס הסיסמי נמוך מ-0.9, ניתן להסיק עפ"י ת"י 413 חלק 3 (נספח ד'), כי המבנה אינו עמיד לכוחות סיסמיים בסבירות גבוהה. 4. תיאור מבנה המחוזק: המבנה הקיים מיועד להריסה, מלבד חלק מקירות החזיתות אשר מיועדים לשימור, ובמקומו יבנה מבנה חדש, בעל חמש וחצי קומות מגורים, עם בריכה בקומה העליונה. מעל 3 קומות חלקיות אשר ישמשו לחניה אוטומטית. שטח המבנה החדש כ-1,715 מ"ר. הסכימה הקונסטרוקטיבית לכוחות רעידות אדמה תתקבל ע"י קירות חזיתות המבנה המחוזקים, קירות פיר חדר המדרגות, פיר מעלית, פיר ממ"דים לכל גובה המבנה. קירות ההקשחה רציפים ברובם לכל גובה המבנה. תקרות הבניין החדשות מתוכננות בשיטות קונבנציונליות מבטון מזויין כתקרות מיקשיות בעובי 20-40 ס"מ. התכנון המוצע כולל תמיכת הקירות לשימור ע"י קונסטרוקציית פלדה, הריסת התקרות הקיימות והקירות שלא מיועדים לשימור, וחפירה למפלס המרתף המתוכנן. עפ"י התכנון המוצע יבוצע כלונסאות דיפון החזית הדרומית וחפירה בשלבים מתחת לקירות לשימור. שלבי העבודה מפורטים בתכניות המהנדס. נמסר במייל למתכנן בתאריך 20/04/18 הערה לגבי פרט ביצוע החיזוק לקיר קיים.		

עפ"י התכנון המוצע, יחזקו קירות ועמודים קיימים ע"י בטון מזוין כמו כן תקרות קיימות שלא יורסו יחזקו ע"י יציקת טופינג של חמישה ס"מ. פרטים והנחיות לביצוע מופיעים בתכניות המהנדס. 5. יסודות למבנה החדש מתוכננים בשיטת ביסוס עמוק ע"י כלונסאות, בהתאם להנחיות יועץ הקרקע זליו דיאמנדי. דו"ח הקרקע מתבסס על חומר גיאוטכני קיים של האזור ובדיקה מדגמית של יסודות קיימים. חתך הקרקע מאופיין ע"י שכבת כיסוי חרסיתית ומתחתיה סלע גיר וקרטון תצורת בענה. מתוכננת חפירה מתחת למפלס הביסוס הקיים עבור 3 קומות חניון, לצורך כך התכנון המוצע כולל קידוח כלונסאות דיפון בחזית הדרומית וחפירה בשלבים לקירות שאינם קרובים לקו המגרש. 6. עפ"י הבדיקה שערכתי לתכניות קונסטרוקציה עקרוניות וחישוב דינמי שהוכנו ע"י מתכנן השלד המהנדס אפרים כהן, עקרונות התכנון המוצע עומדים בדרישות התקנים 413 חלק 1 וחלק 3. עפ"י תוצאות חישוב שהוצגו, לא נתגלו חריגים בדרישות התקן בהקשר לקומות גמישות, קומות חלשות, ההסתות האופקיות ומקדמי כושר העווי. 7. לא נתגלו אי התאמות בין תכניות קונסטרוקציה לאדריכל. 8. חוות דעת הנדסית זו מתייחסת לעקרונות התכנון לעמידות ברעידות אדמה בהתאם לת"י 413 על חלקיו. חוות הדעת ההנדסית אינה בוחנת את התכנון המפורט בפרויקט לרבות זיון אלמנטי הבטון אם קיימים בתכניות. הנ"ל באחריות המתכנן. 9. התניות להיתר : a. יש לפנות את דיירי הבניין טרם תחילת העבודות במבנה ועד לאחר השלמת הבינוי, קבלת טופס 4 ותעודות גמר. לסיכום, מבדיקתי עולה כי עקרונות התכנון המוצע עונים לדרישות ת"י 413. לפי כך, המלצתי היא לקדם את פתיחת התיק להיתר בהתבסס על נתוני התכנון המוצע ולשלב הערות המצוינות בסעיף 9 כתנאי להיתר. המלצת מהנדס העיר המלצה להלן מתייחסת לגרסת התכנון מתאריך 07.05.19 : לאשר את הבקשה בכפוף לתנאים הבאים : 1. התכנון המוצע חורג מהוראות תכנית 9988 בנושאים הבאים : מס' קומות – חריגה של קומה. שטחי הבנייה – חריגה בהיקף של כ-4.8% בנייה.		

בהתייחס לחריגה בנושא מס' הקומות ושטחי הבנייה, בסעיף 4.1.2(ו') (1) בהוראות תכנית 9988 נכתב כי בכל מקרה של סתירה בין נפח הבנייה שנקבע עפ"י מס' הקומות וקווי הבניין לבין זכויות הבנייה הכוללות שנקבעו בתכנית, יגברו ההוראות המגבילות יותר. הוראות בנושא חנייה- פתרון החנייה מוצע תחת המבנה זאת כאשר תכנית 9988 אינה מאפשרת זאת. עפ"י סעיף 19 בהוראות תמ"א 38 ולאור החלטת וועדת הערר בתיק רחל אמנו 17 ומאחר ומדובר במבנה לשימור סטטוטורי, יש להתאים את הבקשה בנדון להוראות תכנית 9988 לרבות החריגות האמורות לעיל. יצוין כי יזם התכנית סירב להתאים את המוצע בבקשה להוראות תכנית 9988 בשלב זה. 2. במסגרת הבקשה מוצעות מרפסות מקורות, היות ועפ"י התקנות שטח נחשב כשטחים עיקריים, יש לחשבן במסגרת שטחי הבנייה של תכנית 9988. 3. לא תותר הריסה של הגדרות הקיימות מלבד הריסת גדר המוצעת לטובת פתרון החניה – הגדרות החדשות תואמות לגדרות הקיימות לעניין העיצוב, חיפוי האבן והגובה – לא תותר הגבהתן. 4. אישור מח' שימור ניתן עבור גרסת תכנון קודמת בעלת בינוי מצומצם יותר בקומה עליונה. ככל שיהיו שינויים ביחס לגרסה זו יש לקבל על כך את אישור מח' שימור. 5. בשל מצב הנדסי מסוכן, יותר פירוק גדרות קיימות או פירוק חלקים מהן ובנייתן מחדש בהתאם להנחיות בנושא זה בתכנית 9988. 6. לצורך שמירה על הגדרות הקיימות וכדי לצמצם את הפגיעה בהן, יש לשנות את מיקום פתרון האשפה בהתאם לתכנית 9988 לשטח "מקום המתנה" המוצע בסמוך לכניסה למתקן החניה. 7. יש להוסיף מפלסי מעקה גג - המעקה יהיה עד גובה 1.3 מ' מעל פני הבטון. 8. יש לקבל אישור הג"א לפתרון המיגון המוצע בתכנית. 9. לאור האמור בסעיף 1, יש לעדכן את חוות דעת תושי"ה. 10. המרפסות בחזית האחורית ביחס לרחוב אברבנאל מעל מתקן החניה יהיו בהתאם לתכנית 9988 ובעומק של עד 1.6 מ'. 11. הפרגולות המוצעות בתכנית יוצעו לפי תכנית 9988 - לא תותר הקמת פרגולה בחזית הפונה לרחוב. 12. יש להציג פתרונות למערכות טכניות לפי הוראות תכנית 9988.		

13. נושא העצים יבחן ע"י מחלקת שפ"ע. עבור עצים המיועדים לעקירה, יש להציע נטיעות בתחום המגרש בהתאם לאופי השכונה ככל הניתן. 14. לעדכן ולהטמיע בתכנית הדמיות בהתאם לתכנון העדכני המוצע בתכנית. 15. להטמיע התניות מאת מהנדס תמ"א. אישור מהנדס תמ"א 38 ניתן עבור גרסת תכנון קודמת בעלת בינוי מצומצם יותר בקומה עליונה. ככל שיהיו שינויים ביחס לגרסה זו יש לקבל חוות דעת הנדסית מעודכנת. 16. החתכים, החזיתות וההדמיות יכללו את מתאר המבנים הסמוכים לחלקה (לכל הפחות שני מבנים סמוכים) ויצינו הפרדה בין הבנוי המאושר והקיים בפועל. 17. 50% משטח הקרקע הלא מבונה יאפשר חלחול עפ"י סעיף 6.19 בתוכנית 10038. 18. תנאי לדיון בוועדה הינו בדיקת בוחן רישוי לעניין השטחים המוצעים והתאמתם לתקנות התכנון והבניה. 19. תנאי להתחלת עבודות בשטח המגרש יהיה פירוק כל עבירות הבניה ואישור מחלקת פיקוח לנושא. 20. תנאי להתחלת עבודות בקומות החדשות הינו אישור מחלקת פיקוח ומהנדס כי הסתיים חיזוק היחידות הקיימות. 21. 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. חוות דעת מחלקת רישוי מצב סטטוטורי במקום חלה תכנית 9988 המייעדת את החלקה לאזור מגורים 1. הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה. חו"ד הסדרי תנועה התקבלה חו"ד ממחלקת הסדרי תנועה כדלקמן: מוצע תוספת של 2 יח"ד לבניין ובו 9 יח"ד נדרש עפ"י התקן עבור יח"ד מוצעות 4 מקומות חניה מוצע 10 מקומות חניה המלצת מחלקת הסדרי תנועה היא לאשר את הבקשה תנאי לקבלת היתר בניה הינו הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מכפילי חניה בתקן ישראלי. חו"ד מהנדס העיר נדרש לשנות את תכנית החניה בהתאם להוראות תכנית 9988, עורך הבקשה מתנגד לשנות את החניה ע"כ נושא החניה מובא להכרעת הוועדה.		

חוו"ד מחלקת דרכים – התקבלה : בקשה מאושרת בהתאם לאישור הסדרי תנועה תנאי למתן טופס 4 ביצוע חיבור לחניה עם כביש סמוך כולל אבן עליה לרכב ושיחזור מצב פיתוח סביב המגרש לקדמותו כולל מערכות. חוו"ד מחלקת איכות הסביבה- התקבלה. חוו"ד מחלקת שפ"ע - התקבלה : תנאי לקבלת היתר בניה יהיה הפקדת ערבות ע"ס 8000 ש"ח והתחייבות להעסקת אגרונום בזמן הבניה. חוו"ד מחלקת תברואה- התקבלה : יש לתכנן 2 עגלות בנפח 1000 ליטר ל 10 יח"ד. חוו"ד מח' שימור התקבלה חוו"ד מח' השימור עבור גרסת תכנון קודמת בעלת בינוי מצומצם יותר בקומה עליונה. הבקשה אושרה בתנאים. תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת אישור שימור לבקשה העדכנית ??? חוו"ד הנדסית אישור מהנדס תמ"א 38 ניתן עבור גרסת תכנון קודמת בעלת בינוי מצומצם יותר בקומה עליונה. ככל שיהיו שינויים ביחס לגרסה זו יש לקבל חוות דעת הנדסית מעודכנת. פרסום פורסמו ההקלות הבאות : הקלה בעומק מרפסות זיזיות החורגות מקו הבניין של תכנית 10038 בחזית הדרומית. - ליצירת אחידות עיצובית עם המרפסות ההיסטוריות. בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק מפני רעידות אדמה. - במסגרת תכנית 10038 לחיזוק מבנים לרעידת אדמה תוספת של 1 יח"ד ל 9 יח"ד קיימים- סה"כ 10 יח"ד. - במסגרת תכנית 10038 לחיזוק מבנים לרעידת אדמה תוספת של 2 קומות ל 2.5 קומות קיימות - סה"כ 4.5 קומות - במסגרת תכנית 10038 לחיזוק מבנים לרעידת אדמה קווי בניין קווי בניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הם : קווי הבניין לפי תכנית 10038 סעיף 1.2.1(2)ז' - חלופה א' במבנים לשימור לא יפחתו מ- 2 מ' לחזית האחורית, ללא הרחבות כלשהן בצידי הבניין ובחזית הקדמית. הבניה המוצעת חורגת תחום קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 מוצע בינוי בחזית דרומית צידית וכן מרפסות זיז מעבר לקווי הבניין המותרים.	

התאמת הבקשה להוראות תכנית 9988 התכנון המוצע חורג מהוראות תכנית 9988 בנושאים הבאים : מס' קומות – חריגה של קומה. שטחי הבנייה- חריגה בהיקף של כ-4.8% בנייה. בהתייחס לחריגה בנושא מס' הקומות ושטחי הבנייה, בסעיף 4.1.2(ו') (1) בהוראות תכנית 9988 נכתב כי בכל מקרה של סתירה בין נפח הבנייה שנקבע עפ"י מס' הקומות וקווי הבניין לבין זכויות הבנייה הכוללות שנקבעו בתכנית, יגברו ההוראות המגבילות יותר. הוראות בנושא חנייה- פתרון החנייה מוצע תחת המבנה זאת כאשר תכנית 9988 אינה מאפשרת זאת. עפ"י סעיף 19 בהוראות תמ"א 38 ולאור החלטת וועדת הערר בתיק רחל אמנו 17 ומאחר ומדובר במבנה לשימור סטטוטורי, יש להתאים את הבקשה בנדון להוראות תכנית 9988 לרבות החריגות האמורות לעיל. יצוין כי יזם התכנית סירב להתאים את המוצע בבקשה להוראות תכנית 9988 בשלב זה. חיזוק פנימי מוצע חיזוק פנימי לכל הדירות במסגרת תמ"א 38 - ניתן לאשר בכפוף להצגת 100% הסכמות שכנים. מחסנים מוצעים 3 מחסנים ניתן לאשר בכפוף לתנאים הבאים : יש להציג גובה מחסנים עד 2.20 מ' נטו כמותר. יש להציג שטח מחסנים עד 10 מ"ר לכל מחסן . מעלית מוצע מעלית פנימית בתוך הבניין הקיים – בתוך תחום קווי הבניין המותרים – אין מניעה לאשר. פיתוח שטח - יש להציג תכנית פיתוח מפורטת, לפי המפורט בסעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038. - יש להציג מיקום גמל מים וארונות תשתיות. - יש להוסיף מפלסי פיתוח נדרשים. - יש לצבוע פיתוח שטח מוצע. - ניקוז מי נגר- עפ"י סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038 : במגרשים בנויים שאינם מיועדים להריסה,		

לפחות 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי ישאר כקרקע טבעית או מצע המאפשר חלחול . 6. פתרון אשפה : לצורך שמירה על הגדרות הקיימות וכדי לצמצם את הפגיעה בהן, יש לשנות את מיקום פתרון האשפה בהתאם לתכנית 9988 לשטח "מקום המתנה" המוצע בסמוך לכניסה למתקן החניה. 7. גדרות : לא תותר הריסה של הגדרות הקיימות מלבד הריסת גדר המוצעת לטובת פתרון החניה – הגדרות החדשות תואמות לגדרות הקיימות לעניין העיצוב, חיפוי האבן והגובה – לא תותר הגבהתן. בשל מצב הנדסי מסוכן, יותר פירוק גדרות קיימות או פירוק חלקים מהן ובנייתן מחדש בהתאם להנחיות בנושא זה בתכנית 9988. יח"ד מספר 4 לדירה זו מוצע תוספת בשני מפלסים החורגים 25 מ"ר המותרים מכוח התמ"א – יש לצמצם לסך השטחים המותרים . תוספת בחזית דרומית צידית - מעבר לקווי הבניין המותרים המוגדרים כסטייה ניכרת - יש להסיר תוספת זו מהבקשה מאחר ולא ניתן לאשר בינוי מעבר לקווי הבניין המותרים. יח"ד מספר 7 תוספות בניה – מוצעת תוספת בניה בשטח עד 25 מ"ר המותרים עפ"י תמ"א 38 ותוכנית 10038 – ניתן לאשר. תוספת בחזית דרומית צידית - מעבר לקווי הבניין המותרים המוגדרים כסטייה ניכרת - יש להסיר תוספת זו מהבקשה מאחר ולא ניתן לאשר בינוי מעבר לקווי הבניין המותרים. מרפסות זיו מקורות מרפסות זיו בחזית צידית - ניתן לאשר מרפסות בעומק של עד 60 ס"מ מעבר לקו הבניין עפ"י תכנית 9988 מרפסות מקורות וכן מרפסות קיימות המוצע להן קירוי יש לחשב כשטח עיקרי במסגרת השטחים המותרים לבניה מכוח תכנית 10038 מרפסות מוצעות כדוגמת מרפסות קיימות - אין מניעה לאשר. יש להוסיף מפלסי מעקות ורצפות במרפסות מרפסת גג מעל מעלית רכב מוצעת מעלית רכב מעליה מוצעת מרפסת גג על גבול החלקה - לא ניתן לאשר שימוש כמרפסת גג מעל גג מבנה מעלית רכב יש להציג איזור זה כגג ללא שימוש		

קומות ב' ג' ד' – קומות חדשות מוצעות - תוספת 2 קומות חדשות בשלושה מפלסים שונים ובהן 2 יח"ד מוצעות. סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי: תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות...בתנאים הבאים: א. "התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה..." – המוצע עומד בדרישה. ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה. הקומות החדשות עומדות בהוראות תכנית 10038 – ניתן לאשר. יש להציג תחשיב שטח בנוי קיים בקומה ב' וכן חישוב כי שטח הקומות החדשות אינו חורג מהמותר (סל זכויות של 2 קומות טיפוסיות מורחבות) מרפסות בקומות החדשות – ניתן לאשר בכפוף לנכתב לעיל לעניין מרפסות. פרגולות יש להתאים את הפרגולות המוצעות להוראות תכנית 9988 - לא תותר הקמת פרגולה בחזית הפונה לרחוב. ברכה מוצעת בריכה על גג הבניין: ניתן לאשר בכפוף להתאמת הבריכה המוצעת והמעקה סביבו להוראות תכנית 9988. גג הבניין א. יש להציג מיקום מנועי מיזוג הנדרשים למבנה בגג הבניין. ב. יש להוסיף מפלסים נדרשים. ג. יש להוסיף שיפועים וניקוזים ד. יש להציג פתרונות למערכות טכניות לפי הוראות תכנית 9988. התנגדויות התקבלו התנגדות עצמית של מגישי הבקשה ובה התנגדות להמלצת מהנדס העיר לבקשה לעניין צמצום הקומה, השטחים ופתרון החניה. נדרש תיקון ליקויים גרפים כמסומן ע"ג תכנית		
הקלה בעומק מרפסות זיזיות החורגות מקו הבניין של תכנית 10038 בחזית הדרומית. - ליצירת אחידות עיצובית עם המרפסות ההיסטוריות. בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק מפני רעידות אדמה. - במסגרת תכנית 10038 לחיזוק מבנים לרעידת אדמה תוספת של 1 יח"ד ל-9 יח"ד קיימים - סה"כ 10 יח"ד. - במסגרת	18/02/2020	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תכנית 10038 לחיזוק מבנים לרעידת אדמה		
תוספת של 2 קומות ל-2.5 קומות קיימות - סה"כ 4.5 קומות - במסגרת תכנית 10038 לחיזוק מבנים לרעידת אדמה		

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	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	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
	הגשת/הצגת/צילום תעודת הנדסאי/אדריכל/מהנדס בתוקף	11
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	12
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר	13
		14
	מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.	15
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	16
	הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן רכב אוטומטי בת"י	17
	אישור מחלקת תברואה על מיקום האשפה	18
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	19
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	20
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	21

המלצת האגף לסגור את תיק הבנין

אבארבנל 21 – 19/589

ע"פ בקשת מבקש ההיתר, אמיר כהן, הוא אינו מעוניין להמשיך בהליך ההיתר לבקשה הזו.

על כן הבקשה מובאת בפני הועדה לאישור סגירת תיק הבנין.

בקשתו מתויקת בארכיב אופטי.

סדר יום לוועדה מתאריך - 11/03/2026 - כב אדר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/9
מספר בקשה	<u>2025/0320.00</u>
מספר סידורי	<u>38</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש, תוספת בניה מכוח סעיף 13 לתמ"א 38 כולל תוספת יח"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הריסה ובניה מחדש תוך שימור חזיתות עפ"י תמ"א 38/2 ותכנית 10038
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה שירה רויאל בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל קטורזה יצחק
מתכנן השלד	מהנדס רימון צדיק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

יהודה 16, גאולים - בקעה

גוש	חלקה	בשלמות
30014	36	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1718	תחילת תוקף	08/12/1974			
1718	תחילת תוקף	08/12/1974	405	דרך חדשה או הרחבה	
1718	תחילת תוקף	08/12/1974	412	שטח צבורי פתוח	
3770	תחילת תוקף	30/06/1999			
3770	תחילת תוקף	30/06/1999			
3770	תחילת תוקף	30/06/1999	007	שטח שהתכנית אינה חלה עליו	
3770	תחילת תוקף	30/06/1999	ב36	אזור מגורים 1 מיוחד	

תאור הבקשה

מהות הבקשה:

מדובר במבנה קיים לשימור בן קומה אחת וגג רעפים מעל קומת מרתף ובו יח"ד אחת. במסגרת הבקשה מבוקשת הריסת המבנה הקיים תוך שימור חלק מחזיתות המבנה המקורי. והקמת בניין חדש בן 4 קומות

מעל 2 קומות מרתף למגורים, אחסנה וחניה.

סה"כ מוצעות 7 יח"ד ב-4 קומות בבניין החדש, בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק מבנים מפני רעידות אדמה.

להלן תיאור הבקשה:

במסגרת הבקשה מוצע שימור וחיזוק קירות המבנה המקורי ושילובם בבניין החדש המוצע.

קומת מרתף, מפלס -6.65:

מוצעת קומה חדשה ובה 10 חניות ו-2 מחסנים. מוצע המשך פיר מעלית רכב. מוצעת מעלית נוסעים, מבואה וחדר מדרגות משותף.

קומת מרתף, מפלס -3.40: מוצעת קומה חדשה ובה מפלסה התחתון של 2 דירות דופלקס מהקומה העליונה הכוללות ממ"דים. מוצע 5 מחסנים. מוצע שימור קיר בחזית מערבית, המשך פיר מעלית רכב, המשך פיר מעלית נוסעים, מבואה וחדר מדרגות משותף.

קומת קרקע מפלס +0.00:

מוצעת קומה ובה 2 יח"ד דופלקס, הכוללות חדרי מגורים. עבור כל יח"ד מוצעות מדרגות פנימיות לירידה למפלס תחתון. מוצע שימור קירות בחזית מערבית ודרומית, וכן גדר לשימור בחזית דרומית. מוצע כניסה לפיר מעלית רכב, המשך פיר מעלית נוסעים, לובי כניסה, מבואה וחדר מדרגות משותף.

בנוסף במפלס זה מוצע פיתוח שטח, נישת אשפה, גמל מים ובלוני גז. מוצעת גינה וריצוף חצר.

קומה א', מפלס +3.71:

מוצעת קומה חדשה עבור 2 יח"ד חדשות הכוללות ממד"ים, מרפסות זיז וגג. מוצע המשך פיר מעלית, מבואה וחדר מדרגות משותף.

קומה ב', מפלס +6.91:

מוצעת קומה חדשה עבור 2 יח"ד חדשות הכוללות ממד"ים ומרפסות זיז. מוצע המשך פיר מעלית, מבואה וחדר מדרגות משותף.

קומת ג', מפלס +10.11:

מוצעת קומה חדשה ובה יח"ד אחת הכוללת ממ"ד ומרפסת גג.

תכנית גגות, מפלס +12.51, +13.31: מוצעת קומת גג רעפים אשר בתוכה יש מערכות טכניות.

היתרים קודמים:

לא נמצא היתר להקמת הבניין ע"פ נתוני המערכת. מועד הקמת המבנה, שנות ה-20 של המאה הקודמת ע"פ תיק תיעוד.

חוות דעת:

תוכנית 3770 משנת 1999 - התוכנית מייעדת את המגרש לאזור מגורים 1 מיוחד, 3 קומות וגג רעפים. חזית לשימור. 75% בנייה.

תוכנית אב שכונת בקעה – מתחם a מרקם שימור. בינוי עד 3.5 קומות. 90-120 אחוז. שימור באופן מלא. כרטסת שימור מס' 3003.

הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה.

התקבלה חוות דעת מאת אפי זלצמן בשם מהנדס העיר, להלן חוות הדעת:

מידע קודם

מידע קודם	מתאריך	
הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה	05/03/2026	המלצת המחלקה : מובא להכרעת ועדה לענין חריגה מהמדיניות חו"ד תכנון עיר - מדיניות תכנונית : תכנית אב שכונת בקעה – ראה לעיל הבקשה חורגת : *לעניין קומות - הבקשה מציעה חריגה בקומה אחת לחזית אחורית. * אחוזי בנייה – הבקשה מציעה 133% בנייה. חריגה של 13%. תקן חנייה עירוני – גבוה התאמה לתכניות מחוזיות וארציות : התכנית נבדקה ונמצא כי אינה עומדת בסתירה להוראות התמא"ות והתמ"מ החלות במקום כפי שמפורט בסעיף 16.12.2. שטחי בניה : שטחים עיקריים : עיקרי מותר לבינוי מכוח תמ"א 38 : 1155.6 מ"ר – מוצע כמותר. שטחי שירות : שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות - שטחי מיגון, חדר מדרגות ומבואות. לעניין מחסנים ראה סעיף מחסנים.

ממ"ד : מוצעים 2 עמודות ממ"ד בצמחיה מהקרקע בתוך קוי הבנין – אין מניעה לאשר. מחסנים : התכנית החלה במקום הינה 3770 אך היא אינה מתייחסת לאחסנה. ע"כ שטחים אלו נבחנים ע"פ תכנית המתאר לה היא כפופה, מתאר 62. בבקשה מוצעים 7 מחסנים. שטח מחסנים מוצעים ניתן לפי 8% = 76.6 מ"ר. סך שטחי אחסנה המוצעים בבקשה 87.43 מ"ר – לא פורסמה הקלה ולא עומד במותר יש לצמצם. יש לציין גובה מחסנים עד 2.20 מ"ר -יש לציין שטח של כל מחסן. תברואה : קיימת 2 נישות אשפה בחזית דרומית קדמית. יש להציג בתכנית 2 עגלות אשר כל אחת מהן בנפח 1,000 ליטר כדרישת מחלקת תברואה. עצים – חו"ד תכנון עיר : עצים רבים מסומנים לעקירה רובם בעלי ערכיות נמוכה וזן פולש – על כל עץ שנעקר יש לסמן מקום שתילה חלופי בדגש לחזית קדמית ולחזיתות צידיות. נעשה תאום לחניית תת"ק בקו 0 לסימטת יוכבד. לא ניתן לצמצם שטח חנייה בשל תימרון רכבים, על כן אין מנוס מעקירת עצים. אך יש להראות אדמה גננית לכל אורך סמטת יוכבד בעומק של 1 מ' לטובת שתילת צמחייה. עצים להעתקה/שימור : על פי סעיף 6.11 נדרש אישור עקרוני של מחלקת גננות. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן הוראות לעניין סיווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפול בהם. החלקה כוללת עצים לשימור ויש להקפיד על הנחיות מתאימות לשימור לעת הבניה מול מחלקת שפ"ע. ניקוז מי נגר : לא מוצגת סכמת חישוב בתכנית. יש להציג חישוב חלחול לפי סעיף 6.19 אשר ישאירו לפחות 20% כקרקע טבעית או		

מחומרים המאפשרים חדירת מי נגר. סימונים גרפיים : יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a. התנגדויות : ע"פ נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3770 תחילת תוקף : 30/06/1999 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1 מיוחד חו"ד מחלקות העיריה : חו"ד הנדסית : התקבלה חו"ד הנדסית והרמוניקה חתומה על פיה ניתן אישור לפתיחת תיק רישוי בתאריך 25/02/2025 ע"י שרעבי איתי. חו"ד מחלקת שימור : לאשר את הבקשה מיום 21/07/2025. ע"י מורסיאנו חיה. חו"ד הסדרי תנועה : אין התנגדות לתכנית מוצע 7 יח"ד מוצע 11 מק"ח בהתאם לתקן . התייחסות תכנון עיר לעניין החניה : חניה - כניסה לאזור המתנה מחזית הרחוב למתקן מעלית רכב. מקובל. בהתאם לתקן מופחת למבנה	05/03/2026	חוות דעת תכנונית

לשימור. מוצע מס' מקומות חניות בהתאם לתקן מופחת במבנה לשימור חו"ד מחלקת איכות הסביבה : לאשר את הבקשה. מיום 19/11/2025 ע"י בצלאל אורטל. חו"ד מחלקת דרכים : לאשר את הבקשה. מיום 04/09/2025 ע"י קורז'ובסקי שילת. חו"ד מחלקת תברואה : לאשר את הבקשה. מיום 04/09/2025 ע"י מזרחי שני. יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר . חו"ד מחלקת שפ"ע : לאשר את הבקשה. מיום 24/11/2025 ע"י ענבל כהנה. חו"ד מתכנת המחוז : לא התקבלה התייחסות של מתכנן המחוז לבקשה הנ"ל. חו"ד תכנון עיר - מדיניות תכנונית : תכנית אב שכונת בקעה – ראה לעיל הבקשה חורגת : *לעניין קומות - הבקשה מציעה חריגה בקומה אחת לחזית אחורית. *אחוזי בנייה – הבקשה מציעה 133% בנייה. חריגה של 13%. תקן חנייה עירוני – גבוה התאמה לתכניות מחוזיות וארציות : התכנית נבדקה ונמצא כי אינה עומדת בסתירה להוראות התמא"ות והתמ"מ החלות במקום כפי שמפורט בסעיף 16.12.2. חו"ד מחלקת הרישוי : פרסום הקלות : במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות : חריגה מזכויות תכנית מאושרת 3770 שינוי מהוראות תכנית 3770 בעניין קווי בניין הריסת בניין קיים בן 2 יח"ד והקמת מבנה חדש בן 7 יח"ד. תוספת קומות מגורים מתחת למפלס הרחוב. מעבר ל-4		

המותרות בתכנית 3770 הריסת בניין קיים בן 2 קומות והקמת בניין בן 4 קומות קומת מגורים 5 תת קרקעית חלקית חניה תת קרקעית. בהתאם לתמ"א 38/2 ותכנית 10038- חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה תוספת שטח מעבר למותר בתכנית 3770 קווי בניין : קווי בניין המותרים ע"פ 10038 הם : חזית קדמית דרומית – 3 מ' מגבול המגרש. חזיתות צידיות מזרחית ומערבית – 2 מ' מגבול המגרש. חזית אחורית צפונית – 3 מ' מגבול המגרש. הבניין המוצע בבקשה הינו בתחום קווי הבניין המאושרים ע"פ תמ"א 38. שטחי בניה : שטחים עיקריים : עיקרי מותר לבינוי מכוח תמ"א 38 : 1155.6 מ"ר – מוצע כמותר. שטחי שירות : שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות - שטחי מיגון, חדר מדרגות ומבואות. לעניין מחסנים ראה סעיף מחסנים. ממ"ד : מוצעים 2 עמודות ממ"ד בצמחיה מהקרקע בתוך קוי הבנין – אין מניעה לאשר. מחסנים : התכנית החלה במקום הינה 3770 אך היא אינה מתייחסת לאחסנה. ע"כ שטחים אלו נבחנים ע"פ תכנית המתאר לה היא כפופה, מתאר 62. בבקשה מוצעים 7 מחסנים. שטח מחסנים מוצעים ניתן לפי 8% = 76.6 מ"ר. סך שטחי אחסנה המוצעים בבקשה 87.43 מ"ר –		

לא פורסמה הקלה ולא עומד במותר יש לצמצם. יש לציין גובה מחסנים עד 2.20 מ"ר -יש לציין שטח של כל מחסן. מרפסות : מוצעות מרפסות זיז וגג. כל המרפסות המוצעות הינן בעומק המותר בהתאם לתכנית 615880, והשטח הינו עד 14 מ"ר עבור מרפסת זיז בהתאם לתקנות הינן בתחום קווי בניין תמ"א 38 – אין מניעה לאשר. תברואה : קיימת 2 נישות אשפה בחזית דרומית קדמית. יש להציג בתכנית 2 עגלות אשר כל אחת מהן בנפח 1,000 ליטר כדרישת מחלקת תברואה. עצים – חו"ד תכנון עיר : עצים רבים מסומנים לעקירה רובם בעלי ערכיות נמוכה וזן פולש – על כל עץ שנעקר יש לסמן מקום שתילה חלופי בדגש לחזית קדמית ולחזיתות צידיות. נעשה תאום לחניית תת"ק בקו 0 לסמטת יוכבד. לא ניתן לצמצם שטח חנייה בשל תימרון רכבים, על כן אין מנוס מעקירת עצים. אך יש להראות אדמה גננית לכל אורך סמטת יוכבד בעומק של 1 מ' לטובת שתילת צמחייה. עצים להעתקה/שימור : על פי סעיף 6.11 נדרש אישור עקרוני של מחלקת גננות. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן הוראות לעניין סיווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפולים בהם. החלקה כוללת עצים לשימור ויש להקפיד על הנחיות מתאימות לשימור לעת הבניה מול מחלקת שפ"ע. פיתוח שטח : מוצגת תכנית פיתוח מפורטת במפלס קומת קרקע. ניקוז מי נגר :		

לא מוצגת סכמת חישוב בתכנית. יש להציג חישוב חלחול לפי סעיף 6.19 אשר ישאירו לפחות 20% כקרקע טבעית או מחומרים המאפשרים חדירת מי נגר. סימונים גרפיים : יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a. התנגדויות : ע"פ נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
חריגה מזכויות תכנית מאושרת 3770 שינוי מהוראות תכנית 3770 בעניין קווי בניין הריסת בניין קיים בן 2 יח"ד והקמת מבנה חדש בן 7 יח"ד. תוספת קומת מגורים מתחת למפלס הרחוב. מעבר ל-4 המותרות בתכנית 3770 הריסת בניין קיים בן 2 קומות והקמת בניין בן 4 קומות קומת מגורים 5 תת קרקעית חלקית חניה תת קרקעית. בהתאם לתמ"א 38/2 ותכנית 10038- חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה תוספת שטח מעבר למותר בתכנית 3770	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
	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
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	13
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר	14

15	תצהיר חתום של עורך הבקשה
16	תצהיר חתום של מתכנן השלד
17	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
18	הגשת ערבות בנקאית בסך 95,080 ש"ח עבור שימור העצים ונטיעה חלופית
19	הגשת ערבות בנקאית נוספת בסך 11,711 עבור פיצוי נופי.
20	אישור מחלקת שימור
21	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז
22	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.

המלצת האגף **מובא להכרעת הועדה**

המלצת המחלקה :

מובא להכרעת ועדה לענין חריגה מהמדיניות

חו"ד תכנון עיר - מדיניות תכנונית :

תכנית אב שכונת בקעה – ראה לעיל

הבקשה חורגת :

*לעניין קומות - הבקשה מציעה חריגה בקומה אחת לחזית אחורית.

*אחוזי בנייה – הבקשה מציעה 133% בנייה. חריגה של 13%.

תקן חנייה עירוני – גבוה

התאמה לתכניות מחוזיות וארציות : התכנית נבדקה ונמצא כי אינה עומדת בסתירה להוראות התמא"ות והתמ"מ החלות במקום כפי שמפורט בסעיף 16.12.2.

שטחי בניה :

שטחים עיקריים :

עיקרי מותר לבינוי מכוח תמ"א 38 : 1155.6 מ"ר – מוצע כמותר.

שטחי שירות :

שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות - שטחי מיגון, חדר מדרגות ומבואות. לעניין מחסנים ראה סעיף מחסנים.

ממ"ד :

מוצעים 2 עמודות ממ"ד בצמחיה מהקרקע בתוך קוי הבנין – אין מניעה לאשר.

מחסנים :

התכנית החלה במקום הינה 3770 אך היא אינה מתייחסת לאחסנה. ע"כ שטחים אלו נבחנים ע"פ תכנית המתאר לה היא כפופה, מתאר 62.

בבקשה מוצעים 7 מחסנים. שטח מחסנים מוצעים ניתן לפי $8\% = 76.6$ מ"ר. סך שטחי אחסנה המוצעים בבקשה 87.43 מ"ר – לא פורסמה הקלה ולא עומד במותר יש לצמצם.

יש לציין גובה מחסנים עד 2.20 מ"ר

-יש לציין שטח של כל מחסן.

תברואה :

קיימת 2 נישות אשפה בחזית דרומית קדמית. יש להציג בתכנית 2 עגלות אשר כל אחת מהן בנפח 1,000 ליטר כדרישת מחלקת תברואה.

עצים – חו"ד תכנון עיר :

עצים רבים מסומנים לעקירה רובם בעלי ערכיות נמוכה וזן פולש – על כל עץ שנעקר יש לסמן מקום שתילה חלופי בדגש לחזית קדמית ולחזיתות צידיות. נעשה תאום לחניית תת"ק בקו 0 לסימטת יוכבד. לא ניתן לצמצם שטח חנייה בשל תימרון רכבים, על כן אין מנוס מעקירת עצים. אך יש להראות אדמה גננית לכל אורך סמטת יוכבד בעומק של 1 מ' לטובת שתילת צמחייה.

עצים להעתקה/שימור : על פי סעיף 6.11 נדרש אישור עקרוני של מחלקת גנות. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן הוראות לעניין סיווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפול בהם. החלקה כוללת עצים לשימור ויש להקפיד על הנחיות מתאימות לשימור לעת הבניה מול מחלקת שפ"ע.

ניקוז מי נגר :

לא מוצגת סכמת חישוב בתכנית. יש להציג חישוב חלחול לפי סעיף 6.19 אשר ישאירו לפחות 20% כקרקע טבעית או מחומרים המאפשרים חדירת מי נגר.

סימונים גרפיים :

יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a.

התנגדויות :

ע"פ נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.

סדר יום לוועדה מתאריך - 11/03/2026 - כב אדר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/9
מספר בקשה	<u>2001/0107.04</u>
מספר סידורי	<u>39</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, בנית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה על הגג + מרפסת גג
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ליפקה דוד
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות שמואלי מירי
מתכנן השלד	שמוחה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	29

כתובת האתר

איסלנד 18, קרית מנחם

גוש	חלקה	בשלמות
30436	68	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1035	תחילת תוקף	20/08/1964			
130948	תחילת תוקף	27/06/2015			
130948	תחילת תוקף	27/06/2015			
ג30436	תחילת תוקף	16/07/1959			
ג30436	תחילת תוקף	16/07/1959			
ג30436	תחילת תוקף	16/07/1959			
ג30436	תחילת תוקף	16/07/1959			
4281	תחילת תוקף	10/12/1992			
5/09/02	תחילת תוקף	10/08/1973			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

- בתאריך 2025/08/25 ב-ת.ב. 00.105/2023 עבור "בניית מרפסת, תוספת בניה על גג בניין מגורים", בהיתר זה אושר בינוי על הגג, סה"כ 61.87 מ"ר לשטח עיקרי ו-5.65 מ"ר שטחי שרות.

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר במבנה קיים בן 3 קומות מעל קומת מחסנים חלקית הכולל 4 כניסות המשמש למגורים, ברח' איסלנד 18, קרית מנחם, גוש : 30436, חלקה : 68.

מצב מוצע :

קומה ג', מפלס +8.40 : מוצע תוספת בינוי ומרפסת גג בחזית צפונית מזרחית בהתאם לנספח.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 04.12.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 68, בוצע משלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

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

מידע קודם

מתאריך	
19/02/2026	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
	מובא להכרעת הועדה :
	מוצע בבקשה תוספת בינוי בגג עפ"י תוכנית 130948, בהתאמה מלאה לנספח הבינוי. היות ומקודמת תוכנית בחלקה להתחדשות עירונית אין אפשרות להוציא היתרים בחלקה, בהתאם לחו"ד שהתקבלה ממח' התכנון, אמי ארבל, בסמכות הוועדה להפנות את הבקשה לוועדה המחוזית עבור קבלת חו"ד בנושא, על כן התיק מובא להכרעה בנושא .
	דברי הסבר :
	היות ובחלקה ישנה תב"ע מס' 1276328 להתחדשות עירונית שהופקדה בתאריך 15/01/2026, אין אפשרות להוציא היתרים בחלקה. התקבלה חו"ד ממח' התכנון, אמי ארבל, כי לא ניתן לקדם היתרים בחלקה, למעט תוספת ממ"ד. בהתאם לחו"ד שהתקבלה ממח' התכנון, בסמכות הוועדה להפנות את הבקשה

לועדה המחוזית עבור קבלת חו"ד בנושא, על כן התיק מובא להכרעה בנושא.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/09/02 תחילת תוקף : 10/08/1973 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : היות ובחלקה ישנה תב"ע מס' 1276328 להתחדשות עירונית שהופקדה בתאריך 15/01/2026, אין אפשרות להוציא היתרים בחלקה. התקבלה חו"ד ממח' התכנון, אמי ארבל, כי לא ניתן לקדם היתרים בחלקה, למעט ממ"ד. בהתאם לחו"ד שהתקבלה ממח' התכנון, בסמכות הוועדה להפנות את הבקשה לוועדה המחוזית עבור קבלת חו"ד בנושא, על כן התיק מובא להכרעה בנושא.	19/02/2026	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
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	9
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	10
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	11

המלצת האגף
מובא להכרעת הועדה

מובא להכרעת הוועדה :

מוצע בבקשה תוספת בינוי בגג עפ"י תוכנית 130948, בהתאמה מלאה לנספח הבינוי. היות ומקודמת תוכנית בחלקה להתחדשות עירונית אין אפשרות להוציא היתרים בחלקה, בהתאם לחו"ד שהתקבלה ממח' התכנון, אמי ארבל, בסמכות הוועדה להפנות את הבקשה לוועדה המחוזית עבור קבלת חו"ד בנושא, על כן התיק מובא להכרעה בנושא.

דברי הסבר :

היות ובחלקה ישנה תב"ע מס' 1276328 להתחדשות עירונית שהופקדה בתאריך 15/01/2026, אין אפשרות להוציא היתרים בחלקה. התקבלה חו"ד ממח' התכנון, אמי ארבל, כי לא ניתן לקדם היתרים בחלקה, למעט תוספת ממ"ד. בהתאם לחו"ד שהתקבלה ממח' התכנון, בסמכות הוועדה להפנות את הבקשה לוועדה המחוזית עבור קבלת חו"ד בנושא, על כן התיק מובא להכרעה בנושא.

סדר יום לוועדה מתאריך - 11/03/2026 - כב אדר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/9
מספר בקשה	<u>1998/0375.15</u>
מספר סידורי	<u>40</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה +מרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	כהן מיכאל דוד
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות רייזפלד יהודית א
מתכנן השלד	הנדסאי ישראלן שמואל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	11

כתובת האתר

איסלנד 16 , קרית מנחם

גוש	חלקה	בשלמות
30436	67	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
9753א	תחילת תוקף	13/03/2009	1	מגורים ב	1611

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

עפ"י נתוני המערכת היתר רלוונטי שהופק לכניסה בחלקה זו :

- בתאריך 13.04.2011 בת.ב. 1998/375.03 ובה אושר "תוספת בינוי", בהיתר זה אושר הרחבה ותוספת בינוי לפי תב"ע מאושרת בכניסה ד'.

- בתאריך 2012/11/18 בת.ב. 08.375/1998 עבור "תוספת בינוי", בהיתר זה אושר הרחבה ותוספת בינוי לפי תב"ע מאושרת, בכניסה ג'.

- בתאריך 2016/03/08 בת.ב. 09.375/1998 עבור "תוספת בינוי", בהיתר זה אושר הרחבות דירות ותוספות בגג לפי תב"ע מאושרת, בעמודת המבקש ובעמודה הצמודה. בנוסף אושרו מרפסות זיז בחזית צפונית ומזרחית במפלס +5.60. בידרת המבקש אושר פריצת 2 חלונות בחזית צפונית.

- בתאריך 2020/12/03 בת.ב. 12.375/1998 עבור "תוספת בינוי", בהיתר זה אושר הרחבה ותוספת בינוי

בגג, בכניסה ג'.

מהות הבקשה המוצעת :

מצב קיים : בניין טורי עם 4 כניסות, בן 4 קומות, מעל קומת מרתף, הכולל 24 יח"ד, ברח' איסלנד 16 קריית יובל, גוש : 30436, חלקה : 67.

מצב מוצע :

קומה א', מפלס +2.80 : עמודה צפונית חזית מזרחית- מוצעת תוספת בנייה הכוללת חדר מחוץ, מרפסת מקורה עם קירוי קל (סגירת אלומיניום וזכוכית), ומרפסת זיז לא מקורה. התוספות תואמות לנספח הבינוי.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

"הקלה מקו בניין בגין תוספת מרפסת במרווח אחורי עד 40%"

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

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 67, בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק ומשלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

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

מידע קודם

מתאריך	
19/02/2026	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
	מובא להכרעת הועדה :
	מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י תוכנית 9753 א', תוספת חדר מחוץ, מרפסת גג, ומרפסת זיז. היות ומקודמת בחלקה תוכנית להתחדשות עירונית אין אפשרות להוציא היתרים בחלקה, בהתאם לחו"ד שהתקבלה ממח' התכנון, אמי ארבל, בסמכות הוועדה להפנות את הבקשה לוועדה המחוזית עבור קבלת חו"ד בנושא, על כן התיק מובא להכרעה בנושא .
	דברי הסבר :

היות ובחלקה ישנה תב"ע מס' 1276328 להתחדשות עירונית שהופקדה בתאריך 15/01/2026, אין אפשרות להוציא היתרים בחלקה. התקבלה חו"ד ממח' התכנון, אמי ארבל, כי לא ניתן לקדם היתרים בחלקה, למעט תוספת ממ"ד. בהתאם לחו"ד שהתקבלה ממח' התכנון, בסמכות הוועדה להפנות את הבקשה לוועדה המחוזית עבור קבלת חו"ד בנושא, על כן התיק מובא להכרעה בנושא.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : א9753 תחילת תוקף : 13/03/2009 ייעוד הקרקע : מגורים ב דברי הסבר : היות ובחלקה ישנה תב"ע מס' 1276328 להתחדשות עירונית שהופקדה בתאריך 15/01/2026, אין אפשרות להוציא היתרים בחלקה. התקבלה חו"ד ממח' התכנון, אמי ארבל, כי לא ניתן לקדם היתרים בחלקה, למעט ממ"ד. בהתאם לחו"ד שהתקבלה ממח' התכנון, בסמכות הוועדה להפנות את הבקשה לוועדה המחוזית עבור קבלת חו"ד בנושא, על כן התיק מובא להכרעה בנושא.	15/02/2026	חוות דעת תכנונית
הקלה מקו בניין בגין תוספת מרפסת במרווח אחורי עד 40%	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
מובא להכרעת הוועדה

מובא להכרעת הוועדה :

מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י תוכנית 9753 א', תוספת חדר מחוץ, מרפסת גג, ומרפסת זיז. היות ומקודמת בחלקה תוכנית להתחדשות עירונית אין אפשרות להוציא היתרים בחלקה, בהתאם לחו"ד שהתקבלה ממח' התכנון, אמי ארבל, בסמכות הוועדה להפנות את הבקשה לוועדה המחוזית עבור קבלת חו"ד בנושא, על כן התיק מובא להכרעה בנושא .

דברי הסבר :

היות ובחלקה ישנה תב"ע מס' 1276328 להתחדשות עירונית שהופקדה בתאריך 15/01/2026, אין אפשרות להוציא היתרים בחלקה. התקבלה חו"ד ממח' התכנון, אמי ארבל, כי לא ניתן לקדם היתרים בחלקה, למעט תוספת ממ"ד. בהתאם לחו"ד שהתקבלה ממח' התכנון, בסמכות הוועדה להפנות את הבקשה לוועדה המחוזית עבור קבלת חו"ד בנושא, על כן התיק מובא להכרעה בנושא.

סדר יום לוועדה מתאריך - 11/03/2026 - כב אדר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/9
מספר בקשה	<u>2014/0399.03</u>
מספר סידורי	<u>41</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	חידוש היתר
שימוש עיקרי	בנין ציבורי לא לרווח, בית תפילה, גן ילדים
מהות בקשה	חידוש היתר מס' 115610 בת.ב. 2014/399 + החלפת הקונסט'
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	דור ההמשך בית וגן ע"ר
עורך הבקשה	אדריכל אפרת אילן
מתכנן השלד	מהנדס כפיר חננאל מאיר
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

תורה ועבודה , קרית היובל רחוב תורה ועבודה, ירושלים

גוש	חלקה	בשלמות
30343	80	לא
30343	80	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3199א	תחילת תוקף	14/03/1996	4	שטח לבניין ציבורי	952
5117	תחילת תוקף	30/09/1997	22	שטח לבניין ציבורי	1608

תאור הבקשה

מידע קודם

מתאריך	
26/11/2025	הכנת המלצה תכנונית : לחדש היתר בניה בתנאים
בתאריך 24/12/2020 יצא היתר בניה מס' 115610 בתיק בניין 2014/399 עבור בית כנסת וגני	
כעת מבוקש הארכת תוקף לצורך המשך עבודות הבניה ושינוי הקונסט' בפרוייקט לחננאל כפיר.	

התקבלו חישובי סטטיים חתומים + הצהרת המהנדס החדש. הארכת תוקף לצורך המשך עבודות הבניה מבוקשת עד לתאריך 24/12/2026 להשלמת 6 שנים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5117 תחילת תוקף : 30/09/1997 ייעוד הקרקע : שטח לבניין ציבורי תכניות כפופות : חוות דעת אדריכלית בתאריך 24/12/2020 יצא היתר בניה מס' 115610 בתיק בניין 2014/399 עבור בית כנסת וגני כעת מבוקש הארכת תוקף לצורך המשך עבודות הבניה ושינוי הקונסט' בפרוייקט לחננאל כפיר. התקבלו חישובי סטטיים חתומים + הצהרת המהנדס החדש. הארכת תוקף לצורך המשך עבודות הבניה מבוקשת עד לתאריך 24/12/2026 להשלמת 6 שנים.	26/11/2025	חוות דעת תכנונית

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	1
	הצהרת מהנדס חדש וחישוב סטטי	2
	מכתב התפטרות מהמהנדס מהמהנדס שהתפטר הפרוייקט	3
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	4
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	5

המלצת האגף
לחדש היתר בניה בתנאים

בתאריך 24/12/2020 יצא היתר בניה מס' 115610 בתיק בניין 2014/399 עבור בית כנסת וגניי
כעת מבוקש הארכת תוקף לצורך המשך עבודות הבניה ושינוי הקונסט' בפרוייקט לחננאל כפיר.
התקבלו חישובי סטטיים חתומים + הצהרת המהנדס החדש.
הארכת תוקף לצורך המשך עבודות הבניה מבוקשת עד לתאריך 24/12/2026 להשלמת 6 שנים.