

סדר יום לוועדה מתאריך - 24/03/2026 - ו' ניסן תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/8
מספר בקשה	<u>2021/0249.00</u>
מספר סידורי	<u>9</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	הקמת מגדל מגורים בן 31 קומות, מעל קומת כניסה וגני ילדים. סה"כ 173 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה קרסו נדל"ן בע"מ -
עורך הבקשה	אדריכל ביטמן בן-צור בועז
מתכנן השלד	מהנדס שליו דורון
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

קולומביה 28 , קרית מנחם

גוש	חלקה	בשלמות
30435	148	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
496463	תחילת תוקף	08/06/2019			

תאור הבקשה

דיון נוסף, כבקשת היזם – ראה פירוט בחו"ד.

ברחוב קולומביה שבשכונת קריית מנחם מבקשים במסגרת פרויקט התחדשות עירונית פינוי והריסת מבנים קיימים, בניית

2 מגדלי מגורים, 3 מבני מגורים עם חזית מסחרית ושטחי ציבור - סה"כ 454 יח"ד. המתחם כולו מוגש ב-4-בקשות

נפרדות.

בבקשה זו מבקשים את בניית המגדל המערבי בן 31 קומות ע"ק מעל קומת כניסה וגני ילדים 173 יח"ד בתא שטח 2

(אזור מגורים ד' עפ"י תב"ע. 496463.

במקביל מקודמות בקשות מס' 21/247-50 לבניית המרתפים, הבניינים והמגדלים.

בקשה להריסה מבוקשת בתיק 21/247.1 אשר אושר בוועדה.

מסמכי התכנית :

במקום חלה תכנית מס' 964634 אשר הופקדה בתאריך 13/03/2018 ואושרה בתאריך 08.06.2019

התכנית כוללת תקנון תשריט ונספחים

פרסום

במסגרת הבקשה פורסמה ההקלה הבאה :

"הקלה לתוספת 23 יח"ד מעל 150 יח"ד המותרות לפי תכנית 496463 במסגרת 20% המותרים מכח תקנות התכנון

והבניה, נימוקי ההקלה : תוספת יח"ד ללא תוספת שטחים"

עד תום מועד להגשת התנגדויות- הוגשה התנגדות אשר הוסרה

להלן פרוט הבניה המוצעת :

מוצע בניין בן 31 קומות מעל קומת כניסה עם גני ילדים, 4 קומות הת"ק מבוקשות בתיק 21/247

תנאי למתן היתר- קבלת היתר בניה לתיק 2021/247

חניון :

מוצעות 4 קומות חניון תת קרקעי אשר מבוקשות בתיק. 21/247.

קומת קרקע מפלס 0.00

בקומה זו מוצעת הכניסה לבניין מחזית צפונית אל לובי ראשי הכולל 2 חדרי מדרגות ומעליות .

וכן, מוצעים 3 גני ילדים עם כניס ה נפרדת מאזור המגורים , מכיוון דרום מזרח. כאשר גן אחד לא מוצע

בבקשה זו ויבוקש
בהתאם לתב"ע עתידית.

קומה 1

מוצעת קומה חלקית הכוללת 4 יח"ד בקומה.

קומות 2-31

מוצעות 6 יח"ד בקומה למעט בקומה 31 בה מוצעות 2 יח"ד בלבד.

תכנית גגות :

מוצע גג בטון שטוח הכולל קולטים, מאגרי מים וחדר משאבות,
היציאה אל הגג מחדר המדרגות.

הריסה :

סה"כ מוצעים להריסה בכל המתחם- בנייני מגורים הכוללים 96 יח"ד, מבנה מסחרי ו-21 מבני ציבור (גני ילדים)

עפ"י סעיף 4.2.2.ג: "הבינוי המסומן בתשריט ובנספח הבינוי בצהוב מיועדים להריסה "

הבניינים הקיימים מסומנים להריסה, מוצג על גבי תכנית המדידה

תנאי להוצאת היתר בניה ראשון בתחום התכנית יהא הריסת הבינוי המסומן להריסה

יצוין כי הריסת הבניינים מוגשת בתיק מס' 21/247.1 אשר אושר וטרם התקבל בו היתר.

סטייה ניכרת

הוראות התכנית בסעיף 2.6 קובע סטייה ניכרת לעניין :

1. מפלסי הכניסות לבנייני המגורים מכיוון השצ"פ

2. קווי בניין

3. מרחק בין חזיתות הצד של המבנים במגרש 4

4. גובה מבנים

5. הוראות לעניין מרפסות כמצויין בסעיף 4.1.2.א

להלן פירוט לסעיפים הנ"ל

1 מפלסי הכניסות -סעיף סטיה ניכרת

סעיף 6.2. 1: "מפלסי הכניסות לבנייני המגורים מכיוון השצ"פ יהיו תואמים למפלסי הפיתוח הסמוך כך שתתאפשר

נגישות מרבית בין השצ"פ לבנינוי, סטיה מהוראה זו תחשב סטיה נכרת"

מפלס הכניסה המוצע: 806.62

מפלס השצ"פ המוצע: 806.50 – כנדרש

2. מיקום/קווי בניין - סעיף סטיה נכרת

התקבל תיק מידע מס' 20/6755 מידע בו סומנו קווי בניין כאשר קו הבניין סומן באדום, קו בנין ת"ק סומן בכחול וקו

הבניין העילי סומן בירוק,

הבניה מוצעת בתחום קווי הבניין- כמותר

יש לסמן בתוכניות את קווי הבניין בהתאם למסומן במפת המדידה שבתיק המידע.-סומן כנדרש

3. מרחק בין חזיתות הצד של המבנים במגרש -4 סטיה נכרת

לא רלוונטי לבקשה זו.

4. גובה מבנים - סטיה נכרת

מותר: 109 מ' מעל הכניסה הקובעת.

מוצע: 106.97 מ'- במסגרת המותר

עפ"י הערה 1 לטבלה 5: מעל גובה זה יותרו חדר מכוונות/חדר יציאה לגג, מאגרי מים ומעקה בגובה 2 מ'- מעל מפלס הגג

מוצע חדר יציאה לגג, חדר משאבות ומאגרי מים

5. מרפסות - סטיה נכרת :

בסעיף 4.2.2. מפורטות הוראות לעניין מרפסות כלהלן :

1. שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5.

2. המרפסות יכולות להיות מקורות ולא מקורות חלקית באופן המאפשר מרפסת זיז וזאת במסגרת כוללנית ואחידה

לבניין.

3. תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת לא מקורה ליח"ד

4. תיאסר המרת שטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבניין.

5. לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבניין.

6. שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש

בשטחים אלו לשם כך.

-כל סטיה מהוראות אלו תחשב סטיה נכרת.

מוצעות מרפסות זיז מקורות ומקורות חלקית במסגרת כוללנית ואחידה כמה שניתן לבניין.

לכל יח"ד מוצעת מרפסת אחת בלבד ובשטח של עד 11 מ"ר למעט מרפסות בשטח של 20 מ"ר המוצעות ל-7- יח"ד – יש לצמצם עד לשטח של 14 מ"ר או לחשב השטח החורג במניין השטחים העיקריים- תוקן.

הוצג חישוב המוכיח כי שטח מרפסות ממוצע ליח"ד הינו 10 מ"ר

שטחי המרפסות המוצעות סה"כ : 1800 מ"ר

מותר עפ"י טבלה 5: 1800 מ"ר-

יש לסמן מרפסות מקורות/ לא מקורות כראוי.

מוצעות מרפסת כלואה בין 3 קירות – יש לחשב את שטח זה כשטח עיקרי.

מס' קומות :

מותר : 32 קומות ע"ק ו-5 קומות ת"ק

מוצע : 32 קומות ע"ק- כמותר.

קומות הת"ק ייבחנו בתיק 21/24

מס' יח"ד :

על פי טבלה 5 מותר : 501 יח"ד מוצע : 731 יח"ד

מבקשים 23 יח"ד מעבר למות ר- פורסמה הקלה בעניין- "הקלה לתוספת 23 יח"ד מעל 150 יח"ד המותרות לפי תכנית

496463 במסגרת 20% המותרים מכח תקנות התכנון והבניה,

נימוקי ההקלה : תוספת יח"ד ללא תוספת שטחים

בסעיף 4.2 מצוין כי : "תתאפשר גמישות לעניין תוספת יח"ד בתחום התכנית והכלל במסגרת הסמכות הנתונה בידי

הועדה המקומית על פי החוק, לא תותר הפחתה של יחד".

סעיף 6.5.1. : "התכנית תציע תמהיל יח"ד מגוון אשר יכלול לפחות 20% יח"ד בשטח מרבי של עד 80 מ"ר"- 20%

מתוך 173 יח"ד=35 יח"ד-

הוצג תמהיל המוכיח כי 82 יח"ד מוצעות בשטח של עד 80 מ"ר

שטחי בניה :

מגורים :

שטח עיקרי :

ע"ק- מותר : 13940 מ"ר מוצע : 13,804.95 מ"ר

ת"ק- מותר : 0 מ"ר מוצע : לא מוצעים שטחים ת"ק בבקשה

שטחי שרות :

ע"ק- מותר : 6100 מ"ר מוצע : 5218.24 מ"ר- נותרו : 81.768 מ"ר

ת"ק- מותר : 6509.7 מ"ר

מוצע : בבקשה זו לא מוצעים שטחים ת"ק, החניון מבוקש בתיק 21/247

מבנים ומוסדות ציבור :

מותר : 330 מ"ר מוצע : 297.75 מ"ר עיקרי 38.42 + מ"ר (ממ"מ) = 274.09 מ"ר

סה"כ 336.17 מ"ר (חורג מהמותר, יש לצמצם)

תנאי לקבלת היתר – אישור סופי מטעם מבנה ציבור

בהערה 2 לטבלה 5 מצוין כי- 115 מ"ר עיקרי לכל גן (שטחי ממ"מ נכללים בשטחים העיקריים), מתוחם 60 מ"ר חצר

מקורה 30 מ"ר) לכל גן, יש לחשב שטח חצר מקורה במניין השטחים העיקריים ושלא יפחת מ-30 מ"ר לכל גן- וכן, יש לוודא עמידה בשטחים מותרים

מבני ציבור

סעיף 4.2.2 קובע הוראות לעניין השטחים המיועדים למבני הציבור :

1. "מוסדות החינוך בקומת הקרקע של בנייני המגורים, בשטח המסומן בנספח הבינוי במגרשים 1 ו-2 בצבע ירוק וכחול

המצוי בקומת הקרקע של הבניין ויותר שימוש לגני ילדים בלבד, מיקום גני הילדים בנספח הבינוי מחייב לצורך זה".

2. שטח גני הילדים חצרותיהם יירשמו ע"ש הרשות המקומית במסגרת החלוקה החדשה, והבעלות של העירייה בשטחים

אלו תיוחד לרשות המקומית בשטח שיסומן בנספח הבינוי במסגרת רישום הבית המשותף"

3. לכל גן ילדים תשויך חצר בשטח שלא יפחת מ-175 מ"ר".

גני הילדים מוצעים בקומת הקרקע בהתאם לנספח הבינוי.

שטח החצרות המוצעות לגנים הינו- 178 מ"ר- 1451 מ"ר- נדרש לתכנן חצר שלא תפחת מ-175 מ"ר כאשר 30 מ"ר

מתוחם יהיה מקורה.

התקבל אישור אגף מבני ציבור לתוכנית.

מוצע שטח עבור גן ילדים נוסף אשר לא כלול בבקשה ויבוקש בעתיד עפ"י תב"ע 130125

מחסנים :

בבקשה זו לא מוצעים מחסנים.

קומות הת"ק מבוקשות בתיק 21/247 וכוללות מחסנים- ככלל יש לתכנן מחסן לכל יח"ד-

יש לוודא עמידה בדרישה זו

אשפה :

עפ"י סעיף 6.9 "לכל מגדל יהיה פיר פינוי אשפה מרכזי לחדר מכלי אשפה".

מוצע פיר פינוי אשפה בצמוד לחדר המדרגות.

-התקבל אישור מחלקת תברואה לבקשה

גדרות :

עפ"י סעיף 6.5.5 "גדרות הפונות לכיוון השצ"פ לא יעלו על 1.2 מ' ממפלס הפיתוח הסמוך. מעל גדרות אלה תותר גדר

קלה או חיה בלבד" - גבהי הגדרות המוצעות אינו עולה על 1.2 מ' - כמותר

בעלויות

החלקה בבעלות עיריית ירושלים ובעלים פרטיים - התקבלה חתימת המבקשים, חברת "קרסו נדלן בע"מ" ע"י יופי כח של

הבעלים וחתימת מחלקת נכסי העיריה לפתיחת התיק בלבד.

תנאי להיתר - קבלת אישור סופי של מחלקת נכסי העיריה.

אישורים :

בתאריך 3.11.21 התקבלה חו"ד מנהל מחלקת תכנון מר עופר אהרון לעניין תוספת יח"ד מעבר למותר עפ"י תב"ע,

לפיו :

1. תכנית הפינוי בינוי ברחוב קולומביה (מס' 496463) עתידה להוסיף 276 יח"ד ל- 96 יח"ד קיימות סה"כ יהיו 372

יח"ד בפרויקט.

2. בשטח התכנית קיימות 8 כיתות גני ילדים אותם התכנית מציעה להריסה, ועדיין לא נמצא פתרון ביניים מוסכם עבור

כיתות אלה עד לסיום הבנייה.

3. כעת מבוקשת תוספת שבס של 46 יח"ד, כך שיחס הפינוי בינוי יאמיר ל- פי 4.4 יחס פינוי בינוי גבוה לאזור. מדובר.

על צפיפות חריגה של כ-80 יח"ד לדונם.

4. נציין גם כי בתב"ע המאושרת מוצעת הפרשת שטח למבנים ומוסדות ציבור בגודל 1.1 דונם אשר קטנה בכ- 300

מ"ר מהשטח הקיים למבנים ומוסדות ציבור המיועד להריסה. כמו כן צורת המגרש למבני ציבור המוצע אינה רגולרית

ולא תאפשר ניצול מיטבי של השטח.

5. מעבר לכך, התכנית לא נותנה מענה פרוגרמטי לנדרש מתוספת יח"ד המוצעת, אלא למעשה "מחזירה" את כיתות גני

הילדים שעתידות להיהרס במסגרת הפרוייקט.

6. בקריית מנחם בכלל ובאזור התכנית בפרט, ישנן תכניות רבות לפינוי בינוי אשר יעמיסו על התשתיות הקיימות באופן

ניכר. פרוגרמה שנעשתה במחלקה למדיניות התכנון וקיבלה אישור מחודש בבדיקה על ידי צוות הבקרה לתכנית אב

יובלים גנים, העלתה שהיצע השטחים הציבוריים והשטחים פתוחים בשכונה מועט ומה שקיים בעייתי למימוש. וכי הוא

מספק לכ- 5500 יח"ד בשתי השכונות. אישור הבקשה יהווה תקדים ועלול לגרום לכך שיוזמות נוספות בשכונה במבנים

שהוגדרו ע"י תכנית האב כמצריכים פינוי בינוי לא יקודמו. או שלחלופין יקודמו מבלי לתת מענה מספק לשירותי ציבור.

לאור האמור לעיל, אנו סבורים כי אין לאשר את הבקשה לתוספת יח"ד ((שבס) בפרוייקט זה

התקבל אישור מח' הסדרי תנועה בתאריך : 7.2.2022

התקבל אישור מחלקת איכות הסביבה בתאריך : 04.04.2022

התקבל אישור מח' מבני ציבור בתאריך 27.02.2022

התקבל אישור מחלקת תברואה בתאריך : 30.01.2022

התקבל אישור מחלקת שפ"ע בתאריך : 30.03.2022 לפיו : "אין התנגדות לתכנון עירוני של השצ"פ,

תנאי להיתר-אישור תוכניות מעודכנות".

אישור מחלקת דרכים :

התקבל אישור מחלקת דרכים מתאריך : 17.02.2022 לפיו : " בקשה של התחדשות עירונית במתחם קולומביה - אין

מניעה לקידום התיק לדיון בוועדת הרישוי בלבד ובכפוף לאישור בקרת התנועה .

תנאי להוצאת היתר בנייה הינו חתימה על כתב התחייבות חלף הסכם לאחר אישור אגף תקציבים לתקצוב עתידי .

משרד אייל קראוס תכנן ואישר תכנון הסדרי תנועה הכולל שינויים גיאומטריים , הסדרות חנייה ציבורית, תכנון מעגל

תנועה במקום הצומת של מקסיקו / קולומביה,

אדריכל העיר :

התקבל אישור אדריכל העיר ב תאריך 01.03.2022

מימוש התכנית :

זמן למימוש התכנית הינו 10 שנים מיום אישורה

מידע קודם

מידע קודם	מתאריך	
הבקשה מוחזרת לדיון נוסף להכרעת הוועדה, לביטול התנאי שנקבע להוצאת ההיתר – אישור תכנית 1500636. תנאי לקבלת תעודת גמר למגורים יהיה סיום ביצוע ואכלוס גן הילדים.	17/03/2026	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 496463 תחילת תוקף : 08/06/2019 ייעוד הקרקע : בתאריך 30.7.25 הבקשה נדונה בוועדת משנה בהחלטה : "לדחות את ההכרעה" לצורך הגשת מסמך לוחות זמנים בתיאום עם הוועדה המחוזית בשיתוף עם מחלקת תכנון – לצורך הפרשת מטלה ציבורית. בתאריך 6.11.25 התקבל לו"ז זמנים לתכנית 1500636 לפיו התכנית מקודמת להפקדה בהתאם להחלטת הוועדה המקומית	17/03/2026	חוות דעת תכנונית

מיום 21.1.26 . יצוין כי לוחות הזמנים הוצגו לאגף התכנון ונאמר כי ייעשה כל מאמץ מצידם לסייע לקידום התכנית. בהתאם ללו"ז שהוגש, צפי לאישור ומתן תוקף לתכנית הינו בתאריך : 30.9.26 בתאריך 17.2.26 הבקשה נדונה בוועדת משנה והחליטה : הוועדה בחנה את לוחות הזמנים שהוצגו ומחליטה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים הבאים : תנאי לקבלת היתר- אישור תכנית 1500636 תנאי לאכלוס המגורים-אכלוס גני הילדים תנאי להעברת הבקשה לגורמים – תיקון התכנית בהתאם לתיאור הבקשה ותכנית a בתיאום עם בוחן רישוי. כעת, לבקשת היזם הבקשה מוחזרת לדיון נוסף להכרעת הוועדה, לביטול התנאי שנקבע להוצאת ההיתר – אישור תכנית 1500636. תנאי לקבלת תעודת גמר למגורים יהיה סיום ביצוע ואכלוס גן הילדים.		
מדובר בבקשה להקמת מגדל מגורים המערבי בן 31 קומות מעל קומת כניסה וגני ילדים הכולל 173 יח"ד במסגרת התחדשות עירונית לפינוי בינוי ברחוב קולומביה בשכונת קריית מנחם. בתאריך 30.7.25 הוועדה דחתה את ההכרעה עד לקבלת לו"ז	17/02/2026	דיון בוועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מהמבקשים בתיאום עם מחלקת תכנון לצורך הפרשת המטלה הציבורית, וזאת לצורך תוספת יח"ד שהתבקשו בהקלה. בהמשך לפגישות שהתקיימו עם הצוות המקצועי באגף מבנה ציבור ובאגף התכנון עבור מוסדות החינוך הנדרשים בגין תוספת יחידות הדיור, הוצג לאגף התכנון לו"ז למימוש תכנית מס' 1500636 שמטרתה תוספת שטחים למבנה ציבור המיועד לתוספת גן ילדים. הוועדה בחנה את לוחות הזמנים שהוצגו ומחליטה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים הבאים : תנאי לקבלת היתר- אישור תכנית 1500636 תנאי לאכלוס המגורים-אכלוס גני הילדים תנאי להעברת הבקשה לגורמים – תיקון התכנית בהתאם לתיאור הבקשה ותכנית a בתיאום עם בוחן רישוי.		
בהתאם ללו"ז שהוגש, צפי לאישור ומתן תוקף לתכנית מספר 1500636 הינו בתאריך: 30.9.26 הבקשה מובאת להכרעת הוועדה בעניין לוחות הזמנים וקביעת תנאים לאישור התכנית ומימושה.	11/02/2026	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה :	11/02/2026	חוות דעת תכנונית

496463 תחילת תוקף : 08/06/2019 ייעוד הקרקע : בתאריך 30.7.25 הבקשה נדונה בוועדת משנה בהחלטה : "לדחות את ההכרעה" לצורך הגשת מסמך לוחות זמנים בתיאום עם הוועדה המחוזית בשיתוף עם מחלקת תכנון – לצורך הפרשת מטלה ציבורית. בתאריך 6.11.25 התקבל לו"ז זמנים לתכנית 1500636 לפיו התכנית מקודמת להפקדה בהתאם להחלטת הוועדה המקומית מיום 21.1.26 . יצוין כי לוחות הזמנים הוצגו לאגף התכנון ונאמר כי ייעשה כל מאמץ מצידם לסייע לקידום התכנית. בהתאם ללו"ז שהוגש, צפי לאישור ומתן תוקף לתכנית הינו בתאריך : 30.9.26 הבקשה מובאת להכרעת הוועדה בעניין לוחות הזמנים וקביעת תנאים לאישור התכנית ומימושה.		
הועדה מורה ליזם להגיש מסמך לוחות זמנים בתאום עם הועדה המחוזית בשיתוף עם מח' התכנון העיר- לצורך הפרשת	30/07/2025	דיון בועדת משנה : לדחות את ההכרעה

מטלה ציבורית. לאחר הגשת הלו"ז ואישורו, הבקשה תובא לדיון חוזר לקבלת החלטה.		
בתאריך 08.06.2022 נידון התיק בוועדה והוחלט להורידו מסדר יום כדי לאפשר פגישה עם הצוות המקצועי למציאת מענה פרוגמטי עבור מוסדות החינוך הנדרשים בגין תוספת יח"ד. בישיבה שהתקיימה אצל מהנדס העיר בינואר 2024 הוחלט כי תקודם תב"ע המסדירה שטח למוסדות חינוך במקום שטחי מחסנים המוצעים בבקשה המקורית כאשר תנאי לדיון בבקשה יהיה לכל הפחות פתיחת תיק תב"ע, ותנאי להיתר יהיה אישור התב"ע והתאמת הבקשה להיתר לתב"ע החדשה. בתאריך : 22.05.2024 נידון התיק בוועדה, לאחר פתיחת תיק תב"ע מס' 1301258 בסמכות מקומית והוגשה הרמוניקה בה מסומן שטח לגן ילדים אשר אינו נכלל בהיתר זה במקום שטח המחסנים שבהרמוניקה המקורית. החלטת הוועדה הייתה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים כאשר תנאי להיתר יהיה אישורה הסופי של תכנית 1301258 למטלה הציבורית (גני ילדים) והגשת היתר נוסף להשמשת חלל גני הילדים וכן, לבצע את הגנים ברמת גמר. בשלב הבדיקה במחלקה לבקרת תוכניות התגלה כי התכנית איננה בסמכות מקומית ויש לקדמה במחוז, דבר המעכב משמעותית את התקדמות הפרוייקט. על כן, מובא התיק להכרעת ועדה לעניין העברת התנאי כך ; שאישור התכנית למטלה הציבורית, וההיתר להשמשת השטח, יהווה כתנאי לתעודת איכלוס.	23/07/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
חוות דעת תכנונית בתאריך 08.06.2022 נידון התיק בוועדה והוחלט להורידו מסדר יום כדי לאפשר פגישה עם הצוות המקצועי למציאת מענה פרוגמטי עבור מוסדות החינוך הנדרשים בגין תוספת יח"ד. בישיבה שהתקיימה אצל מהנדס העיר בינואר 2024 הוחלט כי תקודם תב"ע המסדירה שטח למוסדות חינוך במקום שטחי מחסנים המוצעים בבקשה המקורית כאשר תנאי לדיון בבקשה יהיה לכל הפחות פתיחת תיק תב"ע, ותנאי להיתר יהיה אישור התב"ע והתאמת הבקשה להיתר לתב"ע החדשה. בתאריך : 22.05.2024 נידון התיק בוועדה, לאחר פתיחת תיק תב"ע מס' 1301258 בסמכות מקומית והוגשה הרמוניקה בה מסומן שטח לגן ילדים אשר אינו נכלל בהיתר זה במקום שטח	23/07/2025	חוות דעת תכנונית

המחסנים שבהרמוניקה המקורית. החלטת הוועדה הייתה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים כאשר תנאי להיתר יהיה אישורה הסופי של תכנית 1301258 למטלה הציבורית (גני ילדים) והגשת היתר נוסף להשמשת חלל גני הילדים וכן, לבצע את הגנים ברמת גמר. בשלב הבדיקה במחלקה לבקרת תוכניות התגלה כי התכנית איננה בסמכות מקומית ויש לקדמה במחוז, דבר המעכב משמעותית את התקדמות הפרוייקט. על כן, מובא התיק להכרעת ועדה להעברת התנאי כך שאישור התכנית למטלה הציבורית וההיתר להשמשת השטח יהווה כתנאי לתעודת איכלוס ולא כתנאי לקבלת היתר כפי שקבעה הוועדה.		
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים עפ"י המפורט בתאור הבקשה ובתאום עם בוחנת הרישוי. תנאי להעברת הבקשה לגורמים - תאום סופי של חלל גני הילדים עם האגף למבני ציבור . תנאים נוספים : 1. תנאי למתן היתר הבניה הוא אישורה הסופי של תכנית 1301258 למטלה הציבורית (גני ילדים) 2. על היזם להגיש היתר נוסף להשמשת חלל גני הילדים, וכן לבצע את הגנים ברמת גמר - הכל בתאום עם החלקה לכלכלה אורבנית ובכפוף להסכם שיחתם מול היזם בעניין זה.	22/05/2024	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית בתאריך 08.06.2022 נידון התיק בוועדה והוחלט להורידו מסדר יום כדי לאפשר פגישה עם הצוות המקצועי למציאת מענה פרוגמטי עבור מוסדות החינוך הנדרשים בגין תוספת יח"ד. בישיבה שהתקיימה אצל מהנדס העיר בינואר 2024 הוחלט כי תקודם תב"ע המסדירה שטח למוסדות חינוך במקום שטחי מחסנים המוצעים בבקשה המקורית כאשר תנאי לדיון בבקשה יהיה לכל הפחות פתיחת תיק תב"ע, ותנאי להיתר יהיה אישור התב"ע והתאמת הבקשה להיתר לתב"ע החדשה. כעת, לאחר פתיחת תיק תב"ע מס' 1301258 הוגשה תוכנית בה מסומן שטח לגן ילדים אשר אינו נכלל בהיתר זה במקום שטח המחסנים שבתכנית המקורית. מתוכננים 131 מחסנים בחניון הת"ק מבחינתנו, אין מניעה מלאשר את הבקשה בכפוף לשינויים	16/05/2024	חוות דעת תכנונית

ובתנאים הרשומים ומפורטים בתאור הבקשה		
מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים עפ"י המפורט בתאור הבקשה, תנאי להיתר יהיה אישור תכנית 1301258 למטלה הציבורית הנדרשת.	16/05/2024	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
כדי לאפשר לקיים פגישה עם הצוות המקצועי.	08/06/2022	דיון בועדת משנה : להוריד מסדר יום לבקשת המבקש
באם לאשר את הבקשה למרות התנגדות המחלקה למדיניות תכנון לתוספת יח"ד כמפורט בחו"ד. בכללותה הבקשה תואמת להוראות התוכנית ונספחיה למעט ההקלה שפורסמה לתוספת יח"ד. באם יוחלט לדחות התנגדות המחלקה למדיניות תכנון- אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. יש לתקן התוכנית בהתאם להערות שבתכנית a ולתאור הבקשה	31/05/2022	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
חוות דעת תכנונית מבקשים במסגרת פרוייקט התחדשות עירונית, פינוי והריסת מבנים קיימים בניית 2 מגדלי מגורים, 3 מבני מגורים עם חזית מסחרית ושטחי ציבור - סה"כ 454 יח"ד, ברחוב קולומביה שבקריית מנחם. בבקשה זו מבקשים את בניית המגדל המערבי בן 31 קומות מעל קומת כניסה עם גני ילדים, סה"כ-173 יח"ד בתא שטח 2 (אזור מגורים ד') עפ"י תב"ע 496463. במקביל מקודמות בקשות מס' 21/247-50 לבניית המרתפים, הבניינים והמגדלים. בקשה להריסה מבוקשת בתיק 21/247.1 אשר אושר בוועדה	31/05/2022	חוות דעת תכנונית

בכללותה הבקשה תואמת להוראות התכנית ונספחיה למעט ההקלה שפורסמה לתוספת יח"ד- התקבלה חו"ד מנהל מחלקת תכנון מר אופר אהרון המתנגדת לתוספת יח"ד. אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים		
הקלה להוספת 23 יח"ד מעל 150 יח"ד המותרות לפי תכנית 101-0496463, במסגרת 20% המותרים מכח תקנות התכנון והבניה. נימוקי ההקלה: תוספת יחידות דיור ללא תוספת שטחים.	22/06/2021	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
כן	אישור שירותי הכבאות	4
כן	אישור משרד הבריאות	5
כן	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
כן	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
כן	חתימה על כתב התחייבות חלף הסכם לאחר אישור אגף תקציבים לתקצוב עתידי בהתאם לדרישת מחלקת דרכים	13
כן	אישור סופי של מחלקת שפ"ע	14
	לבדוק האם יש לקבל אישור רמ"י על תתי חלקות או על חלקות	15
כן	100% חתימות מכתב מעו"ד	16
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	17
	אישור תב"ע 1500636	18
	אישור מחלקת המאור	19
	א איתנאי למתן היתר הבניה הושורה הסופי של תכנית 1301258 למטלה הציבורית (גני ילדים)	20
כן	תנאי להעברת הבקשה לגורמים - תאום סופי של חלל גני הילדים עם האגף למבני ציבור	21
	חתימה על כתב התחייבות מול מחלקת נכסים או הסכם פיתוח מול כלכלה אורבנית	22
כן	אישור סופי איכות סביבה	23
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	24
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	25
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	26

המלצת האגף
מובא להכרעת הועדה

הבקשה מוחזרת לדיון נוסף להכרעת הוועדה, לביטול התנאי שנקבע להוצאת ההיתר – אישור תכנית 1500636.

תנאי לקבלת תעודת גמר למגורים יהיה סיום ביצוע ואכלוס גן הילדים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 24/03/2026 - ו ניסן תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/8
מספר בקשה	<u>2024/0230.00</u>
מספר סידורי	<u>10</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	בנין ציבורי, בנין ציבורי
מהות בקשה	שינוי יעוד ממגורים למבנה ציבור, הריסת בניין קיים, ובניית בנין חדש לעמותת יד עזרא ושולמית ע"פ תב"ע מס 968461
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר לאורי אריאל שמואל
עורך הבקשה	אדריכל ברלב דן
מתכנן השלד	מהנדס קוזניצוב משה חיים
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	18

כתובת האתר

חיים עוזר 29 , בית ישראל

גוש	חלקה	בשלמות
30087	51	כן
30087	51	לא
30087	51	לא
30087	51	לא
30087	51	לא
30087	51	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
968461	תחילת תוקף	17/12/2022			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

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

מהות הבקשה :

הבקשה המוצעת הינה בבניין בין 7 קומות מעל קומת מרתף וגג רעפים.

ברחוב חיים עוזר 29 בשכונת בית ישראל. גוש : 30087 חלקה : 5051.

מצב מוצע :

מוצע שינוי יעוד ממגורים למבנה ציבור, לפי הפירוט הבא :

קומה 3-, מפלס -9.20 :

מוצעת קומת שירות עבור מתקני שירות.

קומה 2-, מפלס -7.00 :

מוצעת קומה הכוללת אולם גברים, אולם נשים, מטבח הגשה, תאי שירותים, מבואות, 2 מעליות, ו- 2 חדרי מדרגות.

קומה 1-, מפלס -3.50 :

מוצעת קומה הכוללת ממ"ס, חדר אוכל, מטבח הגשה, תאי שירותים, מבואות, 2 מעליות, ו- 2 חדרי מדרגות.

קומת קרקע, מפלס +0.00 :

מוצעת קומה הכוללת ממ"ס, חדרי טיפול ייעודיים, תאי שירותים, מבואות, 2 מעליות, ו 2-חדרי מדרגות.

קומה א', מפלס +3.50 :

מוצעת קומה הכוללת ממ"ס, אגפים לטלפניות ולמנהלים, תאי שירותים, מבואות, 2 מעליות, ו- 2 חדרי מדרגות. בנוסף מוצעת מרפסת זיז לחזית צפונית, קדמית.

קומה ב', מפלס +6.66 :

מוצעת קומה הכוללת ממ"ס, חדרי הנהלה ומזכירות, חדר ישיבות, תאי שירותים, מבואות, 2 מעליות, ו- 2 חדרי מדרגות. בנוסף מוצעת מרפסת גג לחזית מזרחית, צדית.

קומה ג', מפלס +9.82 :

מוצעת קומה הכוללת ממ"ס, חדרי פניות ציבור ומזכירות, אולם רב שימושי, אגף טלמרקטינג חו"ל, תאי שירותים, מבואות, 2 מעליות, 2 חדרי מדרגות ופטיו.

קומה ד', מפלס +12.82 :

מוצעת קומה הכוללת ממ"ס, דירת אירוח ודירת אם הבית, חדי רחצה, תאי שירותים, מבואות, 2 מעליות, ו- 2 חדרי מדרגות. בנוסף מוצעות 3 מרפסות גג לפי הפירוט הבא :הראשונה מוצעת לחזית צפונית, קדמית. השנייה לחזית מזרחית, צדית. השלישית לחזית דרומית, קדמית.

קומת גג, מפלס +16.63 :

מוצעת יציאה לגג המבנה .

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

" תום מועד להגשת התנגדויות בתאריך 29/08/2024.

לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי עניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 5051.

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

על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
09/03/2026	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
	מובא להכרעת הועדה : התיק מובא להכרעת הועדה באם לפטור את הבקשה מתשלום כופר חניה ל-8 חניות מכח תכנית 5166ב' סעיף 14.6.2 (מוסד ציבורי ובניין לשימור) ובהתאם להחלטת וועדת ערר 1150/25 (תיק רישוי 2020/763.00).
09/03/2026	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 968461 תחילת תוקף : 17/12/2022 ייעוד הקרקע :

דברי הסבר : התיק נידון ברשות רישוי מיום 01.12.205 ובה הוחלט : "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. התקבל אישור מהסדרי תנועה ביום 09/09/25 מאת שעיו גאולה. אין התנגדות לתכנית מוצע מגורים, משרדים ומתנ"ס שכונתי ע"פ תקן לאחר הפחתת שימור נדרש 8 מק"ח לא מוצע פתרון חניה יש לשלם קרן חניה עבור 8 מק"ח חסרים. אישור מחלקת דרכים : התקבל אישור מחלקת דרכים ביום 15.10.2024 ע"י גב' קורז'בסקי שילת. תנאי להפצה לגורמים יהא קבלת חו"ד מ קונסטרוקטור לעניין הצורך בביצוע עוגנים. ככל ויוצעו עוגנים במגרשים הסמוכים והינם מגרשים פרטיים עורך הבקשה יידרש בהמצאת הסכמות בעלי המגרש במלואם. ככל והעוגנים יהיו לכביש או למגרש ציבורי דרך/חום יש להמציא את אישור מחלקת מבנה ציבור ומחלקת נכסים. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית ב". - התיק הופנה לגורמים ביום 25.12.2025. - בעת מילוי התנאים להיתר, פנו בעלי ההיתר למנהל האגף בבקשה לפטור אותם מתשלום כופר חניה ל-8 חניות ממספר נימוקים שיצורפו לחברי הוועדה. - כעת, התיק מובא לוועדה לצורך הכרעתה באם לפטור את הבקשה מתשלום כופר חניה ל-8 חניות מכח תכנית 5166ב' סעיף 14.6.2 (מוסד ציבורי ובניין לשימור) ובהתאם להחלטת וועדת ערר 1150/25 (תיק רישוי 2020/763.00).		

אישור הסדרי תנועה : התקבל אישור מהסדרי תנועה ביום 09/09/25 מאת שעיו גאולה. אין התנגדות לתכנית מוצע מגורים, משרדים ומתנ"ס שכונתי ע"פ תקן לאחר הפחתת שימור נדרש 8 מק"ח לא מוצע פתרון חניה יש לשלם קרן חניה עבור 8 מק"ח חסרים. אישור מחלקת דרכים : התקבל אישור מחלקת דרכים ביום 15.10.2024 ע"י גבי קורז'בסקי שילת. תנאי להפצה לגורמים יהא קבלת חו"ד מ קונסטרוקטור לעניין הצורך בביצוע עוגנים. ככל ויוצעו עוגנים במגרשים הסמוכים והינם מגרשים פרטיים עורך הבקשה יידרש בהמצאת הסכמות בעלי המגרש במלואם. ככל והעוגנים יהיו לכביש או למגרש ציבורי דרך/חום יש להמציא את אישור מחלקת מבנה ציבור ומחלקת נכסים. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית b.	01/12/2025	דיון ברשות הרישוי : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : אישור הסדרי תנועה : התקבל אישור מהסדרי תנועה ביום 09/09/25 מאת שעיו גאולה. אין התנגדות לתכנית מוצע מגורים, משרדים ומתנ"ס שכונתי ע"פ תקן לאחר הפחתת שימור נדרש 8 מק"ח לא מוצע פתרון חניה יש לשלם קרן חניה עבור 8 מק"ח חסרים.	16/11/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

אישור מחלקת דרכים : התקבל אישור מחלקת דרכים ביום 15.10.2024 ע"י גב' קורז'בסקי שילת. תנאי להפצה לגורמים יהא קבלת חו"ד מ קונסטרוקטור לעניין הצורך בביצוע עוגנים. ככל ויוצעו עוגנים במגרשים הסמוכים והינם מגרשים פרטיים עורך הבקשה יידרש בהמצאת הסכמות בעלי המגרש במלואם. ככל והעוגנים יהיו לכביש או למגרש ציבורי דרך/חום יש להמציא את אישור מחלקת מבנה ציבור ומחלקת נכסים. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית b.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 968461 תחילת תוקף : 17/12/2022 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : - בתאריך 2025/02/09 נידונה הבקשה ברשות רישוי ובה הוחלט לדחות את הבקשה לצורך השלמת תנאים לדיון. "המוצע כאמור חורג מהמותר בשיעור של 26.11 מ"ר. מאחר ונמצאה יתרה של 88.06 מ"ר בשטחי השירות המותרים מעל הקרקע, עומדת לעורך הבקשה האפשרות לפרסם הקלה בדבר ניווד שטחי שירות - מעל אל מתחת לקרקע או לחילופין לצמצם את הבקשה למותר". - בתאריך 2025/03/10 הוגשה תוכנית מתוקנת מעורך הבקשה וכן התקבלו האישורים הנדרשים במערכת.	16/11/2025	חוות דעת תכנונית

התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : - תכנית 968461 תחילת תוקף 17/12/2022 – מבנים ומוסדות ציבור. - תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת סעיף (4.1.2 ה') סטייה ניכרת לעניינים הבאים : - גובה בנייה מרבי. - קווי הבניין המפורטים בתשריט . - הוראות שימור כפי סעיף 4.1.2 ג', לתקנון תכנית. נספח בינוי : עפ"י סעיף 1.7 , התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת נספח בינוי מפורט, מחייב חלקית. מחייב לעניין : שימור. המוצע מבוקש כפי נספח הבינוי במדויק, למעט : - במפלס 9.20- מוצעת קומת שירות בשונה מנספח. - במפלס 3.50- מוצע תכנון פנימי בשונה מנספח. - במפלס 16.63+ מוצעת יציאה לגג המבנה בשונה מנספח. יובהר, כי המוצע בשונה מנספח מבוקש ללא פגיעה בנושאים מחייבים. שלביות ביצוע : התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת סעיף שלביות ביצוע (7.1) : ביצוע התכנית - תבוצע בהינף אחד". – כמוצע בבקשה. קווי בניין :		

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 28/05/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה : ש. עיקרי : מותר בתב"ע : שטח עיקרי בסך של 1,595 מ"ר כאשר 1,130 מ"ר מעל הכניסה ו- 465 מ"ר מתחת לכניסה. ש. עיקרי מוצע : בסך של 1,065.75 מ"ר מעל הכניסה. חישוב : $1,130 > 1,065.75$ מ"ר המותרים. חישוב מתחת לכניסה הקובעת : ש. עיקרי מוצע : בסך של 460.16 מ"ר מתחת לכניסה. חישוב : $465 > 460.16$ מ"ר המותרים. ש. שירות : מותר בתב"ע : שטח שירות בסך של 460 מ"ר כאשר 325 מ"ר מעל הכניסה ו-135 מ"ר מתחת לכניסה. ש. שירות מוצע : בסך של 39.249 מ"ר מעל הכניסה. חישוב : $325 > 39.249$ מ"ר המותרים. חישוב מתחת לכניסה הקובעת : ש. שירות מוצע : בסך של 78.134 מ"ר מתחת הכניסה. חישוב : $135 > 134.78$ מ"ר המותרים. בבחינה נמצא כי השטחים עומדים במותר – אין מניעה לאשר. ממ"דים : מרחבים מוגנים מוצעים כפי המותר עפ"י נספח בינוי.		

מרפסות זיז/גג : מרפסת הזיז וכן מרפסות הגג מוצעים כפי המותר עפ"י נספח בינוי. מספר קומות : מותר עפ"י תב"ע : 5 קומות מעל לכניסה הקובעת. 2 מתחת לכניסה הקובעת מוצע בבקשה : 5 קומות מעל כניסה קובעת, מעל 2 קומות, מעל קומת שירות חלקית המשמשת למתקנים טכניים. קומת השירות אינה נמנית במספר הקומות שכן מבוקשת ברום של 2.20 מטר. גובה הבניין : מותר עפ"י תב"ע : גובה של 18.86 מ' (שיא גג הרעפים) מעל לכניסה הקובעת. מוצע בבקשה : רום מקסימאלי של 18.68 מטר - כמותר. אישור איכות הסביבה : התקבל אישור איכות הסביבה בתאריך 12/02/25 מאת אלגרבל טליה. תנאים שנדרשו הוטמעו במערכת. אגף תברואה : התקבל אישור מאגף תנועה ביום 12/02/25 מאת אהרון טל. תנאים שנדרשו הוטמעו במערכת. אישור הסדרי תנועה : התקבל אישור מהסדרי תנועה ביום 09/09/25 מאת שעיו גאולה.		

אין התנגדות לתכנית מוצע מגורים, משרדים ומתנ"ס שכונתי ע"פ תקן לאחר הפחתת שימור נדרש 8 מק"ח לא מוצע פתרון חניה יש לשלם קרן חניה עבור 8 מק"ח חסרים. אישור שימור : התקבל אישור ממחלקת שימור ביום 07/01/25 מאת נפתלי אלונה. תנאים שנדרשו הוטמעו במערכת. אישור מחלקת דרכים : התקבל אישור מחלקת דרכים ביום 15.10.2024 ע"י גב' קורז'בסקי שילת. תנאי להפצה לגורמים יהא קבלת חו"ד מ קונסטרוקטור לעניין הצורך בביצוע עוגנים. ככל ויוצעו עוגנים במגרשים הסמוכים והינם מגרשים פרטיים עורך הבקשה יידרש בהמצאת הסכמות בעלי המגרש במלואם. ככל והעוגנים יהיו לכביש או למגרש ציבורי דרך/חום יש להמציא את אישור מחלקת מבנה ציבור ומחלקת נכסים. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית b. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות לבקשה.		
שטחי בניה : שירות מותר מתחת לקרקע בשטח של 135 מ"ר. מוצע : שירות מתחת לקרקע בשטח של 161.11 מ"ר. 161.11 < 135 מ"ר המותרים. המוצע כאמור חורג מהמותר בשיעור של 26.11 מ"ר. מאחר ונמצאה יתרה של 88.06 מ"ר בשטחי השירות המותרים מעל	09/02/2025	דיון ברשות הרישוי : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

הקרקע, עומדת לעורך הבקשה האפשרות לפרסם הקלה בדבר ניווד שטחי שירות - מעל אל מתחת לקרקע או לחילופין לצמצם את הבקשה למותר. אישור איכות הסביבה : כתנאי לדיון חוזר, ימציא עורך הבקשה את אישור מחלקת איכות סביבה. אגף תברואה : כתנאי לדיון חוזר, ימציא עורך הבקשה את אישור אגף התברואה. אישור הסדרי תנועה : טרם דיון חוזר, ימציא עורך הבקשה את אישור מחלקת הסדרי תנועה. אישור מחלקת דרכים : תנאים הוספו למערכת. אישור שימור : תנאים הוספו למערכת. הערות גרפיות : יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג הרמוניקה a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. 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.		
	30/01/2025	בדיקת המלצה

שטחי בניה : שירות מותר מתחת לקרקע בשטח של 135 מ"ר. מוצע : שירות מתחת לקרקע בשטח של 161.11 מ"ר. $161.11 <$ 135 מ"ר המותרים. המוצע כאמור חורג מהמותר בשיעור של 26.11 מ"ר. מאחר ונמצאה יתרה של 88.06 מ"ר בשטחי השירות המותרים מעל הקרקע, עומדת לעורך הבקשה האפשרות לפרסם הקלה בדבר ניווד שטחי שירות - מעל אל מתחת לקרקע או לחילופין לצמצם את הבקשה למותר. אישור איכות הסביבה : כתנאי לדיון חוזר, ימציא עורך הבקשה את אישור מחלקת איכות סביבה. אגף תברואה : כתנאי לדיון חוזר, ימציא עורך הבקשה את אישור אגף התברואה. אישור הסדרי תנועה : טרם דיון חוזר, ימציא עורך הבקשה את אישור מחלקת הסדרי תנועה. אישור מחלקת דרכים : תנאים הוספו למערכת. אישור שימור : תנאים הוספו למערכת. הערות גרפיות : יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג הרמוניקה a.		תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

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 : 968461 תחילת תוקף : 17/12/2022 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : - תכנית 968461 תחילת תוקף 17.12.2022 – מבנים ומוסדות ציבור - תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת סעיף (4.1.2 ה') סטייה ניכרת לעניינים הבאים : גובה בנייה מרבי. קווי הבניין המפורטים בתשריט. הוראות שימור כפי סעיף 4.1.2 ג', לתקנון תכנית. נספח בינוי : עפ"י סעיף 1.7 , התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת נספח	28/01/2025	חוות דעת תכנונית

בינוי מפורט, מחייב חלקית. מחייב לעניין : שימור. המוצע מבוקש כפי נספח הבינוי במדויק, למעט : במפלס 9.20- מוצעת קומת שירות בשונה מנספח. במפלס 3.50- מוצע תכנון פנימי בשונה מנספח. במפלס 16.63+ מוצעת יציאה לגג המבנה בשונה מנספח. יובהר, כי המוצע בשונה מנספח מבוקש ללא פגיעה בנושאים מחייבים. שלביות ביצוע : התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת סעיף שלביות ביצוע (7.1) : "ביצוע התכנית – התכנית תבוצע בהינף אחד." – כמוצע בבקשה. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 2023/05/28 ע"י המח' למידע תכנוני. להלן ממצאי הבדיקה : סומן קו בניין אדום - קו בניין מרבי. סומן קו בניין ירוק - קו בניין עילי. המוצע בבקשה הנידונה מבוקש בתוך תחום קווי הבניין המאושרים, בהתאמה לייעודם. שטחי בניה : עפ"י טבלה 5 לתקנון תכנית 968461 : מעל הקרקע : שטח עיקרי : עיקרי מותר מעל הקרקע בשטח של 1,130.00 מ"ר. מוצע : עיקרי מעל הקרקע בשטח של 1,065.75 מ"ר. > 1,065.75		

1,1130 מ"ר המותרים. - שטח שירות : שירות מותר מעל הקרקע בשטח של 325 מ"ר. מוצע : שירות מעל הקרקע בשטח של 236.94 מ"ר. $325 > 236.94$ מ"ר המותרים. מתחת לקרקע : שטח עיקרי : עיקרי מותר מתחת לקרקע בשטח של 465 מ"ר. מוצע : עיקרי מתחת לקרקע בשטח של 460.16 מ"ר. $465 > 460.16$ מ"ר המותרים. - שטח שירות : שירות מותר מתחת לקרקע בשטח של 135 מ"ר. מוצע : שירות מתחת לקרקע בשטח של 161.11 מ"ר. $135 < 161.11$ מ"ר המותרים. המוצע כאמור חורג מהמותר בשיעור של 26.11 מ"ר. מאחר ונמצאה יתרה של 88.06 מ"ר בשטחי השירות המותרים מעל הקרקע, עומדת לעורך הבקשה האפשרות לפרסם הקלה בדבר ניווד שטחי שירות - מעל אל מתחת לקרקע או לחילופין לצמצם את הבקשה למותר. ממ"ד מוצע : מרחבים מוגנים מוצעים כפי המותר עפ"י נספח בינוי. מרפסות זיז/גג : מרפסת הזיז וכן מרפסות הגג מוצעים כפי המותר עפ"י נספח בינוי. מספר קומות : עפ"י טבלה מספר 5 : מספר הקומות יהא : 5 קומות מעל לכניסה הקובעת. מתחת לכניסה הקובעת : 2 קומות.		

מוצע בבקשה : 5 קומות מעל כניסה קובעת, מעל 2 קומות, מעל קומת שירות חלקית המשמשת למתקנים טכניים. קומת השירות אינה נמנית במספר הקומות שכן מבוקשת ברום של 2.20 מטר. גבהים : עפ"י טבלה מספר 5 : גובה מותר של 18.86 מ' (שיא גג הרעפים) מעל לכניסה הקובעת. מוצע : רום מקסימאלי של 18.68 מטר. אישור איכות הסביבה : ביום 14.11.2024 התקבלה דחייה אוטומטית ע"י המערכת מאחר ונמצא חוסר במסמכים נדרשים. כתנאי לדיון חוזר, ימציא עורך הבקשה את אישור מחלקת איכות סביבה. אגף תברואה : ביום 10.10.2024 התקבלה דחייה אוטומטית ע"י המערכת מאחר ונמצא חוסר במסמכים נדרשים. כתנאי לדיון חוזר, ימציא עורך הבקשה את אישור אגף התברואה. אישור הסדרי תנועה : ביום 13.01.2025 התקבלה התנגדות לתכנית ע"י שלומי רוטלוי. " התנגדות לתכנית מוצע מגורים, משרדים ומתנ"ס שכוניתי ע"פ תקן לאחר הפחתת שימור נדרש 8 מק"ח לא מוצע פתרון חניה". טרם דיון חוזר, ימציא עורך הבקשה את אישור מחלקת הסדרי תנועה. אישור מחלקת דרכים : ביום 15.10.2024 התקבל אישור בתנאים של מחלקת דרכים ע"י קורז'בסקי שילת.		

תנאים הוספו למערכת. אישור שימור: ביום 28.01.2025 התקבל אישור בתנאים של מחלקת השימור ע"י נפתלי אלונה. תנאים הוספו למערכת. חוו"ד אדריכלית: בכפוף לחוו"ד מחלקת שימור. הערות גרפיות: יש לבצע תיקונים כפי המסומן ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת, לבקשה לא התקבלו התנגדויות.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	5
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	6
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	7
	תשלום אגרת בניה	8
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	9
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	10
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	11
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	12
	אישור משרד הבריאות	13
	מילוי כל תנאי מחלקת השימור הנדרשים למתן היתר בניה וקבלת אישורם הסופי	14
	חוות דעת סופית מחלקת השימור	15
	הסדרי תנועה - יש לשלם קרן חניה עבור 8 מק"ח חסרים.	16
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	17

	תצהיר חתום של מתכנן השלד	18
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	19

המלצת האגף
מובא להכרעת הוועדה

מובא להכרעת הוועדה :

התיק מובא להכרעת הוועדה באם לפטור את הבקשה מתשלום כופר חניה ל-8 חניות מכח תכנית 5166ב' סעיף 14.6.2 (מוסד ציבורי ובניין לשימור) ובהתאם להחלטת וועדת ערר 1150/25 (תיק רישוי 2020/763.00).

סדר יום לוועדה מתאריך - 24/03/2026 - ו' ניסן תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/8
מספר בקשה	<u>2025/0083.00</u>
מספר סידורי	<u>11</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, עבודות הריסה, ממ"ד, חפירה ומילוי
שימוש עיקרי	מגורים + מסחר, מגורים, מסחר
מהות בקשה	תוספת בניה על בניין קיים ע"פ תוכנית 62
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עו"ד וולק אהרון
עורך הבקשה	אדריכל סולר דרור
מתכנן השלד	מהנדס ון זוהרן שמואל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

מאה שערים 70, מאה שערים

גוש	חלקה	בשלמות
30063	87	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30063ג	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

ע"פ נתוני המערכת לא נמצאו היתרי בניה רלוונטיים שהופקו בחלקה הנידונה.

מהות הבקשה :

מצב קיים : מדובר בבניין קיים חד קומתי בעל גג רעפים המשמש למסחר ברחוב מאה שערים 70, בשכונת מאה שערים גוש : 30063, חלקה : 87.

מצב מוצע :

הבניין הקיים בחלקו להריסה ובנייה מחדש החלק שנשאר קיים הינו שימורי.

קומת מרתף , מפלס -3.84 , -3.06 :

מוצע תוספת קומת מרתף למחסנים.

חלק דרומי :

מוצע הנמכת חדר מדרגות משותף.

מוצע תוספת 5 מחסנים הכוללת מבואה, המחסנים המוצעים הינם ב-2 מפלסים בשל שימוש חלקי ברצפה קיימת בקומה מעל.

קומת קרקע, מפלס -1.19 , +0.00 :

מוצע הריסה חלקית ובניה מחדש של רצפת קומת קרקע קיימת וכן מוצעים קירות קיימים להריסה.

חלק צפוני :

למסחר :

מוצע ממ"ק עבור שטח מסחר קיים וכן חצר פנימית בין 3 קירות ללא גישה המשמשת אוורור לממ"ק.

חלק דרומי :

למסחר :

מוצע שטח למסחר כהרחבה למסחר קיים.

למגורים :

מוצעת מבואת כניסה לבניין עבור המגורים בקומה א'.

מוצע חדר מדרגות משותף.

קומה א' , מפלס +3.06 :

כללי :

מוצע הריסת גג רעפים קיים.

מוצעת תוספת קומה ובה 2 יח"ד חדשות הכוללות ממ"ד.

מוצע הגבהת חדר מדרגות משותף.

מוצעת מבואת כניסה ליח"ד זיזית מקורה.

קומה ב' , מפלס +6.12 :

כללי :

מוצעת תוספת קומה ובה 2 יח"ד חדשות הכוללות ממ"ד.

מוצע הגבהת חדר מדרגות משותף.

מוצעת מבואת כניסה ליח"ד זיזית מקורה.

קומת גג, מפלס +9.18 :

כללי :

מוצע הגבהת חדר מדרגות משותף אל הגג.

מוצעת מרפסת גג עבור מערכות טכניות.

מוצע תוספת גג רעפים הכולל דודי שמש.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 87.

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

תום מועד להגשת התנגדויות 19.06.2025

על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
09/03/2026	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
	מובא להכרעת הועדה :
	התיק מובא להכרעת הועדה באם לפטור מהתקנת מ"ח לתוספת בניה בבניין המיועד לשימור בכפוף לתשלום קרן חניה עבור 3 מ"ח בחניון גוש 50, כמפורט להלן :
	אישור הסדרי תנועה :
	התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה בתאריך 04/09/2025 ע"י זבריקו בת אל.
	"להחלטת ועדה עפ"י סעיף 14.2.3 רשאית הועדה המקומית לפטור מהתקנת מ"ח לתוספת בניה בבניין המיועד לשימור משיקולים תכנוניים. עבור תוספת 5 יח"ד 9.61 מ"ר מסחר דרוש 6 מ"ח עפ"י התקן לאחר הקלה של מבנה לשימור וקו רכבת קלה דרוש 3 מ"ח עפ"י התקן לא ניתן פתרון חניה בגבולות המגרש יש לשלם קרן חניה עבור 3 מ"ח בחניון גוש 50 בכפוף לאישור

המחלקה לבקרת תכנון פיזי תנאי להוצאת היתר בניה - מימון לקרן חניה בת-אל 04/09/2025 - מובא להכרעת הוועדה באם לפטור מהתקנת מ"ח לתוספת בניה בבניין המיועד לשימור בכפוף לתשלום קרן חניה עבור 3 מ"ח בחניון גוש 50. באם הוועדה תחליט לפטור מהתקנת מ"ח המלצת האגף הינה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. שטחי בניה : ש. עיקרי : אומנם השטחים עומדים במותר אך כניסה לדירה 4 מחושבת כשטח מרפסת- על עורך הבקשה לחשבה כשטח עיקרי מוצע. ש. שירות : בתוכנית המתקנת שהוגשה לבחינה נוספת צומצמו המעברים בקומת המרתף וכן חושבו חדרי המדרגות כנדרש אולם מוצעים שטחים בקומות א' וב' המחושבים כשטח שירות מעבר לזכויות ואינם משמשים כניסה או מעבר ויש להסירם מהבקשה- על עורך הבקשה להסיר מהבקשה שטחי שירות שאינם משמשים כניסה או מעבר. מחסנים : - על עורך הבקשה להציג חישוב על גבי ההרמוניקה של שטח המחסנים ולוודא עמידה ב - 8% המותרים עבור כל דירה בהתאמה לגודל הדירות כפי שהן מוצגות על גבי ההרמוניקה. אישור שימור : על עורך הבקשה להמציא אישור שימור עדכני לאחר תיקון תוכנית c כתנאי להעברה לגורמים. חוות דעת אדריכלית : - על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה c.		
חוות דעת תכנונית	09/03/2026	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה : 30063ג תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : התיק עלה לדיון ברשות רישוי בתאריך 16.11.2025 ובה הוחלט "לדחות במתכונת המוצעת". "הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ובבחינה נמצא כי הבקשה כלל אינה עומדת במניין שטחי בניה המותרים, שטחים רבים חושבו שלא כנדרש וישנה חריגה ממס' הקומות, בבחינה מעמיקה נראה כי לא התקבל רב קנייני נדרש לתוספת יח"ד ותוספת מחסנים בשטח משותף ועוד הערות רישויות וטכניות. בנוסף לא התקבל אישור טרם דיון ממחלקת תברואה וכן עפ"י אישור מח' הסדרי תנועה : מובא להכרעת הוועדה באם לפטור מהתקנת מ"ח לתוספת בניה בבניין המיועד לשימור בכפוף לתשלום קרן חניה עבור 3 מ"ח בחניון גוש 50". בתאריך 05.02.2026 הוגשה תוכנית מתוקנת עפ"י החלטת הוועדה וההערות על גבי ההרמוניקה. התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 30063ג - תכנית מתאר 62 אזור מסחרי. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיפים לעניין סטייה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 18/11/2024 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. בבחינה נמצא כי עורך הבקשה אינו מסמן את קווי הבניין על גבי התוכניות כלל וגבול המגרש אינו מסומן כפי שהתקבל בתיק		

המידע- על עורך הבקשה לסמן את קו הבניין וגבול המגרש על גבי ההרמוניקה בכל המפלסים כפי שהתקבל בתיק המידע.- בתוכנית המתקנת שהוגשה לבחינה נוספת נראה כי עורך הבקשה סימן את קו הבניין וגבול המגרש על גבי ההרמוניקה כפי שהתקבל בתיק המידע במדויק - כנדרש. שלביות ביצוע : התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיפים לעניין שלביות ביצוע. נספח בינוי : בתכנית החלה בחלקה לא קיים נספח בינוי. שטחי בניה : ש. עיקרי : בבחינה נמצא כי ישנה חריגה מהשטח העיקרי המותר, ובבחינה מעמיקה נמצא כי לא חושבו כל הפרמטרים הנדרשים בחישוב שטח עיקרי כאשר בתוכנית עליה חלה תוכנית מתאר 62 חדרי המדרגות משותפים יחושבו עפ"י תוכנית 4213 כשטח עיקרי ובמוצע בבקשה חושבו בסך שטחי השירות- על עורך הבקשה לחשב את כל הפרמטרים הנדרשים בחישוב שטח עיקרי ולצמצם את הבינוי המוצע לכדי המותר. בתוכנית המתקנת שהוגשה לבחינה נוספת חושבו כל הפרמטרים הנדרשים בחישוב שטח עיקרי וכן צומצמו השטחים העיקריים לכדי המותר - כנדרש. מותר עפ"י תוכנית מתאר 62 : 150% ב-3 קומות, שטח המגרש : 129 מ"ר, $150\% = 50.193$ מ"ר. שטח עיקרי קיים : בסך של 59.73 מ"ר. ש. עיקרי מוצע : בסך של 133.15 מ"ר. חישוב : 59.73 (ע. קיים) + 133.15 (ע. מוצע) = 192.88 מ"ר > 193.50 מ"ר המותרים. אומנם השטחים עומדים במותר אך כניסה לדירה 4 מחושבת כשטח מרפסת- על עורך הבקשה לחשבה כשטח עיקרי מוצע. ש. שירות :		

שטחי השירות המוצעים בבקשה כוללים מרחבים מוגנים עבור 4 יח"ד המוצעות ולמסחר קיים. כמו כן מוצעת קומת מרתף למחסנים, לעניין חישוב המחסנים - (ראה סעיף מחסנים). חדרי מדרגות משותפים חושבו כשטח שירות כאשר נדרש לחשבם במניין שטח עיקרי, בנוסף מוצעים מעברים בקומת המרתף ובקומת הקרקע ברוחב הגדול באופן משמעותי מהנדרש עפ"י תקן, שטחי השירות הינם מעבר לזכויות ועל כן יותרו מעברים ברוחב מינימלי – על עורך הבקשה : - לצמצם את המעברים בקומת המרתף ובקומת הקרקע לכדי רוחב של 1.10 מ' נטו על מנת שיעמוד ברוחב מעבר מינימלי הנדרש עפ"י תקן. - להסיר את חישוב שטח השירות מחדרי המדרגות המשותפים ולחשבם עפ"י הוראות תוכנית 4213. בתוכנית המתוקנת שהוגשה לבחינה נוספת צומצמו המעברים בקומת המרתף וכן חושבו חדרי המדרגות כנדרש אולם מוצעים שטחים בקומות א' וב' המחושבים כשטח שירות מעבר לזכויות ואינם משמשים כניסה או מעבר ויש להסירם מהבקשה- על עורך הבקשה להסיר מהבקשה שטחי שירות שאינם משמשים כניסה או מעבר. מס' קומות : מותר לפי תוכנית מתאר 62 : 3 קומות. מס' קומות קיים : קומה אחת. מוצע בבקשה : 2 קומות, חלל גג רעפים, וקומת מרתף למחסנים. בבחינת הבקשה נראה כי מס' הקומות עומד במותר, אך בבחינה מעמיקה נמצא כי מס' הקומות בחתך ב-ב וג-ג מעל המחסנים מראה 4 קומות וזאת מאחר וקומת המחסנים בחתכים אלו בגובה נטו של 2.76 מ' ו-2.35 מ' המהווה קומה עיקרית וחורגת ממס' הקומות – על עורך הבקשה להגביה את גובה רצפת המחסנים לכדי גובה נטו של 2.20 מ' על מנת שייחשב שטח שירות ולא ייספר במספר קומות- בתוכנית המתוקנת שהוגשה לבחינה נוספת הוגבהה רצפת קומת המחסנים לכדי 2.20 מ' - כנדרש. מס' יח"ד : מותר לפי תוכנית מתאר 62 : אין הגבלה במס' יח"ד. עפ"י נוהל המחלקה מותר להוסיף יח"ד בתנאים הבאים: 1.		

שטח הדירה נוספת לא יפחת מ-33 מ"ר. 2. הבקשה צריכה להיות מוגשת כשהיא חתומה בידי 66% מבעלי הזכויות בחלקה. מוצע בבקשה: 4 יח"ד, כאשר גודל 2 יח"ד 42.77 מ"ר + ממ"ד ו- 2 יח"ד נוספות 27.30 מ"ר + ממ"ד - מס' היח"ד וגודלן עומד במותר, אולם בבחינה נמצא כי לא הומצאו חתימות שכנים כנדרש עבור יח"ד הנוספות – (ראה סעיף תימוכין קניינים). גובה בניה: מותר לפי תוכנית מתאר 62: גובה מקסימלי של בית 15.00 + מ'. מוצע בבקשה: גובה מבנה 11.84 + מ' (גובה רום גג הרעפים) - כמותר. ממ"דים: לפי מדיניות מהנדס עיר: מותר ממ"ד בשטח של 9 מ"ר + עובי קירות ויחושב כשטח שירות. קומת קרקע, מפלס -1.19, +0.00: חלק צפוני: למסחר: מוצע ממ"ק עבור שטח מסחר קיים בשטח של סה"כ 10.15 מ"ר, הממ"ק המוצע בתחום קווי הבניין. קומה א', מפלס +3.06: מוצעת תוספת קומה ובה 2 יח"ד חדשות הכוללות ממ"ד כאשר ממ"ד אחד בשטח של 9.00 מ"ר + קירות סה"כ 12.19 מ"ר. וממ"ד אחד בשטח של 8.82 מ"ר + קירות סה"כ 11.71 מ"ר, הממ"דים המוצעים הינם בתחום קווי הבניין. קומה ב', מפלס +6.12: מוצעת תוספת קומה ובה 2 יח"ד חדשות הכוללות ממ"ד, כאשר ממ"ד אחד בשטח של 9.00 מ"ר + קירות סה"כ 12.19 מ"ר. וממ"ד אחד בשטח של 8.82 מ"ר + קירות סה"כ 11.71 מ"ר, הממ"דים המוצעים הינם בתחום קווי הבניין. מחסנים: מותר לפי תוכנית מתאר 62: "מרתפי אחסנה אפשר לבנותם תחת כל חלק של בית".		

"שטחו הכולל של מחסן כזה לא יעלה על 8% משטח הרצפה הכללי המותר של הבית". עפ"י מדיניות המחלקה: "שטח המחסנים כולל קירות אך לא כולל מעבר למחסנים אולם יש לתכנן מעבר מינימלי בהתאם לתקנות". מוצע בבקשה: קומת מרתף, מפלס 3.84-, 3.06-: מוצע תוספת 5 מחסנים הכוללת מבואה, המחסנים המוצעים הינם ב-2 מפלסים בשל שימוש חלקי ברצפה קיימת בקומה מעל. בבחינה נמצא כי מוצעים 5 מחסנים כאשר מוצעות בבקשה 4 יח"ד ולא ניתן לאשר מס' מחסנים גדול ממס' הדירות, כמו כן לא הוצג חישוב שטחי המחסנים על גבי ההרמוניקה על מנת לוודא כי עומדים במותר, בנוסף מוצעת בבקשה מבואה למחסנים כאשר רוחב המבואה גדול באופן משמעותי מהנדרש על פי תקנות על עורך הבקשה: - לתכנן מס' מחסנים בהתאמה למס' יח"ד בבקשה. - להציג חישוב על גבי ההרמוניקה של שטח המחסנים ולוודא עמידה ב- 8% המותרים עבור כל דירה. - לצמצם את רוחב המעברים לכדי 1.10 נטו - הרוחב המינימלי הנדרש. - בתוכנית המתקנת שהוגשה לבחינה נוספת הוצעו 4 מחסנים בהתאמה למס' יח"ד וכן צומצמו המעברים לרוחב הנדרש אולם חישוב המחסנים לא הוצג כנדרש ולא תואם לגודל הדירות כפי שהן מוצגות כעת - על עורך הבקשה להציג חישוב על גבי ההרמוניקה של שטח המחסנים ולוודא עמידה ב- 8% המותרים עבור כל דירה בהתאמה לגודל הדירות כפי שהן מוצגות על גבי ההרמוניקה. תימוכין קנייניים: "עבור תוספת מחסן בשטח משותף נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי העמודה או הכניסה נשוא הבקשה". "תוספת יח"ד לבניין באמצעות תוספת בניה בי הקלה נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות ע"ג ההרמוניקה". בחלקה 2 בעלי זכויות כאשר התקבלה חתימה רק של אחד מהם חתימה זו אינה מהווה 2/3, מס' החתימות אינו עומד ברב הקנייני הנדרש ולא ניתן לאשר - על עורך הבקשה להמציא 2/3 חתימות מבעלי הזכויות בחלקה על מנת לעמוד ברב הקנייני הנדרש. - התקבל נסח טאבו עדכני בתאריך 08.02.2025 המראה כי בחלקה ישנו בעלים יחיד והמוצע עומד ברב הקנייני - כנדרש. נוהל בקרה הנדסית:		

התכנית החלה בחלקה אינה כוללת בהוראותיה התייחסות אודות נוהל בקרה הנדסית. כמו כן ע"פ הצהרת המהנדס המבנה אינו נדרש לחיזוקים. אישור איכות הסביבה : התקבל אישור מחלקת איכות הסביבה בתאריך 19/08/2025 ע"י אלגרבל טליה. אישור הסדרי תנועה : התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה בתאריך 04/09/2025 ע"י זבריקו בת אל. "להחלטת ועדה עפ"י סעיף 14.2.3 רשאית הוועדה המקומית לפטור מהתקנת מ"ח לתוספת בניה בבניין המיועד לשימור משיקולים תכנוניים. עבור תוספת 5 יח"ד 9.61 מ"ר מסחר דרוש 6 מ"ח עפ"י התקן לאחר הקלה של מבנה לשימור וקו רכבת קלה דרוש 3 מ"ח עפ"י התקן לא ניתן פתרון חניה בגבולות המגרש יש לשלם קרן חניה עבור 3 מ"ח בחניון גוש 50 בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי תנאי להוצאת היתר בניה - מימון לקרן חניה בת-אל 04/09/2025 - מובא להכרעת הוועדה באם לפטור מהתקנת מ"ח לתוספת בניה בבניין המיועד לשימור בכפוף לתשלום קרן חניה עבור 3 מ"ח בחניון גוש 50. אישור תברואה : למועד בחינת הבקשה לא התקבל אישור מחלקת תברואה- על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת תברואה כתנאי לדיון. - התקבל אישור מחלקת תברואה בתאריך 07.12.2025 ע"י שני מזרחי - כנדרש. אישור שימור : התקבל אישור מחלקת השימור בתאריך 21/09/2025 ע"י פוני שחר. על עורך הבקשה להמציא אישור שימור עדכני לאחר תיקון תוכנית c כתנאי להעברה לגורמים. חוות דעת אדריכלית : המוצע בבקשה הינו תוספת 2 קומות וחלל גג רעפים עבור		

מגורים ותוספת קומת מרתף למחסנים, בבחינה נמצא כי הבקשה כלל אינה עומדת במניין שטחי בניה המותרים, שטחים רבים חושבו שלא כנדרש וכן ישנה חריגה ממס' הקומות, בבחינה מעמיקה נראה כי לא התקבל רב קנייני נדרש לתוספת יח"ד ותוספת מחסנים בשטח משותף, בנוסף לא התקבל אישור טרם דיון ממחלקת תברואה וכו' עפ"י אישור מח' הסדרי תנועה: מובא להכרעת הוועדה באם לפטור מהתקנת מ"ח לתוספת בניה בבניין המיועד לשימור בכפוף לתשלום קרן חניה עבור 3 מ"ח בחניון גוש 50 ועוד הערות רישויות וטכניות - על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a. - בתוכנית המתקנת שהוגשה לבחינה נוספת לא תוקנו כל ההערות על גבי ההרמוניקה - על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה c. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
לדחות במתכונת המוצעת : הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ו בבחינה נמצא כי הבקשה כלל אינה עומדת במניין שטחי בניה המותרים, שטחים רבים חושבו שלא כנדרש וישנה חריגה ממס' הקומות,	16/11/2025	דיון ברשות הרישוי : לדחות במתכונת המוצעת

בבחינה מעמיקה נראה כי לא התקבל רב קנייני נדרש לתוספת יח"ד ותוספת מחסנים בשטח משותף ועוד הערות רישויות וטכניות. בנוסף לא התקבל אישור טרם דיון ממחלקת תברואה וכן עפ"י אישור מח' הסדרי תנועה : מובא להכרעת הוועדה באם לפטור מהתקנת מ"ח לתוספת בניה בבניין המיועד לשימור בכפוף לתשלום קרן חניה עבור 3 מ"ח בחניון גוש 50. קווי בניין : על עורך הבקשה לסמן את קו הבניין וגבול המגרש על גבי ההרמוניקה בכל המפלסים כפי שהתקבל בתיק המידע. שטחי בניה : ש. עיקרי : מותר עפ"י תוכנית מתאר 62 : 150% ב-3 קומות, שטח המגרש : 129 מ"ר, $150\% = 50.193$ מ"ר. שטח עיקרי קיים : בסך של 60.81 מ"ר. ש. עיקרי מוצע : בסך של 149.81 מ"ר. חישוב : $60.81 \text{ (ע. קיים)} + 149.81 \text{ (ע. מוצע)} = 210.62$ מ"ר < 193.50 מ"ר המותרים. $210.62 \text{ (סה"כ ש. עיקרי)} - 193.50 \text{ (ש. עיקרי מותר)} = 17.12$ מ"ר החורגים מהמותר. בבחינה נמצא כי ישנה חריגה מהשטח העיקרי המותר, ובבחינה מעמיקה נמצא כי לא חושבו כל הפרמטרים הנדרשים בחישוב שטח עיקרי כאשר בתוכנית עליה חלה תוכנית מתאר 62 חדרי המדרגות משותפים יחושבו עפ"י תוכנית 4213 כשטח עיקרי ובמוצע בבקשה חושבו בסך שטחי השירות - על עורך הבקשה לחשב את כל הפרמטרים הנדרשים בחישוב שטח עיקרי ולצמצם את הבינוי המוצע לכדי המותר. ש. שירות : על עורך הבקשה : - לצמצם את המעברים בקומת המרתף ובקומת הקרקע לכדי רוחב של 1.10 מ' נטו על מנת שיעמוד ברוחב מעבר מינימלי הנדרש עפ"י תקן. - להסיר את חישוב שטח השירות מחדרי המדרגות המשותפים ולחשבם עפ"י הוראות תוכנית 4213.		

מס' קומות : בבחינת הבקשה נראה כי מס' הקומות עומד במותר, אך בבחינה מעמיקה נמצא כי מס' הקומות בחתך ב-ב וג-ג מעל המחסנים מראה 4 קומות וזאת מאחר וקומת המחסנים בחתכים אלו בגובה נטו של 2.76 מ' ו-2.35 מ' המהווה קומה עיקרית וחורגת ממס' הקומות – על עורך הבקשה להגביה את גובה רצפת המחסנים לכדי גובה נטו של 2.20 מ' על מנת שייחשב שטח שירות ולא ייספר במספר קומות. מחסנים : על עורך הבקשה : - לתכנן מס' מחסנים בהתאמה למס' יח"ד בבקשה. - להציג חישוב על גבי ההרמוניקה של שטח המחסנים ולוודא עמידה ב - 8% המותרים עבור כל דירה. - לצמצם את רוחב המעברים לכדי 1.10 נטו - הרוחב המינימלי הנדרש. תימוכין קנייניים : בחלקה 2 בעלי זכויות כאשר התקבלה חתימה רק של אחד מהם חתימה זו אינה מהווה 2/3, מס' החתימות אינו עומד ברב הקנייני הנדרש ולא ניתן לאשר -על עורך הבקשה להמציא 2/3 חתימות מבעלי הזכויות בחלקה על מנת לעמוד ברב הקנייני הנדרש. אישור הסדרי תנועה : התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה בתאריך 04/09/2025 ע"י זבריקו בת אל. "להחלטת ועדה עפ"י סעיף 14.2.3 רשאית הועדה המקומית לפטור מהתקנת מ"ח לתוספת בניה בבנין המיועד לשימור משיקולים תכנוניים. עבור תוספת 5 יח"ד 9.61 מ"ר מסחר דרוש 6 מ"ח עפ"י התקן לאחר הקלה של מבנה לשימור וקו רכבת קלה דרוש 3 מ"ח עפ"י התקן לא ניתן פתרון חניה בגבולות המגרש יש לשלם קרן חניה עבור 3 מ"ח בחניון גוש 50 בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי תנאי להוצאת היתר בניה - מימון לקרן חניה בת-אל 04/09/2025 -" מובא להכרעת הוועדה באם לפטור מהתקנת מ"ח לתוספת בניה בבנין המיועד לשימור בכפוף לתשלום קרן חניה עבור 3 מ"ח בחניון גוש 50. אישור תברואה :		

על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת תברואה כתנאי לדיון. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
לדחות במתכונת המוצעת : הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ו בבחינה נמצא כי הבקשה כלל אינה עומדת במניין שטחי בניה המותרים, שטחים רבים חושבו שלא כנדרש וישנה חריגה ממס' הקומות, בבחינה מעמיקה נראה כי לא התקבל רב קנייני נדרש לתוספת יח"ד ותוספת מחסנים בשטח משותף ועוד הערות רישויות וטכניות. בנוסף לא התקבל אישור טרם דיון ממחלקת תברואה וכן עפ"י אישור מח' הסדרי תנועה : מובא להכרעת הוועדה באם לפטור מהתקנת מ"ח לתוספת בניה בבניין המיועד לשימור בכפוף לתשלום קרן חניה עבור 3 מ"ח בחניון גוש 50. קווי בניין : על עורך הבקשה לסמן את קו הבניין וגבול המגרש על גבי ההרמוניקה בכל המפלסים כפי שהתקבל בתיק המידע. שטחי בניה : ש. עיקרי : מותר עפ"י תוכנית מתאר 62 : 150% ב-3 קומות, שטח המגרש : 129 מ"ר, $150\% = 50.193$ מ"ר. שטח עיקרי קיים : בסך של 60.81 מ"ר.	03/11/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

ש. עיקרי מוצע: בסך של 149.81 מ"ר. חישוב: 60.81 (ע. קיים) + 149.81 (ע. מוצע) = 210.62 מ"ר < 193.50 מ"ר המותרים. 210.62 (סה"כ ש. עיקרי) – 193.50 (ש. עיקרי מותר) = 17.12 מ"ר החורגים מהמותר. בבחינה נמצא כי ישנה חריגה מהשטח העיקרי המותר, ובבחינה מעמיקה נמצא כי לא חושבו כל הפרמטרים הנדרשים בחישוב שטח עיקרי כאשר בתוכנית עליה חלה תוכנית מתאר 62 חדרי המדרגות משותפים יחושבו עפ"י תוכנית 4213 כשטח עיקרי ובמוצע בבקשה חושבו בסך שטחי השירות - על עורך הבקשה לחשב את כל הפרמטרים הנדרשים בחישוב שטח עיקרי ולצמצם את הבינוי המוצע לכדי המותר. ש. שירות: על עורך הבקשה: - לצמצם את המעברים בקומת המרתף ובקומת הקרקע לכדי רוחב של 1.10 מ' נטו על מנת שיעמוד ברוחב מעבר מינימלי הנדרש עפ"י תקן. - להסיר את חישוב שטח השירות מחדרי המדרגות המשותפים ולחשבם עפ"י הוראות תוכנית 4213. מס' קומות: בבחינת הבקשה נראה כי מס' הקומות עומד במותר, אך בבחינה מעמיקה נמצא כי מס' הקומות בחתך ב-ב וג-ג מעל המחסנים מראה 4 קומות וזאת מאחר וקומת המחסנים בחתכים אלו בגובה נטו של 2.76 מ' ו-2.35 מ' המהווה קומה עיקרית וחורגת ממס' הקומות – על עורך הבקשה להגביה את גובה רצפת המחסנים לכדי גובה נטו של 2.20 מ' על מנת שייחשב שטח שירות ולא ייספר במספר קומות. מחסנים: על עורך הבקשה: - לתכנן מס' מחסנים בהתאמה למס' יח"ד בבקשה. - להציג חישוב על גבי ההרמוניקה של שטח המחסנים ולוודא עמידה ב - 8% המותרים עבור כל דירה. - לצמצם את רוחב המעברים לכדי 1.10 נטו - הרוחב המינימלי הנדרש.		

תימוכין קנייניים : בחלקה 2 בעלי זכויות כאשר התקבלה חתימה רק של אחד מהם חתימה זו אינה מהווה 2/3, מס' החתימות אינו עומד ברב הקנייני הנדרש ולא ניתן לאשר -על עורך הבקשה להמציא 2/3 חתימות מבעלי הזכויות בחלקה על מנת לעמוד ברב הקנייני הנדרש. אישור הסדרי תנועה : התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה בתאריך 04/09/2025 ע"י זבריקו בת אל. "להחלטת ועדה עפ"י סעיף 14.2.3 רשאית הועדה המקומית לפטור מהתקנת מ"ח לתוספת בניה בבנין המיועד לשימור משיקולים תכנוניים. עבור תוספת 5 יח"ד 9.61 מ"ר מסחר דרוש 6 מ"ח עפ"י התקן לאחר הקלה של מבנה לשימור וקו רכבת קלה דרוש 3 מ"ח עפ"י התקן לא ניתן פתרון חניה בגבולות המגרש יש לשלם קרן חניה עבור 3 מ"ח בחניון גוש 50 בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי תנאי להוצאת היתר בניה - מימון לקרן חניה בת-אל 04/09/2025 -" מובא להכרעת הוועדה באם לפטור מהתקנת מ"ח לתוספת בניה בבנין המיועד לשימור בכפוף לתשלום קרן חניה עבור 3 מ"ח בחניון גוש 50. אישור תברואה : על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת תברואה כתנאי לדיון. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית	27/10/2025	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה : ג30063 תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : ג30063 - תכנית מתאר 62 אזור מסחרי. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיפים לעניין סטייה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 18/11/2024 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. בבחינה נמצא כי עורך הבקשה אינו מסמן את קווי הבניין על גבי התוכניות כלל וגבול המגרש אינו מסומן כפי שהתקבל בתיק המידע- על עורך הבקשה לסמן את קו הבניין וגבול המגרש על גבי ההרמוניקה בכל המפלסים כפי שהתקבל בתיק המידע. שלביות ביצוע : התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיפים לעניין שלביות ביצוע. נספח בינוי : בתכנית החלה בחלקה לא קיים נספח בינוי.		

שטחי בניה : ש. עיקרי : מותר עפ"י תוכנית מתאר 62 : 150% ב-3 קומות, שטח המגרש : 129 מ"ר, $150\% = 50.193$ מ"ר. שטח עיקרי קיים : בסך של 60.81 מ"ר. ש. עיקרי מוצע : בסך של 149.81 מ"ר. חישוב : $60.81 \text{ (ע. קיים)} + 149.81 \text{ (ע. מוצע)} = 210.62$ מ"ר < 193.50 מ"ר המותרים. 210.62 (סה"כ ש. עיקרי) – 193.50 (ש. עיקרי מותר) = 17.12 מ"ר החורגים מהמותר. בבחינה נמצא כי ישנה חריגה מהשטח העיקרי המותר, ובבחינה מעמיקה נמצא כי לא חושבו כל הפרמטרים הנדרשים בחישוב שטח עיקרי כאשר בתוכנית עליה חלה תוכנית מתאר 62 חדרי המדרגות משותפים יחושבו עפ"י תוכנית 4213 כשטח עיקרי ובמוצע בבקשה חושבו בסך שטחי השירות- על עורך הבקשה לחשב את כל הפרמטרים הנדרשים בחישוב שטח עיקרי ולצמצם את הבינוי המוצע לכדי המותר. ש. שירות : מותר בתב"ע : שטחי השירות המותרים הינם לצורך מחסנים, הסקה, מכונות, וכיוצ"ב עד 8% משטח הבניה המירבי. מרחב מוגן וחניה יחושבו עפ"י תקן. ש. שירות מוצע : בסך של 207.22 מ"ר. שטחי השירות המוצעים בבקשה כוללים מרחבים מוגנים עבור 4 יח"ד המוצעות ולמסחר קיים. כמו כן מוצעת קומת מרתף למחסנים, לעניין חישוב המחסנים - (ראה סעיף מחסנים). חדרי מדרגות משותפים חושבו כשטח שירות כאשר נדרש לחשבם במניין שטח עיקרי, בנוסף מוצעים מעברים בקומת המרתף ובקומת הקרקע ברוחב הגדול באופן משמעותי מהנדרש עפ"י תקן, שטחי השירות הינם מעבר לזכויות ועל כן יותרו מעברים ברוחב מינימלי – על עורך הבקשה : - לצמצם את המעברים בקומת המרתף ובקומת הקרקע לכדי רוחב של 1.10 מ' נטו על מנת שיעמוד ברוחב מעבר מינימלי הנדרש עפ"י תקן.		

- להסיר את חישוב שטח השירות מחדרי המדרגות המשותפים ולחשבם עפ"י הוראות תוכנית 4213. מס' קומות : מותר לפי תוכנית מתאר 62 : 3 קומות. מס' קומות קיים : קומה אחת. מוצע בבקשה : 2 קומות, חלל גג רעפים, וקומת מרתף למחסנים. בבחינת הבקשה נראה כי מס' הקומות עומד במותר, אך בבחינה מעמיקה נמצא כי מס' הקומות בחדך ב-ב וג-ג מעל המחסנים מראה 4 קומות וזאת מאחר וקומת המחסנים בחדכים אלו בגובה נטו של 2.76 מ' ו-2.35 מ' המהווה קומה עיקרית וחורגת ממס' הקומות – על עורך הבקשה להגביה את גובה רצפת המחסנים לכדי גובה נטו של 2.20 מ' על מנת שייחשב שטח שירות ולא ייספר במספר קומות. מס' יח"ד : מותר לפי תוכנית מתאר 62 : אין הגבלה במס' יח"ד. עפ"י נוהל המחלקה מותר להוסיף יח"ד בתנאים הבאים: 1. שטח הדירה נוספת לא יפחת מ-33 מ"ר. 2. הבקשה צריכה להיות מוגשת כשהיא חתומה בידי 66% מבעלי הזכויות בחלקה. מוצע בבקשה : 4 יח"ד, כאשר גודל 2 יח"ד 42.77 מ"ר + ממ"ד ו-2 יח"ד נוספות 27.30 מ"ר + ממ"ד - מס' היח"ד וגודלן עומד במותר, אולם בבחינה נמצא כי לא הומצאו חתימות שכנים כנדרש עבור יח"ד הנוספות – (ראה סעיף תימוכין קניינים). גובה בניה : מותר לפי תוכנית מתאר 62 : גובה מקסימלי של בית 15.00 + מ'. מוצע בבקשה : גובה מבנה 11.84 + מ' (גובה רום גג הרעפים) - כמות. ממ"דים : לפי מדיניות מהנדס עיר : מותר ממ"ד בשטח של 9 מ"ר + עובי קירות ויחושב כשטח שירות. קומת קרקע, מפלס -1.19, +0.00 :		

חלק צפוני : למסחר : מוצע ממ"ק עבור שטח מסחר קיים בשטח של סה"כ 10.15 מ"ר, הממ"ק המוצע בתחום קווי הבניין. קומה א' , מפלס +3.06 : מוצעת תוספת קומה ובה 2 יח"ד חדשות הכוללות ממ"ד כאשר ממ"ד אחד בשטח של 9.00 מ"ר + קירות סה"כ 12.19 מ"ר. וממ"ד אחד בשטח של 8.82 מ"ר + קירות סה"כ 11.71 מ"ר, הממ"דים המוצעים הינם בתחום קווי הבניין. קומה ב' , מפלס +6.12 : מוצעת תוספת קומה ובה 2 יח"ד חדשות הכוללות ממ"ד, כאשר ממ"ד אחד בשטח של 9.00 מ"ר + קירות סה"כ 12.19 מ"ר. וממ"ד אחד בשטח של 8.82 מ"ר + קירות סה"כ 11.71 מ"ר, הממ"דים המוצעים הינם בתחום קווי הבניין. מחסנים : מותר לפי תוכנית מתאר 62 : "מרתפי אחסנה אפשר לבנותם תחת כל חלק של בית". "שטחו הכולל של מחסן כזה לא יעלה על 8% משטח הרצפה הכללי המותר של הבית". עפ"י מדיניות המחלקה : "שטח המחסנים כולל קירות אך לא כולל מעבר למחסנים אולם יש לתכנן מעבר מינימלי בהתאם לתקנות". מוצע בבקשה : קומת מרתף , מפלס -3.84 , -3.06 : מוצע תוספת 5 מחסנים הכוללת מבואה, המחסנים המוצעים הינם ב-2 מפלסים בשל שימוש חלקי ברצפה קיימת בקומה מעל. בבחינה נמצא כי מוצעים 5 מחסנים כאשר מוצעות בבקשה 4 יח"ד ולא ניתן לאשר מס' מחסנים גדול ממס' הדירות, כמו כן לא הוצג חישוב שטחי המחסנים על גבי ההרמוניקה על מנת לוודא כי עומדים במותר, בנוסף מוצעת בבקשה מבואה למחסנים כאשר רוחב המבואה גדול באופן משמעותי מהנדרש על פי תקנות על עורך הבקשה : - לתכנן מס' מחסנים בהתאמה למס' יח"ד בבקשה. - להציג חישוב על גבי ההרמוניקה של שטח המחסנים ולוודא עמידה ב - 8% המותרים עבור כל דירה.		

- לצמצם את רוחב המעברים לכדי 1.10 נטו - הרוחב המינימלי הנדרש. תימוכין קנייניים : "עבור תוספת מחסן בשטח משותף נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי העמודה או הכניסה נשוא הבקשה". "תוספת יח"ד לבניין באמצעות תוספת בניה בי הקלה נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות ע"ג ההרמוניקה". בחלקה 2 בעלי זכויות כאשר התקבלה חתימה רק של אחד מהם חתימה זו אינה מהווה 2/3, מס' החתימות אינו עומד ברב הקנייני הנדרש ולא ניתן לאשר -על עורך הבקשה להמציא 2/3 חתימות מבעלי הזכויות בחלקה על מנת לעמוד ברב הקנייני הנדרש. נוהל בקרה הנדסית : התכנית החלה בחלקה אינה כוללת בהוראותיה התייחסות אודות נוהל בקרה הנדסית. כמו כן ע"פ הצהרת המהנדס המבנה אינו נדרש לחיזוקים. אישור איכות הסביבה : התקבל אישור מחלקת איכות הסביבה בתאריך 19/08/2025 ע"י אלגרבל טליה. אישור הסדרי תנועה : התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה בתאריך 04/09/2025 ע"י זבריקו בת אל. "להחלטת ועדה עפ"י סעיף 14.2.3 רשאית הועדה המקומית לפטור מהתקנת מ"ח לתוספת בניה בבנין המיועד לשימור משיקולים תכנוניים. עבור תוספת 5 יח"ד ו9.61 מ"ר מסחר דרוש 6 מ"ח עפ"י התקן לאחר הקלה של מבנה לשימור וקו רכבת קלה דרוש 3 מ"ח עפ"י התקן לא ניתן פתרון חניה בגבולות המגרש יש לשלם קרן חניה עבור 3 מ"ח בחניון גוש50 בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי תנאי להוצאת היתר בניה - מימון לקרן חניה בת-אל 04/09/2025 -" מובא להכרעת הוועדה באם לפטור מהתקנת מ"ח לתוספת בניה בבנין המיועד לשימור בכפוף לתשלום קרן חניה עבור 3 מ"ח בחניון גוש 50.		

אישור תברואה : למועד בחינת הבקשה לא התקבל אישור מחלקת תברואה- על עורך הבקשה להמציא אישור מחלקת תברואה כתנאי לדיון. אישור שימור : התקבל אישור מחלקת השימור בתאריך 21/09/2025 ע"י פוני שחר. חוות דעת אדריכלית : המוצע בבקשה הינו תוספת 2 קומות וחלל גג רעפים עבור מגורים ותוספת קומת מרתף למחסנים, בבחינה נמצא כי הבקשה כלל אינה עומדת במניין שטחי בניה המותרים, שטחים רבים חושבו שלא כנדרש וכן ישנה חריגה ממס' הקומות, בבחינה מעמיקה נראה כי לא התקבל רב קנייני נדרש לתוספת יח"ד ותוספת מחסנים בשטח משותף, בנוסף לא התקבל אישור טרם דיון ממחלקת תברואה וכו עפ"י אישור מח' הסדרי תנועה : מובא להכרעת הוועדה באם לפטור מהתקנת מ"ח לתוספת בניה בבניין המיועד לשימור בכפוף לתשלום קרן חניה עבור 3 מ"ח בחניון גוש 50 ועוד הערות רישויות וטכניות - על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		

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	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413
10	אישור משרד הבריאות
11	אישור שירותי הכבאות
12	אישור מחלקת השימור להפקדת ערבות בנקאית
13	חוות דעת סופית מחלקת השימור
14	תצהיר חתום של עורך הבקשה
15	תצהיר חתום של מתכנן השלד
16	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

המלצת האגף **מובא להכרעת הועדה**

מובא להכרעת הועדה :

התיק מובא להכרעת הועדה באם לפטור מהתקנת מ"ח לתוספת בניה בבניין המיועד לשימור בכפוף לתשלום קרן חניה עבור 3 מ"ח בחניון גוש 50, כמפורט להלן :

אישור הסדרי תנועה :

התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה בתאריך 04/09/2025 ע"י זבריקו בת אל.

"להחלטת ועדה עפ"י סעיף 14.2.3 רשאית הועדה המקומית לפטור מהתקנת מ"ח לתוספת בניה בבניין המיועד לשימור משיקולים תכנוניים. עבור תוספת 5 יח"ד 9.61 מ"ר מסחר דרוש 6 מ"ח עפ"י התקן לאחר הקלה של מבנה לשימור וקו רכבת קלה דרוש 3 מ"ח עפ"י התקן לא ניתן פתרון חניה בגבולות המגרש יש לשלם קרן חניה עבור 3 מ"ח בחניון גוש 50 בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי תנאי להוצאת היתר בניה - מימון לקרן חניה בת-אל 04/09/2025 -" מובא להכרעת הועדה באם לפטור מהתקנת מ"ח לתוספת בניה בבניין המיועד לשימור בכפוף לתשלום קרן חניה עבור 3 מ"ח בחניון גוש 50.

באם הועדה תחליט לפטור מהתקנת מ"ח המלצת האגף הינה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

שטחי בניה :

ש. עיקרי :

אומנם השטחים עומדים במותר אך כניסה לדירה 4 מחושבת כשטח מרפסת- על עורך הבקשה

לחשבה כשטח עיקרי מוצע.

ש. שירות :

בתוכנית המתקנת שהוגשה לבחינה נוספת צומצמו המעברים בקומת המרתף וכן חושבו חדרי המדרגות כנדרש אולם מוצעים שטחים בקומות א' וב' המחושבים כשטח שירות מעבר לזכויות ואינם משמשים כניסה או מעבר ויש להסירם מהבקשה- על עורך הבקשה להסיר מהבקשה שטחי שירות שאינם משמשים כניסה או מעבר.

מחסנים :

- על עורך הבקשה להציג חישוב על גבי ההרמוניקה של שטח המחסנים ולוודא עמידה ב - 8% המותרים עבור כל דירה בהתאמה לגודל הדירות כפי שהן מוצגות על גבי ההרמוניקה.

אישור שימור :

על עורך הבקשה להמציא אישור שימור עדכני לאחר תיקון תוכנית c כתנאי להעברה לגורמים.

חוות דעת אדריכלית :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 24/03/2026 - ו ניסן תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/8
מספר בקשה	<u>2020/0763.00</u>
מספר סידורי	<u>12</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בקשה לתוספת בנייה ויח"ד על גבי מבנים קיימים בחלקות 63 ו 64.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	סבג יחיאל
עורך הבקשה	אדריכל פדן אורי
מתכנן השלד	מהנדס בורושנסקי אנטולי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אילת 27-29 , נחלאות, שערי חסד

גוש	חלקה	בשלמות
30045	63	כן
30045	64	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
4650	תחילת תוקף	10/01/1997			
4650	תחילת תוקף	10/01/1997			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

ע"פ נתוני המערכת היתרי בניה אחרון ורלוונטי שהופקו בחלקה הנידונה, הופק :

- בתאריך 27/01/2013 הנו להיתר בניה בת.ב. 2008/733.00 עבור "תוספת בניה + פרגולה", בהיתר זה אושרו 70.38 מ"ר למניין שטחים עיקריים, 11.67 מ"ר למניין שטחי שרות.

מהות הבקשה :

מדובר במבנה קיים בן קומה אחת המשמש למגורים מעל כניסה קובעת ברחוב : אילת 27-29 בשכונת נחלאות גוש : 30045 חלקות : 63 ו 64.

מצב מוצע :

חלקה מס' 63 -

קומת מרתף, מפלס 1.68- : מוצעים 2 מחסנים עבור יח"ד מס' 1 ו-2 ומקלט משותף.

קומת קרקע, מפלס 0.87+ : מוצע הריסת בינוי חלקי קיים, חיזוק קירות קיימים בגבול החלקה וחלוקת קומת הקרקע ל-4 יח"ד.

קומת א', מפלס 3.92+ : מוצעת תוספת קומה הכוללת תוספת יח"ד חדשה (מס' 5), מרפסת זיז מקורה ליח"ד מס' 5 והרחבה ל-2 יח"ד (מס' 4 ו-3).

קומה ב', מפלס 6.97+ : מוצעת תוספת קומה הכוללת תוספת 3 יח"ד חדשה (מס' 6, 8 ו-9), מרפסת זיז מקורה ליח"ד מס' 6 והרחבה ל- יח"ד (מס' 7).

קומה ג', מפלס 10.02+ : מוצעים הגבהת המדלפות עבור תוספת קומה בעלת גג רעפים הכוללת תוספת יח"ד חדשה (מס' 7) ומרפסת זיז לא מקורה ליח"ד מס' 6 והרחבה ל-3 יח"ד (מס' 6, 8 ו-9).

חלקה מס' 64 -

קומת מרתף, מפלס 2.55- : – מוצע קומה מלאה למחסנים, קירות יורדים של המ"מדים מעל וחצר אנגלית.

קומת קרקע, מפלס 0.00+ : מוצע הריסת בינוי קיים, חיזוק קירות קיימים ושינויים פנימיים עבור יח"ד מס' 1, תוספת ממ"ד ומרפסת זיז מקורה.

קומת א', מפלס 3.05+ : מוצעת תוספת קומה הכוללת 2 יח"ד חדשות (מס' 2 ו-3) וממ"ד ליח"ד מס' 2.

יח"ד מס' 3, חזית מזרחית – מוצעת מרפסת זיז מקורה ומרפסת זיז לא מקורה.

יח"ד מס' 2, חזית מערבית – מוצעת מרפסת זיז מקורה.

קומה ב', מפלס 6.97+ : מוצעים הגבהת המדלפות עבור תוספת קומה בעלת גג רעפים הכוללת הרחבה ליח"ד (מס' 12-3) וחדר מחוץ ליח"ד מס' 3.

חזית מזרחית – מוצעת מרפסת זיז לא מקורה.

חזית מערבית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה ומרפסת גג.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמה ההקלה :

" לצורך בניית ממ"דים "

תום מועד הגשת התנגדויות : 03/06/2021 לפי נתוני המערכת לבקשה זו התקבלה התנגדות אחת והוסרה.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 63 ו - 64.

בוצע הליך פרסומי בתיק לפי תקנה 149 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק ולפי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
09/03/2026	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה מובא להכרעת הועדה : התיק נידון בוועדת ערר ביום 23.02.2026 ובה הוחלט : "הערר מתקבל במובן זה שנקבע כי לוועדה המקומית נתונה הסמכות המלאה לפטור את העורר הן מהתקנת מקומות חניה והן מתשלום לקרן חניה, מכוח סעיף 14.1.4 סיפא, וזאת ללא צורך באישור הועדה המחוזית. הדיון יושב בחוזר לפתחה של הועדה המקומית להפעלת שיקול דעתה בנסיבות ענייננו". התיק מובא להכרעת הועדה באם לפטור את מבקשי ההיתר מתשלום כופר חניה על 4 מקומות חניה עפ"י החלטת וועדת ערר.
09/03/2026	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4650 תחילת תוקף : 10/01/1997 ייעוד הקרקע : דברי הסבר :

- בתאריך 09/02/2022 התיק נידון בוועדת משנה ובה הוחלט "לדחות במתכונת המוצעת, היות והינה חורגת במספר פרמטרים מהותיים מהמותר כשאר חלקם המהווים סטייה נכרת מהוראות התכנית ומתקנות". - הוגשה תכנית מתוקנת והתכנית יצאה לפרסום, ביום 15/04/2025 היה תום מועד להגשת התנגדויות ולא התקבלו התנגדויות. - בתאריך 16/07/2025 התיק נידון בוועדת משנה ובה הוחלט: "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים, כאשר נדרש להמציא אישור מעודכן של מחלקת השימור". התיק הופנה לגורמים ביום 29/07/2025. אחד מהתנאים להיתר הינו "תשלום כופר חניה ל-10 מקומות חניה בחניון השוק לפי תב"ע 4650 החלה במקום". בעת מילוי תנאי זה פנה המבקש/בעלים למחלקת הסדרי תנועה בדרישה לביטול תנאי זה מאחר והבניינים בהם מוצע הבקשה הינם בניינים לשימור כך גם עפ"י מחלקת השימור. סעיף 14.1.4 "במקום סעיף 14.1.4 בתכנית 5166 יבוא הסעיף הבא: תקן החניה עבור תוספת יחידת דיור בבניין המיועד לשימור, יהא מקום חניה אחד לכל שתי יחידות דיור. על אף האמור לעיל רשאית הועדה המקומית לפטור מן החובה להתקין מקומות חניה לתוספת יחידות דיור בבניין המיועד לשימור משיקולים תכנוניים". בבדיקה שנעשתה בין ר"צ אגף הרישוי לרפרנטים ממחלקת הסדרי תנועה (נילי גוייכמן) הוסבר עפ"י הפירוט הבא: מוצע בבקשה 9 יח"ד ל-2 יח"ד קיימות. הדרישה הכללית עפ"י תכנית 4650 החלה בחלקה היא 9 מקומות חניה. 7 יח"ד בשטח קטן יותר מ-45 מ"ר ו-2 יח"ד הנוספות קטנות מ-95 מ"ר.		

לבקשה זו, מכח תכנית 5166ב' סעיף 14.1.4 הדרישה היא ל- 4.5 מקומות חניה. כאשר יש חצי בדרישה, מחלקת הסדרי תנועה מעגלת מטה, כך שנדרש כעת 4 מקומות חניה. בבדיקת מחלקת הסדרי תנועה נמצא כי לא ניתן לתכנן כלל חניות עבור יח"ד המוצעות מאחר ואין גישה מוטורית וסטטוטורית ולכן יש לשלם כופר חניה ל-4 מקומות חניה לטובת חניון השוק. במכתבו של המבקש/בעלים הוא מבקש מהוועדה לפטור מכופר חניה ל-4 חניות הנדרשות מכח תכנית 5166ב' סעיף 14.1.4 וזאת מאחר ואין אפשרות תכנונית כמופיע בחו"ד מחלקת הסדרי תנועה, וניתן להכיר זאת מסעיף זה האומר "רשאית הועדה המקומית לפטור מן החובה להתקין מקומות חניה לתוספת יחידות דיור בבניין המיועד לשימור משיקולים תכנוניים". ומה גם שלאחר הפחתה ל-4 יח"ד מכח תכנית 5166ב', מאחר ומדובר בבקשה בפחות מ-300 מטר מציר רק"ל הדרישה היא ל- 2.6 מקומות חניה. - התיק נידון בוועדת משנה מיום 24.02.2026 ובה הוחלט : "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים, הוועדה מחליטה לפטור מ-4.5 חניות (בפועל 5 מקומות חניה) כך שישלמו כופר חניה רק על 4 מקומות חניה בלבד וזאת מאחר ואין גישה מוטורית וגישה סטטוטורית למגרש ומדובר בבנינים לשימור". - על החלטה זו הוגש ערר 1150/25. - התיק נידון בוועדת ערר ביום 23.02.2026 ובה הוחלט : "הערר מתקבל במובן זה שנקבע כי לוועדה המקומית נתונה הסמכות המלאה לפטור את העורר הן מהתקנת מקומות חניה והן מתשלום לקרן חניה, מכוח סעיף 14.1.4 סיפא, וזאת ללא צורך באישור הוועדה המחוזית. הדיון יושב בחוזר לפתחה של הוועדה המקומית להפעלת שיקול דעתה בנסיבות ענייניו". - כעת, התיק מובא לדיון נוסף בוועדת משנה עפ"י החלטת וועדת ערר להכרעתה באם לפטור את מבקשי ההיתר מתשלום כופר חניה על 4 מקומות חניה.		

הערר מתקבל במובן זה שנקבע כי לוועדה המקומית נתונה הסמכות המלאה לפטור את העורר הן מהתקנת מקומות חניה והן מתשלום לקרן חניה, מכוח סעיף 14.1.4 סיפא, וזאת ללא צורך באישור הוועדה המחוזית. הדיון יושב בחוזר לפתחה של הוועדה המקומית להפעלת שיקול דעתה בנסיבות עניינו. 70. בנסיבות העניין אין צו להוצאות	24/02/2026	החלטת ועדת ערר : להעביר לוועדת המשנה
הוועדה מחליטה לפטור מ-4.5 חניות (בפועל 5 מקומות חניה) כך שישלמו כופר חניה רק על 4 מקומות חניה בלבד וזאת מאחר ואין גישה מוטורית וגישה סטטוטורית למגרש ומדובר בבניינים לשימור.	03/09/2025	דיון בוועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
מובא להכרעת הוועדה : התיק מובא להכרעת הוועדה באם לפטור את המבקשים/בעלים בתיק זה מהדרישה לתשלום כופר חניה ל-4 חניות מכח תכנית 5166'ב' סעיף 14.1.4. יצוין, כי במעמד הוועדה ר"צ יבקש להקריא את מכתבו של המבקש/בעלים שהוגש למחלקת הסדרי תנועה ולצוות המקצועי באגף הרישוי.	18/08/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4650 תחילת תוקף : 10/01/1997 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : - בתאריך 09/02/2022 התיק נידון בוועדת משנה ובה הוחלט	18/08/2025	חוות דעת תכנונית

"לדחות במתכונת המוצעת, היות והינה חורגת במספר פרמטרים מהותיים מהמותר כשאר חלקם המהווים סטייה נכרת מהוראות התכנית ומתקנות". - הוגשה תכנית מתוקנת והתכנית יצאה לפרסום, ביום 15/04/2025 היה תום מועד להגשת התנגדויות ולא התקבלו התנגדויות. - בתאריך 16/07/2025 התיק נידון בוועדת משנה ובה הוחלט: "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים, כאשר נדרש להמציא אישור מעודכן של מחלקת השימור". התיק הופנה לגורמים ביום 29/07/2025. אחד מהתנאים להיתר הינו "תשלום כופר חניה ל-10 מקומות חניה בחניון השוק לפי תב"ע 4650 החלה במקום". בעת מילוי תנאי זה פנה המבקש/בעלים למחלקת הסדרי תנועה בדרישה לביטול תנאי זה מאחר והבניינים בהם מוצע הבקשה הינם בניינים לשימור כך גם עפ"י מחלקת השימור. סעיף 14.1.4 "במקום סעיף 14.1.4 בתכנית 5166 יבוא הסעיף הבא: תקן החניה עבור תוספת יחידת דיור בבניין המיועד לשימור, יהא מקום חניה אחד לכל שתי יחידות דיור. על אף האמור לעיל רשאית הועדה המקומית לפטור מן החובה להתקין מקומות חניה לתוספת יחידות דיור בבניין המיועד לשימור משיקולים תכנוניים". בבדיקה שנעשתה בין ר"צ אגף הרישוי לרפרנטית מחלקת הסדרי תנועה (נילי גוייכמן) הוסבר עפ"י הפירוט הבא: מוצע בבקשה 9 יח"ד ל-2 יח"ד קיימות. הדרישה הכללית עפ"י תכנית 4650 החלה בחלקה היא 9 מקומות חניה. 7 יח"ד בשטח קטן יותר מ-45 מ"ר ו-2 יח"ד הנוספות קטנות מ-95 מ"ר. לבקשה זו, מכח תכנית 5166 ב' סעיף 14.1.4 הדרישה היא ל-4.5		

מקומות חניה. כאשר יש חצי בדרישה, מחלקת הסדרי תנועה מעגלת מטה, כך שנדרש כעת 4 מקומות חניה. בבדיקת מחלקת הסדרי תנועה נמצא כי לא ניתן לתכנן כלל חניות עבור יח"ד המוצעות מאחר ואין גישה מוטורית וסטטוטורית ולכן יש לשלם כופר חניה ל-4 מקומות חניה לטובת חניון השוק. במכתבו של המבקש/בעלים הוא מבקש מהוועדה לפטור מכופר חניה ל-4 חניות הנדרשות מכח תכנית 5166' סעיף 14.1.4 וזאת מאחר ואין אפשרות תכנונית כמופיע בחו"ד מחלקת הסדרי תנועה, וניתן להכיר זאת מסעיף זה האומר "רשאית הוועדה המקומית לפטור מן החובה להתקין מקומות חניה לתוספת יחידות דיור בבניין המיועד לשימור משיקולים תכנוניים". ומה גם שלאחר הפחתה ל-4 יח"ד מכח תכנית 5166', מאחר ומדובר בבקשה בפחות מ-300 מטר מציר רק"ל הדרישה היא ל-2.6 מקומות חניה. כעת, התיק מובא להכרעת הוועדה באם לפטור את המבקשים/בעלים בתיק זה מהדרישה לתשלום כופר חניה ל-4 חניות מכח תכנית 5166' סעיף 14.1.4. יצוין, כי במעמד הוועדה ר"צ יבקש להקריא את מכתבו של המבקש/בעלים שהוגש למחלקת הסדרי תנועה ולצוות המקצועי באגף הרישוי.		
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : אישור שימור : על עורך הבקשה להמציא אישור שימור סופי על התוכנית המעודכנת טרם הפניה לגורמים	16/07/2025	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	07/07/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : אישור שימור : על עורך הבקשה להמציא אישור שימור סופי על התוכנית המעודכנת טרם הפניה לגורמים		את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4650 תחילת תוקף : 10/01/1997 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : בתאריך 09/02/2022 התיק היה בוועדת משנה ובה הוחלט ל"לדחות במתכונת המוצעת היות והינה חורגת במספר פרמטרים מהותיים מהמותר כשאר חלקם המהווים סטייה נכרת מהוראות התכנית ומתקנות, על כן מובאת לדחייה במתכונת המוצעת, לאחר תיקון התכנית הבקשה תבחן בשנית ותובא לדיון נוסף" בתאריך 15/04/2025 היה תום מועד להגשת התנגדויות היות והוגשה תוכנית מתוקנת נספח בינוי : חזיתות המבנים אינם תואמים את נספח הבינוי וכן הגגות המוצעים בבקשה, לנדון לא פורסמה הקלה – על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר בינוי בשונה מנספח הבינוי – עורך הבקשה פרסם הקלה על הגבהת מדלפות ל- 1.8 מ' בשונה מנספח בינוי והוראות התוכנית קווי בניין :	07/07/2025	חוות דעת תכנונית

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 25/02/2020 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי בניין המאושרים: חלקה 64, חזית מערבית - מוצע ממ"ד בקומת הקרקע וקומה א' המהווים חריגה מקווי הבניין - (ראה סעיף ממ"דים). חלקה 63 – חזית מזרחית – מוצעות מרפסות זיז מעבר לקו הבניין וגבול חלקה ע"ג דרך ציבורית, חריגה זו מהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – לא ניתן לאשר – ראה סעיף מרפסת זיז חלקה 64 – חזית מערבית תת-קרקעית – מוצע מחסן מתחת לקירות יורדים של ממדים מוצעים מעל, שטח זה יוצר הקטנת מרווח דבר המהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – לא ניתן לאשר -ראה סעיף מרפסת זיז חזית מערבית – מוצעות מרפסות זיז מעבר לקו הבניין, חריגה זו מהווה צמצום המרווח דבר המהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – לא ניתן לאשר – עורך הבקשה הסיר את המרפסת בחזית זו מהבקשה כנדרש חזית מזרחית – מוצעות מרפסות זיז מעבר לקו הבניין וגבול חלקה ע"ג דרך ציבורית, חריגה זו מהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – לא ניתן לאשר. שטחי בניה: חלקה מס' 63 - אומנם עורך הבקשה עומד בסך השטחים המותרים אך בבחינה מעמיקה נראה כי עורך מחשב מדרגות פנימיות בקומת קרקע כשטח שירות במקום שטח עיקרי, ועבור קומה ג' של חלל הגג רעפים כשטח שירות כשאר נדרש החישוב המדרגות בקומה ב' – על עורך הבקשה לחשב את המדרגות כנדרש בכל הקומות כשטח עיקרי מוצע/קיים (קרקע) כנדרש עפ"י הנחיות בכדי לוודא עמידה בסך שטחי בניה המותרים דהיינו: 176 מ"ר – בבחינת הבקשה נראה כי עורך הבקשה חשבת את המדרגות וכן השטחים עומדים בסך השטחים המותרים מדרגות חיצוניות: המדרגות המוצעות בקומת המרתף הינם סגורות – על עורך הבקשה לחשבם במניין שטחים עיקריים מוצעים בכדי לוודא עמידה בסך השטחים המותרים – עורך הבקשה חשב את כלל השטחים ע"ג התוכנית המדרגות המוצעות בקומת הקרקע האומנם פתוחות וחיצוניות, אך המדרגות מתחתם סגורות ועל פי סעיף התב"ע יש לחשבם כעיקרי – על עורך הבקשה לחשבם במניין שטחים עיקריים מוצעים בכדי לוודא עמידה בסך השטחים המותרים – בבחינת הבקשה	

חלקה מס' 64 – - על עורך הבקשה להראות שטח מדרגות עיקרי בקומת הקרקע וכן את פודסט המדרגות – עורך הבקשה חישב את כלל השטחים הנדרשים ע"ג התוכנית מדלפות : חלקה 63 - על עורך הבקשה להנמיך את גובה המדלפות המוצע לגובה של 1.20 מ' ולפרסם הקלה לעניין הגבהת מדלפות הגג בשונה מנספח הבינוי- עורך הבקשה פרסם הקלה ייעודית על הגבהת מדלפות ל- 1.8 מ' בשונה מנספח בינוי והוראות התוכנית חלקה 64 - על עורך הבקשה להנמיך את גובה המדלפות המוצע לגובה של 1.20 מ' ולפרסם הקלה לעניין הגבהת מדלפות הגג בשונה מנספח הבינוי - עורך הבקשה פרסם הקלה ייעודית על הגבהת מדלפות ל- 1.8 מ' בשונה מנספח בינוי והוראות התוכנית מס' יח"ד : – על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה טבלה מפורטת עבור כל יח"ד מוצעת ואת שטחה בכדי לוודא עמידה במותר – בבחינת התוכנית אומנם לא נבדקו הגדלים במדויק אך נראה כי המוצע בבקשה עומד בסך השטחים המותרים וכן עורך הבקשה הציג טבלה של מס' יח"ד וגודלם כנדרש ממ"דים : חלקה מס' 64 - -על עורך הבקשה : לצמצם את עומק הממ"ד ל-3 מ' המותרים. להראות חיפוי אבן לעמודת ממדים המוצעים. עורך הבקשה צמצם את הממ"ד לעומק של 3.00 מטר וכן הציג חיפוי אבן כנדרש מקלט : – על עורך הבקשה להמציא אישור של יועץ מיגון כי השטח עבור המקלט עומד בתקנות לעניין שטחי הבניה עבורו – עורך הבקשה הסיר את המקלט מהבקשה		

חדר מחוזה : חלקה מס' 64 , קומה ב' , מפלס +6.97 : על עורך הבקשה להראות מיקום אחר של חדר מחוזה המוצע ושיעמוד בתקן הג"א – עורך הבקשה הציע את החדרים המחוזקים בקומה ב' כנדרש מחסנים : מותר לפי תכנית 4650 : מחסנים מעבר לזכויות בחלקה, שגובהם לא יעלה על 2.20 מ' ושתקרתם אינה עולה על 1 מ' מפני רחוב (דהיינו קבורים) ושטח אינו עולה על 12% מכלל שטח הבניין. חישוב מותר : חלקה 63 : $176 * 12\% = 21.12$ מ"ר המותרים. חלקה 64 : $134 * 12\% = 16.08$ מ"ר המותרים. מוצע בבקשה : חלקה 63 , קומת מרתף , מפלס -1.68 : על עורך הבקשה לצמצם את שטח המחסנים למותר בסך של 21.12 מ"ר ולהסיר את כל הסניטרי/אינסטלציה מקומת המחסנים – עורך הבקשה הסיר את הסניטרי והאינסטלציה וכן צמצם את שטחי המחסנים לכדי המותר בסך של 16.20 מ"ר חלקה 64 , קומת מרתף , מפלס -2.55 : על עורך הבקשה לצמצם את שטח המחסנים למותר בסך של 16.08 מ"ר – עורך הבקשה הסיר את שטחי האחסנה מנסך השטחים המותרים מרפסות זיז : מוצע בבקשה : חלקה מס' 63, חזית מזרחית- עורך הבקשה מציע את המרפסות ע"ג שטח ציבורי בשונה מהמותר בהוראות התכנית ולנדון אף לא פורסמה הקלה – לא ניתן לאשר – עורך הבקשה פרסם הקלה על הקמת מרפסת ע"ג דרך בשונה מהוראות התוכנית עפ"י סיכום פגישה עם ראש הצוות מני חלקה מס' 64 – חזית מערבית – עורך הבקשה מציע את המרפסות מעבר לקו הבניין ובכך יוצר צמצום השטח שבין גבול החלקה לקו הבניין דבר המהווה		

סטייה ניכרת מהוראות התכנית – לא ניתן לאשר – עורך הבקשה הסיר את המרפסת מהבקשה חזית מזרחית - עורך הבקשה מציע את המרפסות ע"ג שטח ציבורי בשונה מהמותר בהוראות התכנית ולנדון אף לא פורסמה הקלה – לא ניתן לאשר - עורך הבקשה פרסם הקלה על הקמת מרפסת ע"ג דרך בשונה מהוראות התוכנית עפ"י סיכום פגישה עם ראש הצוות מני מרפסות גג : חלקה מס' 64 - קומה ב' , מפלס +6.97, חזית מערבית : האומנם את הממד ניתן לאשר במרווח מעבר לקו הבניין, אך את מרפסת המוצעת לא ניתן לאשר היות ומהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית לעניין צמצום השטח – לא ניתן לאשר – עורך הבקשה הסיר את מרפסת הגג המוצעת מהבקשה אישור שימור : התכנית שנבחנה נמצאה ללא התאמה לתכנית שאושרה במחלקת השימור, לאחר תיקון התכנית עפ"י ההערות התכנוניות ובמידה ותהיינה שינויים מהמאושר בשימור עורך הבקשה יידרש בהמצאת אישור שימור עדכני – לא התקבל אישור שימור סופי לאחר כל התיקונים – על עורך הבקשה להמציא אישור שימור סופי על התוכנית המעודכנת טרם הפניה לגורמים אישור איכות הסביבה : התקבלה דחייה ממחלקת איכות הסביבה בתאריך 15/07/2021 ע"י גב' שירה אדלר -על עורך הבקשה להמציא אישור איכות הסביבה- התקבל אישור איכות הסביבה בתאריך 05/12/2024		
לצורך בניית ממ"דים	25/03/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

הגבהת המדלפות ל-1.8 מ' בשונה מנספח הבינוי והוראות התוכנית הקמת מרפסות ע"ג דרך בשונה מהוראות התכנית		
לדחות במתכונת המוצעת : הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות והינה חורגת במספר פרמטרים מהותיים מהמותר כשאר חלקם המהווים סטייה נכרת מהוראות התכנית ומתקנות, על כן מובאת לדחייה במתכונת המוצעת, לאחר תיקון התכנית הבקשה תבחן בשנית ותובא לדיון נוסף. סטייה ניכרת : לעניין מרפסות זיז – (ראה סעיף מרפסות). לעניין ממ"ד – (ראה סעיף ממדים). נספח בינוי : חזיתות המבנים אינם תואמים את נספח הבינוי וכן הגגות המוצעים בבקשה, לנדון לא פורסמה הקלה – על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר בינוי בשונה מנספח הבינוי. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 25/02/2020 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי בניין המאושרים : חלקה 64, חזית מערבית - מוצע ממ"ד בקומת הקרקע וקומה א' המהווים חריגה מקווי הבניין - (ראה סעיף ממ"דים). חלקה 63 – חזית מזרחית – מוצעות מרפסות זיז מעבר לקו הבניין וגבול חלקה ע"ג דרך ציבורית, חריגה זו מהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – לא ניתן לאשר. חלקה 64 – חזית מערבית תת-קרקעית – מוצע מחסן מתחת לקירות יורדים של ממדים מוצעים מעל, שטח זה יוצר הקטנת מרווח דבר המהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – לא ניתן לאשר. חזית מערבית – מוצעות מרפסות זיז מעבר לקו הבניין, חריגה זו מהווה צמצום המרווח דבר המהווה סטייה ניכרת מהוראות	09/02/2022	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

התכנית – לא ניתן לאשר. חזית מזרחית – מוצעות מרפסות זיי מעבר לקו הבניין וגבול חלקה ע"ג דרך ציבורית, חריגה זו מהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – לא ניתן לאשר. שטחי בניה : חלקה מס' 63 - אומנם עורך הבקשה עומד בסך השטחים המותרים אך בבחינה מעמיקה נראה כי עורך מחשב מדרגות פנימיות בקומת קרקע כשטח שירות במקום שטח עיקרי, ועבור קומה ג' של חלל הגג רעפים כשטח שירות כשאר נדרש החישוב המדרגות בקומה ב' – על עורך הבקשה לחשב את המדרגות כנדרש בכל הקומות כשטח עיקרי מוצע/קיים (קרקע) כנדרש עפ"י הנחיות בכדי לוודא עמידה בסך שטחי בניה המותרים דהיינו : 176 מ"ר. מדרגות חיצוניות : המדרגות המוצעות בקומת המרתף הינם סגורות – על עורך הבקשה לחשבם במניין שטחים עיקריים מוצעים בכדי לוודא עמידה בסך השטחים המותרים. המדרגות המוצעות בקומת הקרקע האומנם פתוחות וחיצוניות, אך המדרגות מתחתם סגורות ועל פי סעיף התב"ע יש לחשבם כעיקרי – על עורך הבקשה לחשבם במניין שטחים עיקריים מוצעים בכדי לוודא עמידה בסך השטחים המותרים. חלקה מס' 64 – - על עורך הבקשה להראות שטח מדרגות עיקרי בקומת הקרקע וכן את פודסט המדרגות. מדלפות : חלקה 63 - על עורך הבקשה להנמיך את גובה המדלפות המוצע לגובה של 1.20 מ' ולפרסם הקלה לעניין הגבהת מדלפות הגג בשונה מנספח הבינוי. חלקה 64 - על עורך הבקשה להנמיך את גובה המדלפות המוצע לגובה של 1.20 מ' ולפרסם הקלה לעניין הגבהת מדלפות הגג בשונה מנספח הבינוי. מס' יח"ד : – על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה טבלה מפורטת		

עבור כל יח"ד מוצעת ואת שטחה בכדי לוודא עמידה במותר. ממ"דים : חלקה מס' 64 - -על עורך הבקשה : לצמצם את עומק הממ"ד ל-3 מ' המותרים. להראות חיפוי אבן לעמודת ממדים המוצעים. מקלט : – על עורך הבקשה להמציא אישור של יועץ מיגון כי השטח עבור המקלט עומד בתקנות לעניין שטחי הבניה עבורו. חדר מחוזה : חלקה מס' 64 , קומה ב' , מפלס +6.97 : על עורך הבקשה להראות מיקום אחר של חדר מחוזה המוצע ושיעמוד בתקן הג"א. מחסנים : מותר לפי תכנית 4650 : מחסנים מעבר לזכויות בחלקה, שגובהם לא יעלה על 2.20 מ' ושתקרתם אינה עולה על 1 מ' מפני רחוב (דהיינו קבורים) ושטח אינו עולה על 12% מכלל שטח הבניין. חישוב מותר : חלקה 63 : $176 * 12\% = 21.12$ מ"ר המותרים. חלקה 64 : $134 * 12\% = 16.08$ מ"ר המותרים. מוצע בבקשה : חלקה 63 , קומת מרתף , מפלס -1.68 : על עורך הבקשה לצמצם את שטח המחסנים למותר בסך של 21.12 מ"ר ולהסיר את כל הסניטרי/אינסטלציה מקומת המחסנים. חלקה 64 , קומת מרתף , מפלס -2.55 : על עורך הבקשה לצמצם את שטח המחסנים למותר בסך של 16.08 מ"ר. מרפסות זיז :		

מוצע בבקשה : חלקה מס' 63, חזית מזרחית- עורך הבקשה מציע את המרפסות ע"ג שטח ציבורי בשונה מהמותר בהוראות התכנית ולנדון אף לא פורסמה הקלה – לא ניתן לאשר. חלקה מס' 64 – חזית מערבית – עורך הבקשה מציע את המרפסות מעבר לקו הבניין ובכך יוצר צמצום השטח שבין גבול החלקה לקו הבניין דבר המהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – לא ניתן לאשר. חזית מזרחית - עורך הבקשה מציע את המרפסות ע"ג שטח ציבורי בשונה מהמותר בהוראות התכנית ולנדון אף לא פורסמה הקלה – לא ניתן לאשר. מרפסות גג : חלקה מס' 64 - קומה ב', מפלס +6.97, חזית מערבית : האומנם את הממד ניתן לאשר במרווח מעבר לקו הבניין, אך את מרפסת המוצעת לא ניתן לאשר היות ומהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית לעניין צמצום השטח – לא ניתן לאשר. אישור שימור : התכנית שנבחנה נמצאה ללא התאמה לתכנית שאושרה במחלקת השימור, לאחר תיקון התכנית עפ"י ההערות התכנוניות ובמידה ותהיינה שינויים מהמאושר בשימור עורך הבקשה יידרש בהמצאת אישור שימור עדכני. אישור איכות הסביבה : התקבלה דחייה ממחלקת איכות הסביבה בתאריך 15/07/2021 ע"י גב' שירה אדלר -על עורך הבקשה להמציא אישור איכות הסביבה. תוקף ההחלטנה הינו לת 90 יום לצורך הגשת תכנית מתוקנת		

לדחות במתכונת המוצעת : הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות והינה חורגת במספר פרמטרים מהותיים מהמותר כשאר חלקם המהווים סטייה נכרת מהוראות התכנית ומתקנות, על כן מובאת לדחייה במתכונת המוצעת, לאחר תיקון התכנית הבקשה תבחן בשנית ותובא לדיון נוסף. סטייה ניכרת : לעניין מרפסות זיז – (ראה סעיף מרפסות). לעניין ממ"ד – (ראה סעיף ממדים). נספח בינוי : חזיתות המבנים אינם תואמים את נספח הבינוי וכן הגגות המוצעים בבקשה, לנדון לא פורסמה הקלה – על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר בינוי בשונה מנספח הבינוי. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 25/02/2020 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי בניין המאושרים : חלקה 64, חזית מערבית - מוצע ממ"ד בקומת הקרקע וקומה א' המהווים חריגה מקווי הבניין - (ראה סעיף ממ"דים). חלקה 63 – חזית מזרחית – מוצעות מרפסות זיז מעבר לקו הבניין וגבול חלקה ע"ג דרך ציבורית, חריגה זו מהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – לא ניתן לאשר. חלקה 64 – חזית מערבית תת-קרקעית – מוצע מחסן מתחת לקירות יורדים של ממדים מוצעים מעל, שטח זה יוצר הקטנת מרווח דבר המהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – לא ניתן לאשר. חזית מערבית – מוצעות מרפסות זיז מעבר לקו הבניין, חריגה זו מהווה צמצום המרווח דבר המהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – לא ניתן לאשר. חזית מזרחית – מוצעות מרפסות זיז מעבר לקו הבניין וגבול	20/01/2022	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

חלקה ע"ג דרך ציבורית, חריגה זו מהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – לא ניתן לאשר. שטחי בניה : חלקה מס' 63 - אומנם עורך הבקשה עומד בסך השטחים המותרים אך בבחינה מעמיקה נראה כי עורך מחשב מדרגות פנימיות בקומת קרקע כשטח שירות במקום שטח עיקרי, ועבור קומה ג' של חלל הגג רעפים כשטח שירות כשאר נדרש החישוב המדרגות בקומה ב' – על עורך הבקשה לחשב את המדרגות כנדרש בכל הקומות כשטח עיקרי מוצע/קיים קרקע) כנדרש עפ"י הנחיות בכדי לוודא עמידה בסך שטחי בניה המותרים דהיינו : 176 מ"ר. מדרגות חיצוניות : המדרגות המוצעות בקומת המרתף הינם סגורות – על עורך הבקשה לחשבם במניין שטחים עיקריים מוצעים בכדי לוודא עמידה בסך השטחים המותרים. המדרגות המוצעות בקומת הקרקע האומנם פתוחות וחיצוניות, אך המדרגות מתחתם סגורות ועל פי סעיף התב"ע יש לחשבם כעיקרי – על עורך הבקשה לחשבם במניין שטחים עיקריים מוצעים בכדי לוודא עמידה בסך השטחים המותרים. חלקה מס' 64 – - על עורך הבקשה להראות שטח מדרגות עיקרי בקומת הקרקע וכן את פודסט המדרגות. מדלפות : חלקה 63 - על עורך הבקשה להנמיך את גובה המדלפות המוצע לגובה של 1.20 מ' ולפרסם הקלה לעניין הגבהת מדלפות הגג בשונה מנספח הבינוי. חלקה 64 - על עורך הבקשה להנמיך את גובה המדלפות המוצע לגובה של 1.20 מ' ולפרסם הקלה לעניין הגבהת מדלפות הגג בשונה מנספח הבינוי. מס' יח"ד : – על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה טבלה מפורטת עבור כל יח"ד מוצעת ואת שטחה בכדי לוודא עמידה במותר.		

ממ"דים : חלקה מס' 64 - -על עורך הבקשה : לצמצם את עומק הממ"ד ל-3 מ' המותרים. להראות חיפוי אבן לעמודת ממדים המוצעים. מקלט : – על עורך הבקשה להמציא אישור של יועץ מיגון כי השטח עבור המקלט עומד בתקנות לעניין שטחי הבניה עבורו. חדר מחוזה : חלקה מס' 64 , קומה ב' , מפלס +6.97 : על עורך הבקשה להראות מיקום אחר של חדר מחוזה המוצע ושיעמוד בתקן הג"א. מחסנים : מותר לפי תכנית 4650 : מחסנים מעבר לזכויות בחלקה, שגובהם לא יעלה על 2.20 מ' ושתקרתם אינה עולה על 1 מ' מפני רחוב (דהיינו קבורים) ושטח אינו עולה על 12% מכלל שטח הבניין. חישוב מותר : חלקה 63 : $176 * 12\% = 21.12$ מ"ר המותרים. חלקה 64 : $134 * 12\% = 16.08$ מ"ר המותרים. מוצע בבקשה : חלקה 63 , קומת מרתף , מפלס -1.68 : על עורך הבקשה לצמצם את שטח המחסנים למותר בסך של 21.12 מ"ר ולהסיר את כל הסניטרי/אינסטלציה מקומת המחסנים. חלקה 64 , קומת מרתף , מפלס -2.55 : על עורך הבקשה לצמצם את שטח המחסנים למותר בסך של 16.08 מ"ר. מרפסות זיז : מוצע בבקשה :		

חלקה מס' 63, חזית מזרחית- עורך הבקשה מציע את המרפסות ע"ג שטח ציבורי בשונה מהמותר בהוראות התכנית ולנדון אף לא פורסמה הקלה – לא ניתן לאשר. חלקה מס' 64 – חזית מערבית – עורך הבקשה מציע את המרפסות מעבר לקו הבניין ובכך יוצר צמצום השטח שבין גבול החלקה לקו הבניין דבר המהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – לא ניתן לאשר. חזית מזרחית - עורך הבקשה מציע את המרפסות ע"ג שטח ציבורי בשונה מהמותר בהוראות התכנית ולנדון אף לא פורסמה הקלה – לא ניתן לאשר. מרפסות גג : חלקה מס' 64 - קומה ב', מפלס +6.97, חזית מערבית : האומנם את הממד ניתן לאשר במרווח מעבר לקו הבניין, אך את מרפסת המוצעת לא ניתן לאשר היות ומהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית לעניין צמצום השטח – לא ניתן לאשר. אישור שימור : התכנית שנבחנה נמצאה ללא התאמה לתכנית שאושרה במחלקת השימור, לאחר תיקון התכנית עפ"י ההערות התכנוניות ובמידה ותהיינה שינויים מהמאושר בשימור עורך הבקשה יידרש בהמצאת אישור שימור עדכני. אישור איכות הסביבה : התקבלה דחייה ממחלקת איכות הסביבה בתאריך 15/07/2021 ע"י גב' שירה אדלר -על עורך הבקשה להמציא אישור איכות הסביבה.		
חוות דעת תכנונית	20/01/2022	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה : 4650 תחילת תוקף : 10/01/1997 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד מספר נספח רלוונטי 1 ו-2 תכניות כפופות : תוכנית מתאר 62 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : כן סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : תוספת קומות, תוספת גובה בניין והקטנת מרווחים, המוצע בבקשה חורג מסעיף הקטנת מרווחים : לעניין מרפסות זיז – (ראה סעיף מרפסות). לעניין ממ"ד – (ראה סעיף ממדים). נספח בינוי : התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת נספח בינוי מס' 1 בקנ"מ - 250:1, וכן נספח מס' 2 עקרונות עיצוב שותק דהיינו מחייב. מותר עפ"י נספח - נספח מס' 1 : הנספח מציג תוכנית גגות וחזיתות אשר מראות את מספר הקומות. חלקה מס' 63 - 3 קומות וגג רעפים, 2 קומות וגג ישר. חלקה מס' 64 - 2 קומות וגג רעפים. מוצע בקשה : חלקה מס' 63 - 3 קומות מעל כניסה קובעת וגג רעפים המשמש למגורים וכן קומת מרתף. חלקה מס' 64 - 2 קומות מעל כניסה קובעת וגג רעפים המשמש		

למגורים וכן קומת מרתף. אומנם המוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי, אך עורך הבקשה מציע שימוש בחלל הגג רעפים למגורים כאשר מוצע הגבהת המדלפות בשונה מנספח מס' 2 - (ראה סעיף מדלפות). חזיתות המבנים אינם תואמים את נספח הבינוי וכן הגגות המוצעים בבקשה, לנדון לא פורסמה הקלה – על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר בינוי בשונה מנספח הבינוי. שלביות ביצוע: בתוכנית הנ"ל חל סעיף שלביות ביצוע, כתנאי למתן היתר בניה יש להגדיר את הערכות הקבלן בשטח ע"י קביעת אתר הבניה, מיקום ריכוז חומרי הבניה והכלים וגידור השטח. יש לקבוע בהיתר ההבניה הוראות לפינוי וניקוי השטח עם גמר ביצוע – תנאי זה יהא כתנאי להיתר בניה. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 25/02/2020 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי בניין המאושרים: חלקה 64, חזית מערבית - מוצע ממ"ד בקומת הקרקע וקומה א' המהווים חריגה מקווי הבניין - (ראה סעיף ממ"דים). חלקה 63 – חזית מזרחית – מוצעות מרפסות זיז מעבר לקו הבניין וגבול חלקה ע"ג דרך ציבורית, חריגה זו מהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – לא ניתן לאשר. חלקה 64 – חזית מערבית תת-קרקעית – מוצע מחסן מתחת לקירות יורדים של ממדים מוצעים מעל, שטח זה יוצר הקטנת מרווח דבר המהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – לא ניתן לאשר. חזית מערבית – מוצעות מרפסות זיז מעבר לקו הבניין, חריגה זו מהווה צמצום המרווח דבר המהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – לא ניתן לאשר. חזית מזרחית – מוצעות מרפסות זיז מעבר לקו הבניין וגבול חלקה ע"ג דרך ציבורית, חריגה זו מהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – לא ניתן לאשר. שטחי בניה: ש. עיקרי מירבי מותר : (עפ"י סעיף 10(א)(1) :		

חלקה מס' 63 - 160% משטח החלקה * 110 מ"ר (שטח חלקה) = 176 מ"ר שטח עיקרי מירבי מותר. חלקה מס' 64 - 140% משטח החלקה * 96 מ"ר (שטח חלקה) = 134.4 מ"ר שטח עיקרי מירבי מותר. מוצע בבקשה : חלקה מס' 63 - ש. עיקרי קיים – בקומת קרקע , מפלס +0.78 : בסך של 53.18 מ"ר . ש. עיקרי מוצע : בשטח כולל של 122.50 מ"ר כאשר החלוקה היא - קומת א' , מפלס +3.92 : בסך של 66.27 מ"ר. קומה ב' , מפלס +6.97 : בסך של 56.28 מ"ר. חישוב : 53.18 מ"ר (ש. עיקרי קיים) + 122.5 מ"ר (ש. עיקרי מוצע) = 175.68 מ"ר > 176 מ"ר המותרים, אומנם עורך הבקשה עומד בסך השטחים המותרים אך בבחינה מעמיקה נראה כי עורך מחשב מדרגות פנימיות בקומת קרקע כשטח שירות במקום שטח עיקרי, ועבור קומה ג' של חלל הגג רעפים כשטח שירות כשאר נדרש החישוב המדרגות בקומה ב' – על עורך הבקשה לחשב את המדרגות כנדרש בכל הקומות כשטח עיקרי מוצע/קיים (קרקע) כנדרש עפ"י הנחיות בכדי לוודא עמידה בסך שטחי בניה המותרים דהיינו : 176 מ"ר. יובהר : כי שטח קומת הגג ניתן מעבר לזכויות הבניה. מדרגות חיצוניות : עפ"י סעיף 10(1) שטחי מדרגות חיצוניות שהחלל שמתחתיהן אינו סגור אינן נכללות בשטח הבניה המרביים, דהיינו : כאשר שמדרגות מקורות ויצורות למדרגות שמתחת שיהיו סגורות אזי יש להכלילם במניין השטחים המותרים. המדרגות המוצעות בקומת המרתף הינם סגורות – על עורך הבקשה לחשבם במניין שטחים עיקריים מוצעים בכדי לוודא עמידה בסך השטחים המותרים. המדרגות המוצעות בקומת הקרקע האומנם פתוחות וחיצוניות, אך המדרגות מתחתם סגורות ועל פי סעיף התבע יש לחשבם כעיקרי – על עורך הבקשה לחשבם במניין שטחים עיקריים מוצעים בכדי לוודא עמידה בסך השטחים המותרים. חלקה מס' 64 – ש. עיקרי קיים בקומת קרקע , מפלס +0.00 : בסך של 53.78 מ"ר		

ש. עיקרי מוצע בקומת א', מפלס +3.05 : בסך של 54.10 מ"ר. חישוב : 53.78 מ"ר (ש. עיקרי קיים) + 54.10 מ"ר (ש. עיקרי מוצע) = 107.88 מ"ר > 134.4 מ"ר המותרים - על עורך הבקשה להראות שטח מדרגות עיקרי בקומת הקרקע וכן את פודסט המדרגות. יובהר : כי שטח קומת הגג ניתן מעבר לזכויות הבניה. מספר קומות : מותר עפ"י תב"ע : עפ"י סעיף 10(2)(א) : "בשטחים התחומים בקו נקודה בטוש אדום (חלקה 64) מס' הקומות המירבי הוא 2 קומות. עפ"י סעיף 10(2)(ב) : " בשטחים התחומים בתשריט בקו נקודתיים בטוש אדום (חלקה 63) מס' הקומות הוא 3 ומעליהן גג רעפים. מס' קומות קיים : קומת קרקע ל-2 החלקות. מוצע בבקשה : חלקה מס' 63 - 3 קומות מעל כניסה קובעת וגג רעפים המשמש למגורים ע"ג קומת מרתף. חלקה מס' 64 - 2 קומות מעל כניסה קובעת וגג רעפים המשמש למגורים ע"ג קומת מרתף. מדלפות : מותר לפי נספח (מס' 2) : גובה מדלפות של 0.5 מ'. מוצע בבקשה : חלקה 63 - הגבהת המדלפות לגובה של 2.91 מ' בשונה מהמותר לפי נספח הבינוי, האומנם בהוראות התכנית אין סעיף ייעודי לגובה המדלפות ולכן ניתן להגביהם בהקלה עד לגובה של 1.20 מ' עפ"י הנחיות מרחביות – על עורך הבקשה להנמיך את גובה המדלפות המוצע לגובה של 1.20 מ' ולפרסם הקלה לעניין הגבהת מדלפות הגג בשונה מנספח הבינוי. חלקה 64 – הגבהת המדלפות לגובה של 2.53 מ' בשונה מהמותר לפי נספח הבינוי, האומנם בהוראות התכנית אין סעיף ייעודי לגובה המדלפות ולכן ניתן להגביהם בהקלה עד לגובה של 1.20 מ' עפ"י הנחיות מרחביות – על עורך הבקשה להנמיך את גובה המדלפות המוצע לגובה של 1.20 מ' ולפרסם הקלה לעניין הגבהת מדלפות הגג בשונה מנספח הבינוי.		

גובה קומות : מותר עפ"י תב"ע : עפ"י סעיף 10(3)(א) : "גובה קומה חדשה לא יעלה על 2.70 מ' מפני הרצפה ועד פני התקרה". עפ"י סעיף 10(3)(ב) : "גובה רום הגג לא יעלה על 4.00 מ' ממישור פני התקרה העליונה". מוצע בבקשה : חלקה מס' 63 – קומת א' , מפלס +3.92 : מוצעת תוספת קומה בגובה של 2.70 מ' קומה ב' , מפלס +6.97 : מוצעת תוספת קומה בגובה של 2.70 מ' קומה ג' , מפלס +10.02 : מוצעים הגבהת המדלפות עבור תוספת קומה בעלת גג רעפים כאשר גובה רום הגג הוא 4.00 מ' אך ישנה הגבהת מדלפות מעבר למותר עפ"י נספח - (ראה סעיף מדלפות לעיל). חלקה מס' 64 - קומת א' , מפלס +3.05 : מוצעת תוספת קומה בגובה של 2.70 מ'. קומה ב' , מפלס +6.97 : מוצעים הגבהת המדלפות עבור תוספת קומה בעלת גג רעפים ומרפסת זיז מקורה ומרפסת גג אומנם גובה רום הגג אינו עולה על 4.00 מ' כמותר עפ"י תב"ע אך בחלקה זו התבע לא נותנת שימוש נוסף מעבר לקומות המותרות לחלל הגג רעפים - (ראה סעיף מדלפות לעיל). תכסית : מותר עפ"י תבע : (עפ"י סעיף 10(2)(ה) : חלקה מס' 63 - 80% משטח החלקה * 110 מ"ר (שטח חלקה) = 88 מ"ר. חלקה מס' 64 - 80% משטח החלקה * 96 מ"ר (שטח חלקה) = 76.80 מ"ר. מוצע בבקשה : חלקה מס' 63 – מוצע תכסית בשטח של 80 מ"ר > 88 מ"ר המותרים. חלקה מס' 64 - מוצע תכסית בשטח של 76.3 מ"ר > 76.80 מ"ר המותרים.		

מס' יח"ד : מותר עפ"י תבע : האומנם בתכנית הנ"ל אין הגבלה למס' יח"ד המוצעות פרט לסעיף 16(ט)(4) עבור יח"ד מתחת ל-35 מ"ר צריכה לעמוד בתנאים הבאים : גודל מטבח יהא 3.50 מ"ר. שירותים – 2.50 מ"ר. עורך הבקשה נדרש בהוכחה ע"ג ההרמוניקה עבור כל גודל של יח"ד בכדי לוודא עמידה בגודל המותר עפ"י סעיף 16(ט)(4), לאחר המצאת טבלה זו יהא ניתן לבדוק גודל מינימלי של יח"ד המוצעות – על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה טבלה מפורטת עבור כל יח"ד מוצעת ואת שטחה בכדי לוודא עמידה במותר. ממ"דים : מותר לפי תקנות : ממ"ד בשטח של 9 מ"ר + עובי קירות. מוצע בבקשה : חלקה מס' 64 - קומת קרקע , מפלס +0.00 : ממ"ד בשטח של 9.04 מ"ר + עובי קירות החורג מקווי בניין. קומת א' , מפלס +3.05 : ממ"ד בשטח של 9.06 מ"ר + עובי קירות ע"ג ממ"ד מטה, החורג מקווי בניין. האומנם בתכנית חל סעיף סטייה ניכרת לעניין צמצום המרווח שבין קו הבניין לגבול החלקה, אך עבור ממ"ד אין מניעה לאשר את החריגה מעבר לקו בניין גם כשחל סעיף סטייה ניכרת , אך הממ"ד צריך לעמוד בהנחיות מהנדס העיר לעניין חזית אחורית. * לא תעלה על 3 מ' מקיר הבניין : המוצע בבקשה בעומק של 3.25 מ' בשונה מהנחיות מהנדס העיר – על עורך הבקשה לצמצם את עומק הממ"ד ל-3 מ' המותרים. * ישמר מרחק של 1 מ' מגבול החלקה : המוצע בבקשה שומר מרחק של 1 מ' – כנדרש. * הקיר הפונה לחלקה הגובלת יהא אטום : הקיר המוצע בבקשה של הממ"ד הפונה לחלקה הגובלת הינו אטום – כנדרש. על עורך הבקשה להראות חיפוי אבן לעמודת ממדים המוצעים.		

מקלט : חלקה מס' 63 , קומת מרתף , מפלס 1.68- : מוצע מקלט תת קרקעי בשטח של 31.91 מ"ר, האומנם מקלט ניתן מעבר לזכויות – על עורך הבקשה להמציא אישור של יועץ מיגון כי השטח עבור המקלט עומד בתקנות לעניין שטחי הבניה עבורו. חדר מחוזה : חלקה מס' 64 , קומה ב' , מפלס 6.97+ : מוצע חדר מחוזה. עורך הבקשה מחשב את החדר המחוזק כשטח שרות מוצע, עורך הבקשה נדרש בהנמכת המדלפות לגובה של 1.20 מ' המותרים בכפוף לפרסום הקלה, נגזרת מכך גובה גג ח. מחוזק המוצע בבקשה לא יהיה תקני – על עורך הבקשה להראות מיקום אחר של חדר מחוזק המוצע ושיעמוד בתקן הג"א. מחסנים : מותר לפי תכנית 4650 : מחסנים מעבר לזכויות בחלקה, שגובהם לא יעלה על 2.20 מ' ושתקרתם אינה עולה על 1 מ' מפני רחוב (דהיינו קבורים) ושטח אינו עולה על 12% מכלל שטח הבניין. חישוב מותר : חלקה 63 : $176 * 12\% = 21.12$ מ"ר המותרים. חלקה 64 : $134 * 12\% = 16.08$ מ"ר המותרים. מוצע בבקשה : חלקה 63 , קומת מרתף , מפלס 1.68- : שטחי מחסנים בסך של 34.82 מ"ר < 21.12 מ"ר המותרים, המוצע בבקשה חורג מ-12% המותרים ומהווה סטייה ניכרת מתקנות – על עורך הבקשה לצמצם את שטח המחסנים למותר בסך של 21.12 מ"ר ולהסיר את כל הסניטרי/אינסטלציה מקומת המחסנים. חלקה 64 , קומת מרתף , מפלס 2.55- : שטחי מחסנים בסך של 65.29 מ"ר < 16.08 מ"ר המותרים, המוצע בבקשה חורג מ-12% המותרים ומהווה סטייה ניכרת מתקנות – על עורך הבקשה לצמצם את שטח המחסנים למותר בסך של 16.08 מ"ר. מרפסות זיז : מותר לפ"י תבע : סעיף 12(טז) "תותר בניית מרפסות זיז בעומק של עד 1.20 מ' באופי הבניין הקיים אך לא בהמשך לגג שטוח ולא לשטח ציבורי". מוצע בבקשה :		

חלקה מס' 63, חזית מזרחית- קומת א', מפלס +3.92 : מוצעת מרפסת זיז מקורה בשטח של 1.29 מ"ר בעומק של כ-58 ס"מ. קומה ב', מפלס +6.97 : מוצעת מרפסת זיז מקורה בשטח של 1.31 מ"ר בעומק של כ-58 ס"מ. קומה ג', מפלס +10.02 : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בשטח של 1.30 מ"ר בעומק של כ-58 ס"מ. עורך הבקשה מציע את המרפסות ע"ג שטח ציבורי בשונה מהמותר בהוראות התכנית ולנדון אף לא פורסמה הקלה – לא ניתן לאשר. חלקה מס' 64 – חזית מערבית – קומת קרקע, מפלס +0.00 : מרפסת זיז מקורה בשטח של 4.07 מ"ר בעומק של כ-90 ס"מ. קומת א', מפלס +3.05 : מרפסת זיז מקורה בשטח של 4.23 מ"ר בעומק של כ-92 ס"מ. קומה ב', מפלס +6.97 : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בשטח של 4.09 מ"ר בעומק של כ-90 ס"מ. עורך הבקשה מציע את המרפסות מעבר לקו הבניין ובכך יוצר צמצום השטח שבין גבול החלקה לקו הבניין דבר המהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – לא ניתן לאשר. חזית מזרחית - קומת א', מפלס +3.05 : מרפסת זיז מקורה בשטח של 0.95 מ"ר בעומק של כ-59 ס"מ ומרפסת זיז לא מקורה בשטח של 1.28 מ"ר בעומק של כ-59 ס"מ. קומה ב', מפלס +6.97 : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בשטח של 0.99 מ"ר בעומק של כ-61 ס"מ. עורך הבקשה מציע את המרפסות ע"ג שטח ציבורי בשונה מהמותר בהוראות התכנית ולנדון אף לא פורסמה הקלה – לא ניתן לאשר. מרפסות גג : חלקה מס' 64 - קומה ב', מפלס +6.97, חזית מערבית : מוצעת מרפסת גג בשטח של 11.72 מ"ר ע"ג ממד המוצע מעבר לקו הבניין, האומנם את הממד ניתן לאשר במרווח מעבר לקו הבניין, אך את מרפסת		

המוצעת לא ניתן לאשר היות ומהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית לעניין צמצום השטח – לא ניתן לאשר. אישור הסדרי תנועה : התקבל אישור בתאריך 07/07/2021 ע"י גב' נילי גוייכמן , תנאי שנדרש הוטמע במערכת. אישור מחלקת דרכים : התקבל אישור בתאריך 17/06/2021 ע"י גב' אירנה גלר , תנאי שנדרש הוטמע במערכת. אישור שימור : התקבל אישור מחלקת השימור בתאריך 28/12/2021 ע"י גב' נחמה הלוי , תנאים שנדרשו הוטמעו במערכת. התכנית שנבחנה נמצאה ללא התאמה לתכנית שאושרה במחלקת השימור, לאחר תיקון התכנית עפ"י ההערות התכנוניות ובמידה ותהיינה שינויים מהמאושר בשימור עורך הבקשה יידרש בהמצאת אישור שימור עדכני. אישור איכות הסביבה : התקבלה דחייה ממחלקת איכות הסביבה בתאריך 15/07/2021 ע"י גב' שירה אדלר -על עורך הבקשה להמציא אישור איכות הסביבה. בקרה הנדסית : לא רלוונטי בבקשה הנ"ל. חוות דעת אדריכלית : הבקשה המוצעת חורגת במספר פרמטרים מהותיים מהמותר המהווים סטייה נכרת מהוראות התכנית ומתקנות, על כן מובאת לדחייה במתכונת המוצעת, לאחר תיקון התכנית הבקשה תבחן בשנית ותובא לדיון נוסף - על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"י תכנית a .		

התנגדויות :		
עפ"י נתוני המערכת לבקשה זו התקבלה התנגדות אחת והוסרה.		
לצורך בניית ממ"דים.	30/12/2020	הכנת נוסח פרסום

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
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	10
	יש להגדיר את הערכות הקבלן בשטח ע"י קביעת אתר הבניה, מיקום ריכוז חומרי הבניה והכלים וגידור השטח	11
	תנאי ממחלקת דרכים-אישור צוות בקרת תכנון תנועה. יש לשחזר מצב פיתוח סמוך לחלקה לקדמותו.	12
	תנאי מחלקת תנועה- יש לשלם כופר חניה ל10 מקומות חניה בחניון השוק לפי תב"ע 4650 החלה במקום	13
	במידה ויידרש עקב תאום גורמים או אחר שינוי במרכיבי השימור יש להפנות לקבלת אישור שי	14
	יש להגיש נספח פרטים לאישור מחלקת השימור שיצורף להיתר הבניה. ובכללם: פתחים, פרטי אבן, וסורגים מהבניה המקורית, שילוב אלמנטים מקוריים בפתחים של ק"ק הגובלים עם החצר הפנימית, השלמת פרטים מהבניה החדשה של סורגים, מעקות, מרפסות, פרט הפרדה, פרט קצה גג, קוקיות, מעלית, משרביה וכו'.	15
	יש לצרף לפרויקט זה אדריכל שימור מלווה שיפעל עפ"י הנחיות טופס דרישות מחלקת השימור, טופס מינוי חתום ע"י אדריכל	16
	יש להגיש כתב התחייבות וערבות בנקאית למחלקת השימור, על הערבות להיות בתוקף לשנתיים מיום הגשת הערבות למחלקת השימור	17
	יש לקבל אישור לתיק התייעוד ממחלקת השימור.	18
	יש להגיש למחלקת השימור חו"ד של מהנדס שימור לאישור מחלקת השימור. יש לסמן אלמנטים הנדסיים בתכנית האדריכלית בהתאמה לחו"ד ההנדסית השימורית המאושרת.	19
	אישור מחלקת השימור להפקדת ערבות בנקאית	20
	חוות דעת סופית מחלקת השימור	21
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	22
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	23

	24 תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

המלצת האגף
מובא להכרעת הועדה

מובא להכרעת הועדה :

התיק נידון בוועדת ערר ביום 23.02.2026 ובה הוחלט : "הערר מתקבל במובן זה שנקבע כי לוועדה המקומית נתונה הסמכות המלאה לפטור את העורר הן מהתקנת מקומות חניה והן מתשלום

לקרן חניה, מכוח סעיף 14.1.4 סיפא, וזאת ללא צורך באישור הועדה המחוזית.

הדיון יושב בחוזר לפתחה של הועדה המקומית להפעלת שיקול דעתה בנסיבות ענייננו".

התיק מובא להכרעת הועדה באם לפטור את מבקשי ההיתר מתשלום כופר חניה על 4 מקומות חניה עפ"י החלטת וועדת ערר.

סדר יום לוועדה מתאריך - 24/03/2026 - ו ניסן תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/8
מספר בקשה	<u>2012/0833.05</u>
מספר סידורי	<u>13</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה ומרפסות עפ"י תב"ע מספר 5112 א + תוספת ממ"ד ומרפסת זיז בהקלה.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	מר מולא דוד חי
עורך הבקשה	הנדסאי מרקס בתיא
מתכנן השלד	הנדסאי ביטון אריאל
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	10

כתובת האתר

שדרות גולדה מאיר 5, סנהדריה

גוש	חלקה	בשלמות
30105	119	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
178129	תחילת תוקף	01/09/2018			
5112	תחילת תוקף	27/12/1996			
א5112	תחילת תוקף	22/09/2004			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

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

- בתאריך 17/03/2020 בת.ב 2012/833.01 עבור "תוספת בניה", בהיתר זה אושרו 69.24 מ"ר לשטח עיקרי ו- 22.30 מ"ר לשטחי מרפסות.

- בתאריך 14/11/2024 בת.ב 2012/833.03 עבור "תוספת בניה ומרפסות". בהיתר זה אושרו 61 מ"ר לשטח עיקרי ו- 34.47 מ"ר לשטחי מרפסות.

מהות הבקשה :

מצב קיים : מדובר בבניין למגורים בן 4 מעל קומת עמודים ומחסנים, סה"כ 5 קומות ובו שתי כניסות. ברחוב גולדה מאיר 5, בשכונת עזרת תורה גוש : 30105 , חלקה : 119.

מצב מוצע :

קומת קרקע, מפלס +0.00 :

חזית מזרחית - מוצעת ירידת קירות ממ"ד עבור עמודה המוצעת בקומות מעל.

קומה א' מפלס +2.80 :

עבור יח"ד מס' 1 : חזית דרומית – מוצעת הרחבת חדרי מגורים ומרפסת לא מקורה ע"ג עמודים.

חזית מזרחית – מוצע ממ"ד (ע"ג יסודות שמוצעים בקומה מתחת) ומרפסת זיז מקורה חלקית.

עבור יח"ד מס' 2 : חזית דרומית – מוצעת הרחבת חדר ומרפסת זיז לא מקורה על עמודים.

חזית צפונית – מוצעת הרחבה ע"י סגירת מרפסת קיימת.

קומה ב' מפלס +5.60 :

עבור יח"ד מס' 3 : חזית צפונית – מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית והרחבת מרפסת זיז לא מקורה קיימת.

חזית דרומית – מוצעת הרחבת חדרי מגורים ומרפסת גג לא מקורה ומרפסת גג לא מקורה נוספת.

חזית מזרחית – מוצע ממ"ד כהמשך עמודה ומרפסת זיז לא מקורה.

עבור יח"ד מס' 4 : חזית דרומית – מוצעת הרחבת חדר ומרפסת גג לא מקורה.

חזית צפונית – מוצעת מרפסת לא מקורה על עמודים כהרחבה למרפסת קיימת.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

"-תוספת מרפסת זיז מעל 1.5 עומק לדירה 3, במקום מרפסת גג, וכן מרפסת זיז צידית בחריגה מקו בנין צידי".

"-בנית מרפסת צידית בשינוי מינורי מהתב"ע ובחריגה מותרת מקו בנין צידי קדמי עבור דירה 1".

"-הקלה לבניית ממד מחוץ לקווי בנין".

"-הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי".

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך : 20/08/2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 2 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס ותימוכין קניינים :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 119 ובה 14 תתי חלקות, מבקשי הבקשה הינם 2 מן הבעלים אשר בבעלות כל אחד 2 דירות – סה"כ 4 יח"ד שעבורן מבוקשת תוספת. הבקשה תואמת נספח בינוי למעט ממ"ד בשטח משותף הנדרש ברוב קנייני של 33% בעלים מחלקה (5 חתימות) מבדיקה הושלמו 6 חתימות כולל מבקשים.

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

לבקשה הנידונה התקבלו 2 התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
16/03/2026	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה מובא להכרעת הוועדה : התיק מובא להכרעת הוועדה לצורך קבלת החלטה סופית באם לאשר את הבקשה על סמך טענות המתנגדים שהועלו בוועדת משנה מיום 28.01.2026 וכן על סמך השלמת הטיעון של בא כוח המתנגדים עו"ד גרשון קליינר. "בשם הגב' שרה גליק להלן : בהמשך למתווה הדיוני שהוסכם, מרשתי מסכימה לשלם את חלקה היחסי בגין הבינוי שהוצע לה כמפורט בהרחבה בדיון וזאת תוך שמבקש ההיתר ישתף פעולה ויעשה ככל שביכולתו להפחית את תשלום ההיטלים) ככל שיוטל על מרשתי 1 . בנוסף כי מבקש ההיתר ו/או מי מטעמו מתחייב לא להתנגד לבקשה לבניה עתידית מטעמה ככל שתוגש". - מבחינת מחלקת הרישוי וגם המבקשים במעמד הוועדה אין מניעה מלאשר הסדר זה. "בשם מרשתי הגב' שרה בייער אייזנפלד להלן : להשלמת הטיעון, במסגרת התב"ע המאושרת אושר למרשתי 2 שני חדרים על חשבון המרפסת כעולה מתשריט התב"ע המובא להלן. מרשתי מעוניינת תוך הבנתכם להיגיון שבכך כי התכנית תתוקן וכך היא תצטרף לה, באופן הבא הממ"ד יאושר היכן שמסומן בצבע ירוק, ההיגיון הוא כי מרשתי 2 תוכל לבנות את החדרים במקום

עם מסדרון שדרכו יכנסו אל הממ"ד וכל תהיה גישה בין הממ"ד לבית (כמסומן בצהוב) הלא בנוי יישאר מרפסת שאינה מקורה (מסומן בכחול): - מבחינה רישוית, ככל ותרצה גב' שרה אייזנפלד להוסיף חדרים עפ"י התבע ובנוסף ממ"ד מעבר לקו הבניין היא תידרש לצאת לפרסום. בנוסף, יש עבירות בניה רבות בדיירתה אשר היא תידרש בהריסתם כתנאי להוצאת היתר בניה. ככל ותוגש בקשה חדשה להיתר עבור גב' שרה אייזנפלד היא תיבחן לגופה באגף. ע"כ, המלצת האגף היא שלא לקבל את דרישת המתנגדת גב' שרה אייזנפלד.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5112א תחילת תוקף : 22/09/2004 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : - התיק נידון בוועדת משנה ביום 29/01/2025 בה הוחלט : "לדחות במתכונת המוצעת היות ובבקשה מוצעות הרחבות ליח"ד קיימות בקומות א' ו-ב', התואמות בחלקן את נספח הבינוי. לעניין המוצע בשונה מנספח פורסמו הקלות רלוונטיות. עורך הבקשה נדרש בחישוב שטח עיקרי שלא חושב, ושטח שירות מוצע בקומת עמודים וכן בהצגת שטח עיקרי ושירות קיימים בקומות המוצעות ע"מ לוודא עמידה במותר ע"פ תב"ע. בנוסף נדרש לצמצם רוחב ממ"ד לחריגה המותרת בקו בניין צידי.	16/03/2026	חוות דעת תכנונית

לא הושלמו תנאים נדרשים לבקרה מרחבית (שפ"ע ואיכות סביבה) שעורך הבקשה נדרש בהשלמתם טרם דיון נוסף". - הוגשה תכנית מתוקנת עפ"י החלטת הוועדה והוכנה המלצה תכנונית עם המלצה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים ולזמן את הצדדים להשמעת דברם. - התיק נידון בוועדת משנה עם המתנגדים ביום 28.01.2026 ובה הוחלט: "לדחות את ההכרעה, התייצבו המבקשים ועו"ד גרשון קליינר מטעם המתנגדים לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים מחליטה לדחות את ההכרעה הוועדה מקבלת את בקשת ב"כ המתנגדים עו"ד גרשון קליינר להגיש השלמת טיעון תוך 7 ימים. לאחר מכן הבקשה תשוב לדיון פנימי." - התקבלה השלמת טיעון ביום 17.02.2026 מבא כוח המתנגדים עו"ד גרשון קליינר כמפורט: "בשם הגב' שרה גליק להלן: בהמשך למתווה הדיוני שהוסכם, מרשתי מסכימה לשלם את חלקה היחסי בגין הבינוי שהוצע לה כמפורט בהרחבה בדיון וזאת תוך שמבקש ההיתר ישתף פעולה ויעשה ככל שביכולתו להפחית את תשלום ההיטלים) ככל שיוטל על מרשתי 1. בנוסף כי מבקש ההיתר ו/או מי מטעמו מתחייב לא להתנגד לבקשה לבניה עתידית מטעמה ככל שתוגש". - מבחינת מחלקת הרישוי וגם המבקשים במעמד הוועדה אין מניעה מלאשר הסדר זה. "בשם מרשתי הגב' שרה בייער אייזנפלד להלן: להשלמת הטיעון, במסגרת התב"ע המאושרת אושר למרשתי 2 שני חדרים על חשבון המרפסת		

כעולה מתשריט התב"ע המובא להלן. מרשתי מעוניינת תוך הבנתכם להיגיון שבכך כי התכנית תתוקן וכך היא תצטרף לה, באופן הבא הממ"ד יאושר היכן שמסומן בצבע ירוק, ההיגיון הוא כי מרשתי 2 תוכל לבנות את החדרים במקום עם מסדרון שדרכו יכנסו אל הממ"ד וכל תהיה גישה בין הממ"ד לבית (כמסומן בצהוב) הלא בנוי יישאר מרפסת שאינה מקורה (מסומן בכחול)". - מבחינה רישוית, ככל ותרצה גב' שרה אייזנפלד להוסיף חדרים עפ"י התבע ובנוסף ממ"ד מעבר לקו הבניין היא תידרש לצאת לפרסום. בנוסף, יש עבירות בניה רבות בדיירתה אשר היא תידרש בהריסתם כתנאי להוצאת היתר בניה. ככל ותוגש בקשה חדשה להיתר עבור גב' שרה אייזנפלד היא תיבחן לגופה באגף. ע"כ, המלצת האגף היא שלא לקבל את דרישת המתנגדת גב' שרה אייזנפלד. "ככל שהצעות מרשתי לא יתקבלו, אלא עומדות (כל אחת בנפרד) על התנגדותן הכתובה וכפי שהוצגה במסגרת הדיון".		
התייצבו המבקשים ועו"ד גרשון קליינר מטעם המתנגדים לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים מחליטה לדחות את ההכרעה הוועדה מקבלת את בקשת ב"כ המתנגדים עו"ד גרשון קליינר להגיש השלמת טיעון תוך 7 ימים. לאחר מכן הבקשה תשוב לדיון פנימי.	28/01/2026	דיון בועדת משנה : לדחות את ההכרעה
לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הוועדה בהתנגדויות : באם הוועדה מחליטה לאשר את הבקשה המלצת האגף הינה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	28/09/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הוועדה בהתנגדויות

התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות (מוגש ע"י אחד מהבעלים בחלקה באמצעות עו"ד) להלן סיכום טענות המתנגד : *"לבקשה לא בוצע פרסום כדין, המתנגד לא קיבל הודעה בדואר רשום או במסירה אישית ונודע לו רק מפתק קטן שנתלה באופן לא בולט בחדר המדרגות". - ע"פ נתוני המערכת לבקשה בוצע פרסום לפי סעיף 149 בחוק. מעיון במסמכי הפרסום שהתקבלו בתיק ניתן לראות כי המתנגד קיבל הודעה אישית וכן נתלו מודעות כחוק בגודל הנדרש. *"בקשה להיתר טעונה הסכמת כל בעלי הזכויות במקרקעין. מלבד המבקשים, לא חתמו בעלים נוספים על הבקשה". - המוצע בבקשה תואם תב"ע ונספח בינוי ולכן לא נדרש ברוב קנייני, מלבד ממ"ד בשטח משותף הנדרש בכ-33% הסכמות בעלים מהחלקה, בפתיחת התיק הושלמו 6 חתימות בעלים מחלקה - העונה על כך. * "בניית המרפסת ע"ג עמודים נוגדת את הוראות התב"ע ומהווה סטיה ניכרת ושימוש בקרקע בניגוד להוראות התכנית". *"מבוקשת בניה על שטח משותף ולכן מבקשי הבקשה נדרשים בהצגת תימוכין קנייניים". *"הבניה בקרקע תחסום את חלונות התאורה והאיוורור של חדר המדרגות". *המרפסת מוצעת על חשבון תוספת שמאושרת בתב"ע ובאם תאושר לא יוכלו הדיירים מעל(המתנגד) לממש את התוספת המאושרת לדירתם ע"פ התב"ע. * "הממ"ד המבוקש לא עומד במדיניות מרווחים".		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : א5112 תחילת תוקף : 22/09/2004 ייעוד הקרקע :	25/09/2025	חוות דעת תכנונית

דברי הסבר : - התיק נידון בוועדת משנה ביום 29/01/2025 בה הוחלט : "לדחות במתכונת המוצעת היות ובבקשה מוצעות הרחבות ליח"ד קיימות בקומות א' ו-ב', התואמות בחלקן את נספח הבינוי. לעניין המוצע בשונה מנספח פורסמו הקלות רלוונטיות. עורך הבקשה נדרש בחישוב שטח עיקרי שלא חושב, ושטח שירות מוצע בקומת עמודים וכן בהצגת שטח עיקרי ושירות קיימים בקומות המוצעות ע"מ לוודא עמידה במותר ע"פ תב"ע. בנוסף נדרש לצמצם רוחב ממ"ד לחריגה המותרת בקו בניין צידי. לא הושלמו תנאים נדרשים לבקרה מרחבית (שפי"ע ואיכות סביבה) שעורך הבקשה נדרש בהשלמתם טרם דיון נוסף" - התקבלה תוכנית מתוקנת בתאריך 2025/26/03 להלן : נספח בינוי/ מרפסות : קומה א' מפלס +2.80 : עבור יח"ד מס' 1 : חזית דרומית – מוצעת הרחבת חדרי מגורים ומרפסת לא מקורה ע"ג עמודים – המוצע בבקשה תואם את המאושר בנספח הבינוי, למעט גודל המרפסת שמשתנה אך באותו המיקום. על עורך הבקשה לחשב את איזור המרפסת התחום ב-3 קירות במניין שטח עיקרי – בבדיקה נוספת לא נדרש לחשב מרפסות מקורות בין 3 קירות קומה ב' מפלס +5.60 : עבור יח"ד מס' 3 : חזית דרומית – מוצעת הרחבת חדרי מגורים ומרפסת גג לא מקורה – על עורך הבקשה לחשב מרפסת זו כמרפסת גג לא מקורה – עורך הבקשה תקן את התוכנית וחשב את המרפסת גג כנדרש מוצעת מרפסת גג לא מקורה נוספת – על עורך הבקשה לחשב מרפסת זו במניין שטח עיקרי מאחר ומוצעת עבור יח"ד אחת בין 3 קירות - בבדיקה נוספת לא נדרש לחשב מרפסות מקורות בין 3 קירות קווי בניין : על עורך הבקשה לסמן קו בניין וגבול מגרש במפלס קומת קרקע +0.00 – סומן ע"ג התוכנית כנדרש שטחי בניה :		

על עורך הבקשה להציג חישוב שטח עיקרי קיים בקומה כולה, וכן מרפסות מוצעות בסגירת 3 קירות שיש לחשבן כשטח עיקרי מוצע ולהציג חישוב מתוקן כדי לוודא עמידה במותר – עורך הבקשה מציע בינוי תואם את נספח הבינוי כאשר לא מציע את כל הבינוי אך לא נדרש בהוכחת שטחים היות ותואם את התב"ע עפ"י המידות ש. שירות : על עורך הבקשה להציג שטחי שירות קיימים בכל אחת מהקומות המוצעות וכן לחשב שטח קומת העמודים המקורה ע"י התוספת המוצעת בקומה א' – עורך הבקשה חשב את קומת העמודים המוצעת בסך שטחי שירות מוצעים ממ"ד : על עורך הבקשה לצמצם את רוחב עמודת הממ"ד הבולט לחזית הצידית מעבר לקו הבניין לכדי 3.12 מ' מקסימום על מנת שיעמוד במותר – עורך הבקשה צמצם את הממ"ד לכדי עומק של 3.12 מטר הנדרשים אישור איכות סביבה ואישור שפ"ע : על עורך הבקשה להשלים אישור מחלקת איכות סביבה ושפ"ע כתנאי לדיון נוסף – התקבלו האישורים הנדרשים כתנאי טרם דיון חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את הליקויים בבקשה כפי המופיע בהרמוניקה a. – עורך הבקשה תקן את כלל הליקויים ע"ג ההרמוניקה כנדרש התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות (מוגש ע"י אחד מהבעלים בחלקה באמצעות עו"ד) להלן סיכום טענות המתנגד : *"לבקשה לא בוצע פרסום כדון, המתנגד לא קיבל הודעה בדואר רשום או במסירה אישית ונודע לו רק מפתק קטן שנתלה באופן לא בולט בחדר המדרגות". - ע"פ נתוני המערכת לבקשה בוצע פרסום לפי סעיף 149 בחוק.		

מעיון במסמכי הפרסום שהתקבלו בתיק ניתן לראות כי המתנגד קיבל הודעה אישית וכן נתלו מודעות כחוק בגודל הנדרש. *"בקשה להיתר טעונה הסכמת כל בעלי הזכויות במקרקעין. מלבד המבקשים, לא חתמו בעלים נוספים על הבקשה". - המוצע בבקשה תואם תב"ע ונספח בינוי ולכן לא נדרש ברוב קנייני, מלבד ממ"ד בשטח משותף הנדרש בכ-33% הסכמות בעלים מהחלקה, בפתיחת התיק הושלמו 6 חתימות בעלים מחלקה - העונה על כך. * "בניית המרפסת ע"ג עמודים נוגדת את הוראות התב"ע ומהווה סטיה ניכרת ושימוש בקרקע בניגוד להוראות התכנית". *"מבוקשת בניה על שטח משותף ולכן מבקשי הבקשה נדרשים בהצגת תימוכין קניינים". *"הבניה בקרקע תחסום את חלונות התאורה והאיוורור של חדר המדרגות". *המרפסת מוצעת על חשבון תוספת שמאושרת בתב"ע ובאם תאושר לא יוכלו הדיירים מעל(המתנגד) לממש את התוספת המאושרת לדירתם ע"פ התב"ע. * "הממ"ד המבוקש לא עומד במדיניות מרווחים".		
לדחות במתכונת המוצעת : בבקשה מוצעות הרחבות ליח"ד קיימות בקומות א' ו-ב', התואמות בחלקן את נספח הבינוי. לעניין המוצע בשונה מנספח פורסמו הקלות רלוונטיות. עורך הבקשה נדרש בחישוב שטח עיקרי שלא חושב, ושטח שירות מוצע בקומת עמודים וכן בהצגת שטח עיקרי ושירות קיימים בקומות המוצעות ע"מ לוודא עמידה במותר ע"פ תב"ע. בנוסף נדרש לצמצם רוחב ממ"ד לחריגה המותרת בקו בניין צידי. לא הושלמו תנאים נדרשים לבקרה מרחבית (שפ"ע ואיכות סביבה) שעורך הבקשה נדרש בהשלמתם טרם דיון נוסף. נספח בינוי / מרפסות : קומה א' מפלס +2.80 : עבור יח"ד מס' 1 : חזית דרומית – מוצעת הרחבת חדרי מגורים ומרפסת לא מקורה ע"ג עמודים – המוצע בבקשה תואם את המאושר בנספח הבינוי, למעט גודל המרפסת שמשתנה אך באותו המיקום. על עורך הבקשה לחשב את איזור המרפסת התחום ב-3 קירות במניין שטח עיקרי. קומה ב' מפלס +5.60 : עבור יח"ד מס' 3 :	29/01/2025	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

חזית דרומית – מוצעת הרחבת חדרי מגורים ומרפסת גג לא מקורה – על עורך הבקשה לחשב מרפסת זו כמרפסת גג לא מקורה. מוצעת מרפסת גג לא מקורה נוספת – על עורך הבקשה לחשב מרפסת זו במניין שטח עיקרי מאחר ומוצעת עבור יח"ד אחת בין 3 קירות. קווי בניין : על עורך הבקשה לסמן קו בניין וגבול מגרש במפלס קומת קרקע +0.00. שטחי בניה : על עורך הבקשה להציג חישוב שטח עיקרי קיים בקומה כולה, וכן מרפסות מוצעות בסגירת 3 קירות שיש לחשבן כשטח עיקרי מוצע ולהציג חישוב מתוקן כדי לוודא עמידה במותר. ש. שירות : על עורך הבקשה להציג שטחי שירות קיימים בכל אחת מהקומות המוצעות וכן לחשב שטח קומת העמודים המקורה ע"י התוספת המוצעת בקומה א'. ממ"ד : על עורך הבקשה לצמצם את רוחב עמודת הממ"ד הבולט לחזית הצידית מעבר לקו הבניין לכדי 3.12 מ' מקסימום על מנת שיעמוד במותר. אישור איכות סביבה ואישור שפ"ע : על עורך הבקשה להשלים אישור מחלקת איכות סביבה ושפ"ע כתנאי לדיון נוסף. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את הליקויים בבקשה כפי המופיע בהרמוניקה 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 :	19/01/2025	חוות דעת תכנונית

5112א תחילת תוקף : 22/09/2004 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 5112א' תחילת תוקף 22/09/2004 (אזור מגורים 2 מיוחד). תכנית מתאר 62'. תקנות התכנון והבניה. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 23/04/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. בבחינת הבקשה נמצא כי התוספות המוצעות מעבר לקו הבניין תואמות את המאושר בנספח הבינוי, לעניין עמודת ממ"ד המוצעת בחריגה מקו בניין צידי – על עורך הבקשה להקטין הבליטה למרווח (ראה סעיף ממ"ד). על עורך הבקשה לסמן קו בניין וגבול מגרש במפלס קומת קרקע +0.00. סטייה ניכרת : בתכנית החלה בחלקה לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתכנית חל נספח בינוי בקנ"מ 1:100 שותק- מחייב. מוצע בבקשה ומותר ע"פ נספח : קומת קרקע, מפלס +0.00 : חזית דרומית - מוצע ירידת קירות ממ"ד עבור עמודה המוצעת בקומות מעל – מוצע בשונה מנספח הבינוי ומחוץ לקו הבניין, פורסמה הקלה על כך. קומה א' מפלס +2.80 :		

עבור יח"ד מס' 1 : חזית דרומית – מוצעת הרחבת חדרי מגורים ומרפסת זיז לא מקורה ע"ג עמודים – המוצע בבקשה תואם את המאושר בנספח הבינוי, למעט גודל המרפסת שמשנתנה אך באותו המיקום. על עורך הבקשה לחשב מרפסת זו במניין שטח עיקרי מאחר ומוצעת עבור יח"ד אחת בין 3 קירות. חזית מזרחית – מוצע ממ"ד (ע"ג יסודות שמוצעים בקומה מתחת) ומרפסת זיז מקורה חלקית. לעניין מרפסת זיז – המוצע בבקשה תואם את המאושר בנספח הבינוי. המרפסת המוצעת קטנה יותר – כמותר. לעניין ממ"ד - מוצע ממ"ד בחזית צידית בשטח של 9 מ"ר נטו ומעבר לקו הבניין, בחריגה של 3.28 מ'. פורסמה הקלה רלוונטית. נספח הבינוי אינו מציג פתרון מיגוני ולכן נבחן ע"פ מדיניות: מיקום ובליטה למרווח צידי – הבליטה לא תעלה על 2/3 מרווח המרווח, כלומר בבקשה זו לא תעלה על 3.12 מ'. בבחינה מול ר"צ מאחר ואין אפשרות להציע את הממ"ד בחזית אחרת ניתן לבקש במיקום המוצע אך על עורך הבקשה לצמצם את רוחב הממ"ד הבולט לחזית הצידיית מעבר לקו הבניין לכדי 3.12 מ' מקסימום על מנת שיעמוד במותר. עבור יח"ד מס' 2 : חזית דרומית : מוצעת הרחבת חדר ומרפסת זיז לא מקורה על עמודים – המוצע תואם את המאושר בנספח הבינוי עבור דירה זו מבחינת מיקום, מוצעת מרפסת זיז במקום חדר מאושר בנספח. יצוין כי המרפסת מוצעת ע"ג חזית צפונית : מוצעת הרחבה ע"י סגירת מרפסת קיימת – המוצע תואם במדויק את נספח הבינוי. קומה ב' מפלס +5.60 : עבור יח"ד מס' 3 : חזית צפונית – מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית והרחבת מרפסת זיז לא מקורה קיימת – המוצע תואם את המאושר בנספח הבינוי. חזית דרומית – מוצעת הרחבת חדרי מגורים ומרפסת גג לא מקורה – המוצע תואם את המאושר בנספח הבינוי, על עורך הבקשה לחשב מרפסת זו כמרפסת גג לא מקורה. מוצעת מרפסת גג לא מקורה נוספת – מוצעת בין 3 קירות, אינה מופיעה בנספח הבינוי אך בתחום שטח התוספת המאושרת לדירה זו בנספח. על עורך הבקשה לחשב מרפסת זו במניין שטח עיקרי מאחר ומוצעת עבור יח"ד אחת בין 3 קירות. חזית מזרחית – מוצע ממ"ד כהמשך עמודה ומרפסת זיז לא מקורה – המרפסת תואמת את המאושר בנספח הבינוי. על עורך הבקשה לצמצם את רוחב הממ"ד הבולט לחזית הצידיית מעבר לקו הבניין לכדי 3.12 מ' מקסימום על מנת שיעמוד במותר. עבור יח"ד מס' 4 : חזית דרומית – מוצעת הרחבת חדר ומרפסת		

גג לא מקורה – המוצע תואם את המאושר בנספח הבינוי. חזית צפונית – מוצעת מרפסת לא מקורה על עמודים כהרחבה למרפסת קיימת – המוצע תואם במדויק למאושר בנספח הבינוי. המוצע בבקשה תואם בחלקו את המאושר בנספח הבינוי. עבור המוצע בשונה מנספח פורסמה הקלה רלוונטית. לעניין עמודת ממ"ד יש לצמצם את הבליטה בקו בניין צידי לכדי המותר כמפורט לעיל. שלביות ביצוע: "תותר הוצאת היתר לבניה בשלבים שתבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כל שהיא ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה ושניה בלבד וכדו') יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה" - המוצע אינו סותר סעיף זה של שלביות ביצוע. שטחי בניה: מותר ע"פ תב"ע: שטחים בניה מרביים בסך של 3,195.75 מ"ר. ש. עיקרי מותר קומה א' (לפי נספח שטחים): מותר בתב"ע: שטח עיקרי בסך 776.95 מ"ר. ש. עיקרי קיים: 191.67 מ"ר, חושבו רק יח"ד מוצעות. ש. עיקרי מוצע: 63.40 מ"ר, עבור 2 יח"ד מוצעות בבקשה. ש. עיקרי מותר קומה ב' (לפי נספח שטחים): מותר בתב"ע: שטח עיקרי בסך 534.32 מ"ר. ש. עיקרי קיים: 191.70 מ"ר, חושבו רק יח"ד מוצעות. ש. עיקרי מוצע: 20.38 מ"ר, עבור 2 יח"ד מוצעות בבקשה. התוספות המוצעות תואמות בנפחן את המאושר בנספח הבינוי אך קיימות פונק' שלא חושבו - על עורך הבקשה להציג חישוב שטח עיקרי קיים בקומה כולה, וכן מרפסות מוצעות בסגירת 3 קירות שיש לחשבן כשטח עיקרי מוצע ולהציג חישוב מתוקן כדי לוודא עמידה במותר. ש. שירות: ש. שירות מותר קומה א' (לפי נספח שטחים): מותר בתב"ע: שטח שירות בסך 135.95 מ"ר.		

ש. שירות קיים : לא קיימים שטחי שירות בבקשה. ש. שירות מוצע : 12.79 מ"ר לממ"ד. ש. עיקרי מותר קומה ב' (לפי נספח שטחים) : מותר בתב"ע : שטח עיקרי בסך 534.32 מ"ר. ש. עיקרי קיים : 191.70 מ"ר, חושבו רק יח"ד מוצעות. ש. עיקרי מוצע : 20.38 מ"ר, עבור 2 יח"ד מוצעות בבקשה. על עורך הבקשה להציג שטחי שירות קיימים בכל אחת מהקומות המוצעות וכן לחשב שטח קומת העמודים המקורה ע"י התוספת המוצעת בקומה א'. ממ"ד : מוצע בבקשה בחזית מזרחית (צידיית) : קומת קרקע, מפלס +0.00 : מוצעת ירידת קירות ממ"ד עבור עמודה המוצעת בקומות מעל. קומה א' מפלס +2.80 עבור יח"ד מס' 1 מוצע ממ"ד (ע"ג יסודות שמוצעים בקומה מתחת) בשטח של 9 מ"ר נטו. קומה ב' מפלס +5.60 עבור יח"ד מס' 3 : מוצע ממ"ד כהמשך לעמודה בשטח של 9 מ"ר נטו. מוצעים ממ"דים בחזית צידית בשטח של 9 מ"ר נטו ומעבר לקו הבניין, בחריגה של 3.28 מ'. פורסמה הקלה רלוונטית. נספח הבינוי אינו מציג פתרון מיגוני ולכן נבחן ע"פ מדיניות : מיקום ובליטה למרווח צידי – הבליטה לא תעלה על 2/3 מרווח המרווח, כלומר בבקשה זו לא תעלה על 3.12 מ'. בבחינה מול ר"צ מאחר ואין אפשרות להציע את הממ"ד בחזית אחרת ניתן לבקש במיקום המוצע אך על עורך הבקשה לצמצם את רוחב עמודת הממ"ד הבולט לחזית הצידיית מעבר לקו הבניין לכדי 3.12 מ' מקסימום על מנת שיעמוד במותר. גובה בניה : מוצעות תוספות בקומה א' וגי' ללא שינוי בגובה המבנה. הריסות : מהשוואה מול צילומים בשטח נראה כי במבנה קיימת בניה/סגירות שלגביהן לא צויין היתר. עורך הבקשה מסמך "להריסה		

לא בהיתר זה". הפקעה/ שטח עם מגבלות בניה : לפי תב"ע 178129 (רכבת קלה קו כחול) החלה, בחלקה קיים שטח עם מגבלות בניה. מבדיקת תשריט התב"ע, המוצע בבקשה אינו נכלל בשטח זה. אישור חיזוק מבנים : בתב"ע החלה לא קיים סעיף חיזוקים, ע"פ הצהרת מהנדס שהוגשה סומן כי לא נדרש בחיזוקים. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את הליקויים בבקשה כפי המופיע בהרמוניקה a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות (מוגש ע"י אחד מהבעלים בחלקה באמצעות עו"ד) להלן סיכום טענות המתנגד : *"לבקשה לא בוצע פרסום כדין, המתנגד לא קיבל הודעה בדואר רשום או במסירה אישית ונודע לו רק מפתק קטן שנתלה באופן לא בולט בחדר המדרגות". - ע"פ נתוני המערכת לבקשה בוצע פרסום לפי סעיף 149 בחוק. מעיון במסמכי הפרסום שהתקבלו בתיק ניתן לראות כי המתנגד קיבל הודעה אישית וכן נתלו מודעות כחוק בגודל הנדרש. *"בקשה להיתר טעונה הסכמת כל בעלי הזכויות במקרקעין. מלבד המבקשים, לא חתמו בעלים נוספים על הבקשה". - המוצע בבקשה תואם תב"ע ונספח בינוי ולכן לא נדרש ברוב קנייני, מלבד ממ"ד בשטח משותף הנדרש בכ-33% הסכמות בעלים מהחלקה, בפתיחת התיק הושלמו 6 חתימות בעלים מחלקה - העונה על כך. * "בניית המרפסת ע"ג עמודים נוגדת את הוראות התב"ע ומהווה סטיה ניכרת ושימוש בקרקע בניגוד להוראות התכנית". *"מבוקשת בניה על שטח משותף ולכן מבקשי הבקשה נדרשים בהצגת תימוכין קנייניים". *"הבניה בקרקע תחסום את חלונות התאורה והאיוורור של		

חדר המדרגות". *המרפסת מוצעת על חשבון תוספת שמאושרת בתב"ע ובאם תאושר לא יוכלו הדיירים מעל(המתנגד) לממש את התוספת המאושרת לדירתם ע"פ התב"ע". * "הממ"ד המבוקש לא עומד במדיניות מרווחים".		
לדחות במתכונת המוצעת : בבקשה מוצעות הרחבות ליח"ד קיימות בקומות א' ו-ב', התואמות בחלקן את נספח הבינוי. לעניין המוצע בשונה מנספח פורסמו הקלות רלוונטיות. עורך הבקשה נדרש בחישוב שטח עיקרי שלא חושב, ושטח שירות מוצע בקומת עמודים וכן בהצגת שטח עיקרי ושירות קיימים בקומות המוצעות ע"מ לוודא עמידה במותר ע"פ תב"ע. בנוסף נדרש לצמצם רוחב ממ"ד לחריגה המותרת בקו בניין צידי. לא הושלמו תנאים נדרשים לבקרה מרחבית (שפ"ע ואיכות סביבה) שעורך הבקשה נדרש בהשלמתם טרם דיון נוסף. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות (מוגש ע"י אחד מהבעלים בחלקה באמצעות עו"ד) להלן סיכום טענות המתנגד : *"לבקשה לא בוצע פרסום כדין, המתנגד לא קיבל הודעה בדואר רשום או במסירה אישית ונודע לו רק מפתק קטן שנתלה באופן לא בולט בחדר המדרגות". - ע"פ נתוני המערכת לבקשה בוצע פרסום לפי סעיף 149 בחוק. מעיון במסמכי הפרסום שהתקבלו בתיק ניתן לראות כי המתנגד קיבל הודעה אישית וכן נתלו מודעות כחוק בגודל הנדרש. *"בקשה להיתר טעונה הסכמת כל בעלי הזכויות במקרקעין. מלבד המבקשים, לא חתמו בעלים נוספים על הבקשה". -על הבקשה חתמו 2 בעלים נוספים, כך שעונה על רוב קנייני נדרש לממ"ד. - המוצע בבקשה תואם תב"ע ונספח בינוי ולכן לא נדרש ברוב קנייני, מלבד ממ"ד בשטח משותף הנדרש בכ-33% הסכמות בעלים מהחלקה, בפתיחת התיק הושלמו 6 חתימות בעלים מחלקה - העונה על כך. * "בניית המרפסת ע"ג עמודים נוגדת את הוראות התב"ע ומהווה סטיה ניכרת ושימוש בקרקע בניגוד להוראות התכנית".	19/01/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

-המרפסת המוצעת תואמת תב"ע. *"מבוקשת בניה על שטח משותף ולכן מבקשי הבקשה נדרשים בהצגת תימוכין קניינים". -הבניה בקומת הקרקע מאושרת בנספח הבינוי. *"הבניה בקרקע תחסום את חלונות התאורה והאיוורור של חדר המדרגות". - מדובר בקומת מחסנים ומקלטים. *המרפסת מוצעת על חשבון תוספת שמאפשרת בתב"ע ובאם תאושר לא יוכלו הדיירים מעל(המתנגד) לממש את התוספת המאושרת לדירתם ע"פ התב"ע". * "הממ"ד המבוקש לא עומד במדיניות מרווחים". -עורך הבקשה נדרש בהתאמת הממ"ד למדיניות מהנדס העיר. נספח בינוי / מרפסות : קומה א' מפלס +2.80 : עבור יח"ד מס' 1 : חזית דרומית – מוצעת הרחבת חדרי מגורים ומרפסת לא מקורה ע"ג עמודים – המוצע בבקשה תואם את המאושר בנספח הבינוי, למעט גודל המרפסת שמשתנה אך באותו המיקום. על עורך הבקשה לחשב את איזור המרפסת התחום ב-3 קירות במניין שטח עיקרי. קומה ב' מפלס +5.60 : עבור יח"ד מס' 3 : חזית דרומית – מוצעת הרחבת חדרי מגורים ומרפסת גג לא מקורה –על עורך הבקשה לחשב מרפסת זו כמרפסת גג לא מקורה. מוצעת מרפסת גג לא מקורה נוספת –על עורך הבקשה לחשב מרפסת זו במניין שטח עיקרי מאחר ומוצעת עבור יח"ד אחת בין 3 קירות. קווי בניין : על עורך הבקשה לסמן קו בניין וגבול מגרש במפלס קומת קרקע +0.00. שטחי בניה :		

על עורך הבקשה להציג חישוב שטח עיקרי קיים בקומה כולה, וכן מרפסות מוצעות בסגירת 3 קירות שיש לחשבן כשטח עיקרי מוצע ולהציג חישוב מתוקן כדי לוודא עמידה במותר. ש. שירות : על עורך הבקשה להציג שטחי שירות קיימים בכל אחת מהקומות המוצעות וכן לחשב שטח קומת העמודים המקורה ע"י התוספת המוצעת בקומה א'. ממ"ד : על עורך הבקשה לצמצם את רוחב עמודת הממ"ד הבולט לחזית הצידית מעבר לקו הבניין לכדי 3.12 מ' מקסימום על מנת שיעמוד במותר. אישור איכות סביבה ואישור שפ"ע : על עורך הבקשה להשלים אישור מחלקת איכות סביבה ושפ"ע כתנאי לדיון נוסף. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את הליקויים בבקשה כפי המופיע בהרמוניקה 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.		
תוספת מרפסת זיז מעל 1.5 עומק לדירה 3, במקום מרפסת גג, וכן מרפסת זיז צידית בחריגה מקו בנין צידי בנית מרפסת צידית בשינוי מינורי מהתב"ע ובחריגה מותרת מקו בנין צידי קדמי עבור דירה 1 הקלה לבניית ממד מחוץ לקווי בנין הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי .	30/07/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

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

המלצת האגף מובא להכרעת הוועדה

מובא להכרעת הוועדה :

התיק מובא להכרעת הוועדה לצורך קבלת החלטה סופית באם לאשר את הבקשה על סמך טענות המתנגדים שהועלו בוועדת משנה מיום 28.01.2026 וכן על סמך השלמת הטיעון של בא כוח המתנגדים עו"ד גרשון קליינר.

"בשם הגב' שרה גליק להלן :

בהמשך למתווה הדיוני שהוסכם, מרשתי מסכימה לשלם את חלקה היחסי בגין הבינוי שהוצע לה כמפורט בהרחבה בדיון וזאת תוך שמבקש ההיתר ישתף פעולה ויעשה ככל שביכולתו להפחית את תשלום ההיטלים (ככל שיוטל על מרשתי 1 .

בנוסף כי מבקש ההיתר ו/או מי מטעמו מתחייב לא להתנגד לבקשה לבניה עתידית מטעמה ככל שתוגש".

- מבחינת מחלקת הרישוי וגם המבקשים במעמד הוועדה אין מניעה מלאשר הסדר זה.

"בשם מרשתי הגב' שרה בייער אייזנפלד להלן :

להשלמת הטיעון, במסגרת התב"ע המאושרת אושר למרשתי 2 שני חדרים על חשבון המרפסת כעולה מתשריט התב"ע המובא להלן.

מרשתי מעוניינת תוך הבנתכם להיגיון שבכך כי התכנית תתוקן וכך היא תצטרף לה, באופן הבא הממ"ד יאושר היכן שמסומן בצבע ירוק, ההיגיון הוא כי מרשתי 2 תוכל לבנות את החדרים במקום

עם מסדרון שדרכו יכנסו אל הממ"ד וכל תהיה גישה בין הממ"ד לבית (כמסומן בצהוב)

הלא בנוי יישאר מרפסת שאינה מקורה (מסומן בכחול)".

- מבחינה רישוית, ככל ותרצה גב' שרה אייזנפלד להוסיף חדרים עפ"י התבע ובנוסף ממ"ד מעבר לקו הבניין היא תידרש לצאת לפרסום.

בנוסף, יש עבירות בניה רבות בדירתה אשר היא תידרש בהריסתם כתנאי להוצאת היתר בניה.

ככל ותוגש בקשה חדשה להיתר עבור גב' שרה אייזנפלד היא תיבחן לגופה באגף.

ע"כ, המלצת האגף היא שלא לקבל את דרישת המתנגדת גב' שרה אייזנפלד.

סדר יום לוועדה מתאריך - 24/03/2026 - ו' ניסן תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/8
מספר בקשה	<u>2025/0280.00</u>
מספר סידורי	<u>14</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, התקנת מעלית פנימית, ממ"ד
שימוש עיקרי	מוסד, בנין ציבורי
מהות בקשה	הרחבת קומות קיימות ותוספת קומות למבנה מוסד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עמותת בנות סקווירא ע"ר
עורך הבקשה	אדריכל שוהט אוריה
מתכנן השלד	מהנדס הילו משה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

רש"י 60, מקור ברוך

גוש	חלקה	בשלמות
30076	214	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
868117	תחילת תוקף	19/03/2022	1	מבנים ומוסדות לחינוך	1233

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

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

- בתאריך 22/06/1981 בת.ב. 1979/295.00 עבור "שינוי המקלט התת-קרקעי ושינויים פנימיים" בהיתר זה אושרו 709 מ"ר לשטחים עיקריים.

מהות הבקשה:

מצב קיים : מדובר בבניין קיים בן 4 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה תת-קרקעית המשמש למוסד לימודים ברחוב רש"י 60 בשכונת מקור ברוך, גוש : 30076 , חלקה : 214.

מצב מוצע :

קומת מרתף, מפלס -3.06 :

בחלק הדרומי מוצע מקלט להריסה ותוספת בינוי כולל מדרגות לקומת הקרקע.

בחלק המערבי מוצע פיר מעלית, מבואה ומדרגות.

קומת קרקע, מפלס +0.00 :

מוצע תוספת מעלית בקונטור בניין קיים וכן הריסה ושינויים פנימיים.

חזית צפונית :

מוצע הריסת מדרגות חיצוניות.

חזית דרומית :

מוצע תוספת בינוי כהרחבה כולל ממ"ק וכן הריסת מדרגות חיצוניות ומקומות חניה.

מוצע תוספת מדרגות חיצוניות פתוחות לקומת המרתף.

חזית מערבית :

מוצע תוספת מעלית, מדרגות ומבואה כניסה.

קומה א' , מפלס +3.25 :

מוצע תוספת מעלית בקונטור בניין קיים וכן הריסה ושינויים פנימיים.

חזית צפונית :

מוצע הריסת מדרגות חיצוניות.

חזית דרומית :

מוצע תוספת ממ"סים ככיתות לימוד.

חזית מערבית :

מוצע תוספת מעלית ומדרגות ומבואה למעלית ולמדרגות.

קומה ב' , מפלס +7.50 :

מוצע תוספת מעלית בקונטור בניין קיים וכן הריסה ושינויים פנימיים.

חזית צפונית :

מוצע הריסת מדרגות חיצוניות.

חזית דרומית :

מוצע תוספת ממ"סים ככיתות לימוד.

חזית מערבית :

מוצע תוספת מעלית ומדרגות ומבואה למעלית ולמדרגות.

קומה ג' , מפלס +11.25 :

מוצע תוספת מעלית בקונטור בניין קיים וכן הריסה ושינויים פנימיים.

חזית צפונית :

מוצע הריסת מדרגות חיצוניות.

חזית דרומית :

מוצע תוספת ממ"סים ככיתות לימוד.

חזית מערבית :

מוצע תוספת מעלית ומדרגות ומבואה למעלית ולמדרגות.

קומת גג , מפלס +15.00 :

מוצע 2 חדרי מדרגות יציאה לגג, פירי מעליות ומרפסת גג לא מקורה.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

1. "הקלה מהוראות שלביות ביצוע".

2. "שינוי מנספח הבינוי".

תום מועד להגשת התנגדויות בוצע בתאריך : 29/07/2025.

לפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 214.

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		
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : קווי בניין (סטיה נכרת) : קומת קרקע, מפלס +0.00 : בחלק הדרומי מוצע בינוי במרווח מעבר לקו בניין קידמי – - עבור מדרגות חיצוניות פתוחות לירידה לקומת המרתף, עפ"י סעיף 4.09.9 לתקנות בניה במרווחים ניתן לבנות מדרגות חיצוניות שאינן מקורות עבור ירידה למרתפים ובלבד שגובהם אינו עולה על 1.5 מ'. בבחינת הבקשה נמצא כי מדובר בגרם מדרגות המתחיל במפלס -06.3 ומגיע למפלס ה- +0.00, מכאן כי גובה המדרגות הינו 3 מ' כך שעולה על 1.5 מ' מותרים עפ"י תקנות, חריגה זו מהווה סטיה נכרת מהוראות התב"ע ולא ניתן לאשר – על עורך הבקשה להסיר את המדרגות המוצעות מהבקשה. - עבור ממ"ק ומשרדים כאשר החריגה בסך של 28 ס"מ, חריגה זו מהווה סטיה נכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה לכנס את הבינוי המוצע לתוך קווי הבניין המאושרים. שטחי בניה : ש. עיקרי : על עורך הבקשה לחשב את כל הפונקציות במבנה נשוא הבקשה כנדרש במניין שטח עיקרי קיים עפ"י היתר מס' 1979/295.00 ובמניין שטח עיקרי מוצע בהתאמה. ש. שירות : בבחינת הבקשה נמצא כי סך של 198.88 מ"ר חורגים מסך שטח שירות מותר מה גם שעורך הבקשה אינו מחשב את כל הפונקציות בשטח שירות מוצע כנדרש, בחישוב כללי עיקרי ושירות נמצא כי שטחי בניה עומדים במותר. על עורך הבקשה : - לחשב את כל הפונקציות במבנה נשוא הבקשה כנדרש במניין שטח שירות קיים עפ"י היתר מס' 1979/295.00 ובמניין שטח שירות מוצע בהתאמה.	18/03/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

- להוסיף הערה ע"ג ההרמוניקה מתחת לטבלת השטחים ולציין את סך שטחי שרות שנלקחו משטח עיקרי נותר עפ"י התב"ע. ניהול מי נגר : על עורך הבקשה להציג ע"ג ההרמוניקה חישוב מי נגר על מנת לוודא שעומד במותר וכן פירוט חומרים סופגים. נוהל בקרה הנדסית : על עורך הבקשה להוסיף ע"ג ההרמוניקה את מלוא ההערות כפי שמצויין ע"ג התכנית שאושרה. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג הרמוניקה a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 868117 תחילת תוקף : 19/03/2022 ייעוד הקרקע : מבנים ומוסדות לחינוך התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 868117 תחילת תוקף 19/03/2022 מבנים ומוסדות לחינוך. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת :	16/03/2026	חוות דעת תכנונית

בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : סעיף 4.1.2 (ג) : 1. קווי הבניין. 2. מרווחים. 3. גובה המבנה. 4. מס' קומות. 5. גג הבניין ישמש כחצר לכיתות הלימוד בקומות החדשות. 6. הריסות. המוצע בבקשה חורג מקווי הבניין ומרווחים – (ראה סעיף קווי בנין). קווי בניין (סטייה נכרת) : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 19/09/2024 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים על פי הפירוט הבא : מותר עפ"י תקנות בניה במרווחים : - סעיף 9.4.09 : "ועדה מקומית תהא רשאית להתיר את בנייתם של המפורטים להלן במרווח : מדרגות וכבשים בלתי מקורים לירידה למרתפים למשטחי חניה ולחצרות... ובלבד שגובהם אינו עולה על 1.5 מטרים". - סעיף 10.4.03 "עמודים או קורות ואלמנטי שלד לחיזוק בניין קיים או לתוספת קומות, חזית צדית, אחורית וקדמית מותר 75 ס"מ". קומת מרתף מפלס 06.3- : בחלק הצפוני מוצעת חריגה מקו בניין צידי בסך של 24 ס"מ ובחלק המערבי מוצעת חריגה מקו בניין קידמי בסך של 64 ס"מ עבור חיזוק הבניין הקיים, בבדיקת אישור בקרה הנדסית נמצא כי נדרשים חיזוקים אלו. האומנם חריגה זו מהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית אך עפ"י תקנות בניה במרווחים סעיף 10.4.03 תותר חריגה עד 75 ס"מ כך שהחריגה המוצעת עומדת בתוך המותר – אין מניעה לאשר. קומת קרקע, מפלס 0.00+ : בחלק הדרומי מוצע בינוי במרווח מעבר לקו בניין קידמי – - עבור מדרגות חיצוניות פתוחות לירידה לקומת המרתף, עפ"י סעיף 4.09.9 לתקנות בניה במרווחים ניתן לבנות מדרגות חיצוניות שאינן מקורות עבור ירידה למרתפים ובלבד שגובהם		

אינו עולה על 1.5 מ'. בבחינת הבקשה נמצא כי מדובר בגרם מדרגות המתחיל במפלס 06.3- ומגיע למפלס ה- 0.00+, מכאן כי גובה המדרגות הינו 3 מ' כך שעולה על 1.5 מ' מותרים עפ"י תקנות, חריגה זו מהווה סטיה נכרת מהוראות התב"ע ולא ניתן לאשר – על עורך הבקשה להסיר את המדרגות המוצעות מהבקשה. עבור ממ"ק ומשרדים כאשר החריגה בסך של 28 ס"מ, חריגה זו מהווה סטיה נכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה לכנס את הבינוי המוצע לתוך קווי הבניין המאושרים. שלביות ביצוע: סעיף 7.1 : 1. "הבניה תבוצע בהינף אחד". המוצע בבקשה הינו בניה חלקית מהבינוי המוצע בתב"ע כאשר מבוקש תוספת לקומות הקיימות בלבד ללא תוספת קומות חדשות עפ"י התב"ע, פורסמה הקלה בנידון – אין מניעה לאשר. נספח בינוי: בתכנית חל נספח בינוי מנחה בקנ"מ 100:1. הבינוי המוצע בכללותו אינו תואם במדויק לנספח הבינוי כאשר הנספח מנחה מה גם שפורסמה הקלה בנידון – אין מניעה לאשר. שטחי בניה: ש. עיקרי: ש. עיקרי מותר: בסך של 4,420 מ"ר, כאשר 3,890 מ"ר מעל הכניסה ו- 530 מ"ר מתחת הכניסה. ש. עיקרי קיים (עפ"י היתר מס' 1979/295.00): סך של 2,153.90 מ"ר מעל הכניסה. ש. עיקרי קיים (עפ"י הרמוניקה): סך של 2,267.07 מ"ר כאשר 2,164.38 מ"ר מעל הכניסה ו- 102.69 מ"ר מתחת הכניסה. ש. עיקרי מוצע: סך של 117.13 מ"ר כאשר 35.83 מ"ר מעל הכניסה ו- 81.30 מ"ר מתחת לכניסה. חישוב: 117.13 (ע. מוצע) + 2,153.90 (ע. קיים עפ"י היתר) = 2,271.03 מ"ר.		

4,420 (ע. מותר) – 2,271.03 (ע. קיים + מוצע) = 2,148.97 מ"ר הנותרים למימוש. על פניו נראה כי המוצע עומד בסך שטח מותר. בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב את כל הפונקציות כנדרש במניין שטח עיקרי קיים עפ"י היתר מס' 1979/295.00 ובמניין שטח עיקרי מוצע כולל שטח המקלט הקיים להריסה שנדרש לחשבו במניין עיקרי מוצע – על עורך הבקשה לחשב את כל הפונקציות במבנה נשוא הבקשה כנדרש במניין שטח עיקרי קיים עפ"י היתר מס' 1979/295.00 ובמניין שטח עיקרי מוצע בהתאמה. ש. שירות: ש. שירות מותר: בסך של 540 מ"ר כאשר 350 מ"ר מעל הכניסה ו-190 מ"ר מתחת הכניסה. תב"ע מס' 868117 החלה בחלקה הנידונה אינה מציעה פתרון מיגוני היות ובמבנה קיים מקלט בקומת המרתף לפיכך אין יתרת שטחי שירות, עורך הבקשה מסמן את המקלט הקיים להריסה ומציע ממ"סים בכל קומה במבנה כאשר השטח המוצע גדול משמעותית השטח המקלט להריסה. ע"כ שטח שירות מוצע נלקח משטח עיקרי נותר. ש. שירות קיים (עפ"י הרמוניקה): סך של 161.83 מ"ר כאשר 111.72 מ"ר מעל הכניסה ו-50.11 מ"ר מתחת הכניסה. ש. שירות מוצע: בסך של 577.05 מ"ר כאשר 541.33 מ"ר מעל הכניסה ו-35.72 מ"ר מתחת הכניסה. חישוב: 577.05 (ש. מוצע) + 161.83 (ש. קיים עפ"י הרמוניקה) = 738.88 מ"ר. 540 (ש. מותר) – 738.88 (ש. קיים + מוצע) = 198.88 מ"ר החורגים מהמותר. חישוב כללי שירות ועיקרי: 2,148.97 (שטח עיקרי נותר למימוש) – 198.88 (שטח שירות חורג מהמותר) = 1,950.09 מ"ר שטח עיקרי נותרים למימוש. בבחינת הבקשה נמצא כי סך של 198.88 מ"ר חורגים מסך שטח שירות מותר מה גם שעורך הבקשה אינו מחשב את כל הפונקציות בשטח שירות מוצע כנדרש, בחישוב כללי עיקרי ושירות נמצא כי שטחי בניה עומדים במותר. על עורך הבקשה: - לחשב את כל הפונקציות במבנה נשוא הבקשה כנדרש במניין שטח שירות קיים עפ"י היתר מס' 1979/295.00 ובמניין שטח שירות מוצע בהתאמה.	

- להוסיף הערה ע"ג ההרמוניקה מתחת לטבלת השטחים ולציין את סך שטחי שרות שנלקחו משטח עיקרי נותר עפ"י התב"ע. מס' קומות (סטיה נכרת) : מותר עפ"י תב"ע : 6 קומות מעל הכניסה וקומה תת-קרקעית. קיים : 4 קומות מעל הכניסה קומה תת-קרקעית. מוצע בבקשה : תוספת בינוי כהרחבה ללא תוספת קומות. גובה בניה (סטיה נכרת) : מותר לפי תב"ע : גובה בסך של 22.50 מ'. סעיף 5 (1) : "מעל לגובה זה תותר יציאה לגג והתקנת מעקה בטיחות תקני". קיים : גובה מבנה בסך של 15.00 + מ' כאשר מעל גובה זה קיים חדר מדרגות יציאה לגג ומעקה בטיחות. מוצע בבקשה : תוספת בינוי עד לגובה של 15.00 + מ' כאשר מעל גובה זה מוצע מעקה תקני ומדרגות יציאה לגג עד לגובה מירבי של 18.00 + מ'. ממ"מ : קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית דרומית : מוצע תוספת ממ"מ בשטח של 85.15 מ"ר. קומה א' מפלס +3.25, קומה ב' מפלס +7.50, קומה ג' מפלס +11.25 : חזית דרומית : מוצע תוספת ממ"מים בשטח כולל של 114.05 מ"ר בכל קומה. הממ"מים המוצעים אינם תואמים לנספח הבינוי אך נדרשים לעמוד בסך שטחים מותרים בתב"ע – (ראה סעיף שטחי בניה) מעלית : מוצעות 2 מעליות. מעלית 1 מוצעת בקונטור הבניין הקיים מקומת הקרקע מפלס +0.00 ועד לקומת גג מפלס +15.00		

מעלית 2 מוצעת בחזית המערבית מקומת המרתף מפלס 3.06- ועד לקומת גג מפלס +15.00 המעליות המוצעות אינם תואמות לנספח הבינוי, מנחה לעניין זה. מרפסת גג : קומת גג, מפלס +15.00 : מוצע מרפסת גג לא מקורה בשטח של 571.94 מ"ר המחושבת כנדרש. המרפסת המוצעת אינה תואמת את נספח הבינוי – מנחה לעניין זה. ניהול מי נגר : עפ"י התב"ע: סעיף 4.1.2 (יג) : "ייוותרו לפחות 20% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוונים או מצופים בחומר חדיר (כגון : חצץ וחלוקים) - על עורך הבקשה להציג ע"ג ההרמוניקה חישוב מי נגר על מנת לוודא שעומד ביותר וכן פירוט חומרים סופגים. אישור הסדרי תנועה : התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה בתאריך 04/12/2025 ע"י גאולה שעיר. אישור שימור : התקבל אישור פטור ממח' שימור בתאריך 26/08/2025 ע"י יהונתן צחור. נוהל בקרה הנדסית : התקבל אישור בקרה הנדסית בתאריך 22/03/2025 ע"י משרד ירון שמעוני שחם. על עורך הבקשה להוסיף ע"ג ההרמוניקה את מלוא ההערות כפי שצויין ע"ג התכנית שאושרה.		

חוות דעת אדריכלית : המוצע בבקשה אינו תואם לנספח הבינוי במדויק, עורך הבקשה נדרש להסיר את המדרגות המוצעות מעבר לקו הבניין בקומת הקרקע המהוות סטיה נכרת ובצמצום בינוי לתוך קווי הבניין המאושרים. בנוסף, יש לחשב את כל הפונקציות במבנה נשוא הבקשה קיים ומוצע כנדרש – על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה מהוראות שלביות ביצוע שינוי מנספח הבינוי	08/07/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	אישור שירותי הכבאות	9
	אישור משרד הבריאות	10
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	11
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	12
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	13
	חוות דעת סופית מחלקת השימור	14
	רישום תצ"ר (סעיף 4.1.2 (ט) (3) בתב"ע)	15
	הריסת עבירות הבניה והסרת כל המפגעים החזותיים מחזיתות הבניין. (סעיף 4.1.2 (ט)(5) בתב"ע)	16
	שפ"ע - הגשת ערבות בנקאית בסך 25,229 ש"ח עבור שימור העצים	17
	שפ"ע - הגשת ערבות בנקאית נוספת בסך 11,740 ש"ח עבור פיצוי נופי	18
	שפ"ע - הגשת תכנית נטיעות לשלמה דניאל	19
	אישור סופי ממח' לאיכות הסביבה	20
	סעיף 4.1.2 (ח) (1): "אישור מהנדס התחבורה כי דרכי הגישה למבנים שיבנו בתכנית הכוללת ורדיוסי סיבוב תוכננו בהתאם לתקנות".	21

22	סעיף 4.1.2 (ח) (4): "אישור מתכנן מערכת אספת המים כי המערכת תוכננה לספק את כמויות המים והלחצים בהתאם לייעוד המקום..."

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

קווי בניין (סטיה נכרת) :

קומת קרקע, מפלס +0.00 :

בחלק הדרומי מוצע בינוי במרווח מעבר לקו בניין קידמי –

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

בבחינת הבקשה נמצא כי מדובר בגרם מדרגות המתחיל במפלס -06.3 ומגיע למפלס ה- +0.00, מכאן כי גובה המדרגות הינו 3 מ' כך שעולה על 1.5 מ' מותרים עפ"י תקנות, חריגה זו מהווה סטיה נכרת מהוראות התב"ע ולא ניתן לאשר – על עורך הבקשה להסיר את המדרגות המוצעות מהבקשה.

- עבור ממ"ק ומשרדים כאשר החריגה בסך של 28 ס"מ, חריגה זו מהווה סטיה נכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה לכנס את הבינוי המוצע לתוך קווי הבניין המאושרים.

שטחי בניה :

ש. עיקרי :

על עורך הבקשה לחשב את כל הפונקציות במבנה נשוא הבקשה כנדרש במניין שטח עיקרי קיים עפ"י היתר מס' 1979/295.00 ובמניין שטח עיקרי מוצע בהתאמה.

ש. שירות :

בבחינת הבקשה נמצא כי סך של 198.88 מ"ר חורגים מסך שטח שירות מותר מה גם שעורך הבקשה אינו מחשב את כל הפונקציות בשטח שירות מוצע כנדרש, בחישוב כללי עיקרי ושירות נמצא כי שטחי בניה עומדים במותר.

על עורך הבקשה :

- לחשב את כל הפונקציות במבנה נשוא הבקשה כנדרש במניין שטח שירות קיים עפ"י היתר מס' 1979/295.00 ובמניין שטח שירות מוצע בהתאמה.

- להוסיף הערה ע"ג ההרמוניקה מתחת לטבלת השטחים ולציין את סך שטחי שירות שנלקחו משטח עיקרי נותר עפ"י התב"ע.

ניהול מי נגר :

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

נוהל בקרה הנדסית :

על עורך הבקשה להוסיף ע"ג ההרמוניקה את מלוא ההערות כפי שמצויין ע"ג התכנית שאושרה.

חוות דעת אדריכלית :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 24/03/2026 - ו ניסן תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/8
מספר בקשה	<u>2002/0206.07</u>
מספר סידורי	<u>15</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה ומרפסת גג ע"פ תב"ע 4956
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גליס אסתר
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חורש מירי
מתכנן השלד	שילו בעז
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	25

כתובת האתר

הנרי מורגנטאו 56 , רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30719	18	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
632869	תחילת תוקף	09/03/2021	1	מגורים ב	2764

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

ע"פ נתוני המערכת הופקו בחלקה הנידונה היתרים :

- בתאריך 04/11/1982 בת.ב.00.1982/0402 במסגרתו אושרה הקמת בניין חדש.

- בתאריך 22/07/2004 בת.ב.00.2002/0206 במסגרתו אושרו תוספות בניה לשלוש יח"ד ומחסן למש' רותם.

- בתאריך 13/08/2007 בת.ב.01.2002/0206 במסגרתו אושרו תוספת בניה לדירה בקומה ג.

- בתאריך 13/09/2021 בת.ב.03.2002/0206 במסגרתו אושרו תוספות בניה לדירות ע"פ תב"ע 4956.

- בתאריך 26/02/2025 בת.ב.06.2002/0206 במסגרתו אושרו תוספות בניה לדירות ע"פ תב"ע ומחסן מוצע.

מהות הבקשה המוצעת :

מצב קיים : בשכונת רמות, רח' מורגנטאו 56. גוש : 30719 חלקה : 18.

מדובר בניין בעל 3 קומות מעל מפלס הקרקע הכולל 8 יח"ד . לכל אחת מיח"ד כניסה נפרדת.

מצב מוצע :

תוספת בניה ומרפסת גג ע"פ תב"ע 4956.

קומת ב' במפלס +5.50 :

יח"ד מס' 5 :

מוצע תוספת שטח עיקרי ע"פ תב"ע 4956, והכשרת גג ללא שימוש למרפסת גג ע"פ תב"ע 4956.

בנוסף מבוקש הנמכת מעקה אבן במרפסת קיימת לטובת התקנת מעקה קל מזכוכית.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמה הקלה :

" לבניה שלא בהינף אחד."

בוצע הליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק, באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

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

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 18.

הבדיקה נעשתה באחריות תחום דסק שירות לקוחות, מעיון בארכיב האופטי קיים נסח טאבו ובו מופיעים כנדרש בעלי הנכס החתומים על ההגשה.

מידע קודם

מתאריך	
05/03/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	המוצע בבקשה עומד בהוראות התב"ע ותואם את נספח הבינוי במדויק.
	מבוקש הנמכת מעקה אבן במרפסת קיימת לטובת התקנת מעקה קל מזכוכית.
	במרפסת קיימת, לא ניתן להציע מעקה זכוכית, יש לתכנן מעקה

מתכת כפי שקיים בחזית זו. ליקויים גרפיים : יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4956 תחילת תוקף : 24/03/2000 ייעוד הקרקע : מגורים מיוחד התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * 632869-תחילת תוקף 09/03/2021, מגורים ב. * 4956-תחילת תוקף 24/03/2000, אזור מגורים מיוחד. הבקשה נבחנה לפי התכנית 4956 היות והתכנית 632869 נותן התייחסות לתוספת קומה לדירות הגג. תוכנית כפופות : * 2263 -תחילת תוקף 07/06/19790. * 3119 -תחילת תוקף 04/11/1982. * 5/27/01 -תחילת תוקף 20/03/1985. * התוכנית תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : תכנית 4956 אינה כוללת בהוראותיה סעיף סטייה נכרת.	25/02/2026	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי : בת ו כנית - 4956 קיים נספח בינוי. מוצע בבקשה : קומת ב' במפלס +5.50 : יח"ד מס' 5 : מוצע תוספת שטח עיקרי ע"פ תב"ע 4956, והכשרת גג ללא שימוש למרפסת גג ע"פ תב"ע 4956. המוצע תואם את נספח הבינוי במדויק . אין מניעה לאשר. מבוקש הנמכת מעקה אבן במרפסת קיימת לטובת התקנת מעקה קל מזכוכית. במרפסת קיימת, לא ניתן להציע מעקה זכוכית, יש לתכנן מעקה מתכת כפי שקיים בחזית זו. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2025/5748.00 שהוגש מיום 09/06.2025 ע"י המח' למידע תכנוני. קו בניין בכחול קו בניין תת קרקעי. קו בניין מסומן באדום. המוצע בבקשה בתחום קווי בניין מאושרים. מס' קומות : במסגרת הבקשה אין תוספת קומה. מס' יח"ד : במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד. שטח בניה : תב"ע 4956 – הנספח כולל טבלת שטחים ייעודיים לכל יח"ד. ע"פ נספח תותר ליח"ד 5 תוספת של 19.76 מ"ר כשטח עיקרי ותוספת של 12.35 מ"ר למרפסות.		

מוצע בבקשה : קומת ב' במפלס +5.50 : יח"ד מס' 5 : מוצע תוספת שטח עיקרי של 19.73 מ"ר ע"פ תב"ע 4956 , והכשרת גג ללא שימוש למרפסת גג של 12.30 מ"ר ע"פ תב"ע 4956. המוצע תואם את נספח הבינוי במדויק כן השטחים המוצעים עומדים במותר. אין מניעה לאשר. מרפסות : מוצע בבקשה : מוצעת מרפסת גג לא מקורה בעומק 2.50 מ' , רוחב 4.95 מ' ובשטח 12.30 מ"ר. המוצע תואם את נספח הבינוי במדויק. אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע : ע"פ תבע 4956 סעיף 9 ט - חל סעיף שלביות ביצוע. "תוספות שנמצאות אחת מתחת לשנייה יבנו בהינף אחד בלבד". פורסמה הקלה לבניה שלא בהינף אחד. תימוכין קניינים : המוצע תואם את נספח הבינוי במדויק- אין צורך בחתימות פוזיטביות של בעלי הזכויות. תנאים טרם דיון : אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 27/10/2025 "לאשר את הבקשה". אישור איכות הסביבה : לא נדרש מאחר ומדובר בתוספת הקטנה מ-200 מ"ר שאינה		

נוגעת בקרקע. נוהל בקרה הנדסית : תוכנית 4956 אינה כוללת בהוראותיה דרישה לנוהל בקרה הנדסית. בהצהרת מהנדס שהתקבלה המסגרת פתיחת תיק הוצהר כי "הבניין נשוא הבקשה אינו נדרש לחיזוקים". לכן אין מניעה לאשר. חוות דעת תכנונית : -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה לבניה שלא בהינף אחד	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

	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

המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ותואם את נספח הבינוי במדויק.

מבוקש הנמכת מעקה אבן במרפסת קיימת לטובת התקנת מעקה קל מזכוכית.

במרפסת קיימת, לא ניתן להציע מעקה זכוכית, יש לתכנן מעקה מתכת כפי שקיים בחזית זו.

ליקויים גרפיים :

יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 24/03/2026 - ו' ניסן תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/8
מספר בקשה	<u>2017/0825.04</u>
מספר סידורי	<u>16</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	ממ"ד, בנית מחסן/מחסנים, ריצוף חצר ועבודות פיתוח, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת ממ"ד, מרפסת מקורה ע"פ תב"ע, מחסן בקומת מרתף וריצוף חצר,
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	כהן אהובה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות שמואלי מירי
מתכנן השלד	אשרן שמואל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	19

כתובת האתר

גמזון ראובן 13, נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30646	7	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1542	תחילת תוקף	13/04/1972			
1713	תחילת תוקף	01/06/1972			
3907	תחילת תוקף	23/08/1991			
3907א	תחילת תוקף	01/06/1998			
5/22/01	תחילת תוקף	20/04/1978			
5/22/02	תחילת תוקף	20/03/1985			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

ע"פ נתוני המערכת לא קיימים היתרים בחלקה המבוקשת.

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת נווה יעקב ברחוב גמזון ראובן מבוקש תוספת ממד סגירת מרפסת 21 חצרות.

גוש : 30642 חלקה : 9.

מצב מוצע :

קומה מחסנים במפלס -2.80 :

מוצע מחסן ומבואה למחסן לדירה מס' 13.

קומת קרקע במפלס +0.00 :

לדירה מס' 13 מוצעת תוספת ממ"ד בחזית צפונית – ממ"ד, קירוי מרפסת וחצר

וכן בחזית דרומית ריצוף חצר- מדובר בהכשרת עבירה.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

1. "הקלה מהוראות התוכנית בדבר בניה שלא בהינף אחד".

2. " הקלה בחריגה מקווי הבניין לצורך בניית ממ"ד".

3. " הקלה מהוראות תוכנית המתאר בדבר בניית מחסן במסגרת של עד 20 מ"ר במקום 8% משטח הדירה העיקרי".

4. "הקלה מנספח הבינוי מס' 15 בתב"ע מס' 3907 בדבר שינוי בפתחים ויציאה לחצרות".

תום מועד הגשת התנגדויות : 07/10/2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

בעלי עניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 7.

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

מידע קודם

מתאריך	
08/03/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר בתנאים חלק מהבקשה

מדובר בבקשה לתוספת מחסן וממ"ד, קירוי מרפסת וריצוף חצרות. את הממ"ד המוצע וקירוי המרפסת אין מניעה לאשר כנכתב לעיל. מחסן וחצר מוצעת : בגין המחסן המוצע והחצרות המבוקשות יש להשלים תימוכין קנייניים כנדרש, התקבלו חתימות של 5 דיירים מתוך 12 , אשר אינם מהווים 2/3 במידה ויתקבלו החתימות הנדרשות ניתן יהיה לאשר את המחסן והחצרות. ליקויים גרפים : -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/22/02 תחילת תוקף : 20/03/1985 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * 3907 -תחילת תוקף 23/8/1991,קביעת הגבלות על הרחבות	08/03/2026	חוות דעת תכנונית

דיור נווה יעקב. * 3907 א'- תחילת תוקף 01/06/1998. * תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: תבע 3907 א' תוקן סעיף 10 א' מתבע 3907 והיא מפרטת את סעיפי סטייה ניכרת הבאים: * תוספת קומה- לא מוצעת תוספת קומה. * תוספת גובה- לא מוצע תוספת גובה * הקטנת מרווחים- בהתאם לחו"ד משפטית של עו"ד יניב טאייר מתאריך 13.12.2019 אשר לפיה בבניינים בהם חלה תכנית 3907 א' ניתן לאפשר מרפסות מעבר לקווי בניין כתומים גם כאשר היא כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניין מרווחים-המוצע בתחום קווי בניין. * - תוספת יחידת דיור- אין תוספת יח"ד בבקשה . נספח בינוי: ב תב"ע 3907 קיים נספח בינוי מס' 15- שותק לא מצוין האם הנספח מחייב או מנחה ולכן נראה בו כמחייב וכל שינוי ממנו מצריך הקלה . במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה לבנייה בשונה מנספח הבינוי. מוצע בבקשה: מצב מוצע: קומה מחסנים במפלס -2.80 : מוצע מחסן ומבואה למחסן כאשר החיבור למחסן המוצע הינו באמצעות חיבור לגרם המדרגות המשותף -(ראה סעיף מחסן). קומת קרקע במפלס +0.00 : מוצע חזית צפון – ממ"ד, קירוי מרפסת וחצר - קירוי המרפסת תואם נספח בינוי ואין מניעה לאשר , (ראה סעיף ממ"ד חצר). מוצע חזית דרום – ריצוף חצר - (ראה סעיף חצר).		

קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2024/7109.00 שהוגש מיום 29.12.2024 ע"י המח' למידע תכנוני הממ"ד המוצע חורג מקווי בניין מאושרים – (ראה סעיף ממ"ד). החצרות המוצעות חורגות מתחום קווי הבניין המאושרים – (ראה סעיף חצרות). מס' קומות : אין תוספת קומות בבקשה מס' יח"ד : בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת יח"ד. בגין תוספת המחסן המידה ויאושר יידרש רישום הערת אזהרה כתנאי להוצאת היתר שטח בניה : מוצעים תוספת של שטחי שירות – ממ"ד ומחסן וכן שטחי חצר ומרפסת- מפורט בסעיפים רלוונטים. שלביות ביצוע : תבע 3907 א' -סעיף 8 – (ב') –" תותר בנית תוספות הבניה בשלבים והיא תבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דלוג על קומה כלשהיא. במקרה של ביצוע חלקי קומה ראשונה בלבד יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה , ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה"-לא רלוונטי לבקשה זו . מרפסות : לא מוצעות מרפסות בבקשה הנ"ל חצר : מוצע בבקשה :		

קומת קרקע במפלס +0.00 : מוצע חזית צפון – מרפסת מקורה שסוגרים אותה מאלומיניום בשטח 5.55 מ"ר תואם תב"ע אין מניעה לאשר. חצר - מחוץ לקווי הבניין בשטח של 6.16 מ"ר אין מניעה לאשר בכפוף לחתימות שכנים כנדרש. מוצע חזית דרום – ריצוף חצר מחוץ לקווי הבניין בשטח 29.57 מ"ר אין מניעה לאשר בכפוף לחתימות כנדרש. -יש להשלים חתימות בעלי זכויות ע"ג הרמוניקה כתנאי לאישור החצרות התקבלו חתימות של 5 שכנים מהכניסה מתוך 12 שכנים. ממ"ד : מוצע ממ"ד לדירה מס' 13 בקומת הקרקע בחזית צפונית. ע"פ הנחיות מהנדס העיר-לצורך בניית ממ"ד תותר סטיה מקו הבניין בכפוף להליך פרסום הקלה- פורסמה הקלה כנדרש, והתקבלו החתימות שכנים כנדרש. בליטה למרווח אחורי- לא תעלה על 3 מ' מקיר הבניין ובכל מקרה יישמר מרחק של 1 מ' לפחות מגבול המגרש- עומד במותר. הוצגה ופורסמה תוכנית צל כנדרש. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף כתנאי לקבלת היתר. מחסן : מוצע בבקשה : קומה מחסנים במפלס -2.80 : מוצע מחסן בשטח 6.99 מ"ר, בתחום קווי הבניין מתחת לקונטור דירה קיימת, המחסן המוצע חורג 8% המותרים ופורסמה הקלה " הקלה מהוראות תוכנית המתאר בדבר בניית מחסן במסגרת של עד 20 מ"ר במקום 8% משטח הדירה העיקרי" – מדובר בתכנית הכפופה למתאר שהופקדה לפני 89, ע"כ אין מניעה לאשר. מוצע מבואה למחסן בשטח 2.02 מ"ר. ע"פ הנחיות אין מניעה לאשר מעברים תקינים מינימליים למחסן		

הוצגה תכנית צל למחסנים ליתר בעלי העמדה. יש להשלים חתימות נדרשות, התקבלו חתימות של 5 מתוך 12 אשר אינם עומדים בנדרש תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 03.11.2025 - "לאשר את הבקשה" . אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 25.12.2025 - "לאשר את הבקשה" . אישור הסדרי תנועה : ניתן אישור בתאריך 14.09.2025 - "לאשר את הבקשה" . נוהל בקרה הנדסית : תבע 3907 אינה כוללת בהוראותיה סעיף חיזוק מבנים. תימוכין קניינים : מוצעת בנייה על שטח חצר משותפת וכן מחסן - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה בכניסה. -יש להשלים חתימות בעלי זכויות ע"ג הרמוניקה כתנאי לאישור החצרות והמחסן, התקבלו חתימות של 5 שכנים מהכניסה מתוך 12 שכנים. עבור בנייה ממ"ד בשטח משותף - נדרשת חתימה של 1/3 מבעלי הזכויות בכניסה אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות של העמדה. התקבלו חתימות כנדרש.		

חוות דעת תכנונית : המוצע מקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה מהוראות התכנית בדבר בניה שלא בהינף אחד הקלה בחריגה מקווי הבנין לצורך בניית ממ"ד הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר בניית מחסן במסגרת של עד 20 מ"ר במקום 8% משטח הדירה העיקרי הקלה מנספח בינוי מס' 15 בתב"ע מס' 3907 בדבר שינוי בפתחים ויציאה לחצרות	16/09/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר בתנאים חלק מהבקשה

מדובר בבקשה לתוספת מחסן וממ"ד, קירוי מרפסת וריצוף חצרות.

את הממ"ד המוצע וקירוי המרפסת אין מניעה לאשר כנכתב לעיל.

מחסן וחצר מוצעת :

בגין המחסן המוצע והחצרות המבוקשות יש להשלים תימוכין קנייניים כנדרש,

התקבלו חתימות של 5 דיירים מתוך 12, אשר אינם מהווים $\frac{2}{3}$

במידה ויתקבלו החתימות הנדרשות ניתן יהיה לאשר את המחסן והחצרות.

ליקויים גרפיים :

-יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 24/03/2026 - ו ניסן תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/8
מספר בקשה	<u>2016/0243.07</u>
מספר סידורי	<u>17</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת ע"פ תבע ומרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ה"ה זקש חנוך
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אריאל יובל
מתכנן השלד	הנדסאי בירנבוים אריה
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	22

כתובת האתר

אהרון אשכולי 108, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30714	6	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
10384א	תחילת תוקף	30/05/2009			
10384א	תחילת תוקף	30/05/2009			
2625א	תחילת תוקף	09/07/1981			
2625א	תחילת תוקף	09/07/1981			
4982	תחילת תוקף	27/06/2001			
5/27/02	תחילת תוקף	05/11/1987			
927939	תחילת תוקף	03/06/2023			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

- בתאריך 2023.04.2023 בת.ב 2016/243.01 ובו אושר " תוספת בנייה על הגג".

- בתאריך 09.12.2020 בת.ב 2016/243.02 ובו אושר " תוספת בניה".

מדובר בחלקה גדולה בת 4 בניינים עם כמה כניסות כל בניין וקיימים היתרים רבים בחלקה ובניין אשר לא נוגעים לכניסה המבוקשת.

תיאור המוצע הקיים :

בשכונת רמות ברחוב אהרון אשכולי תוספת מרפסת ותוספת בינוי וסגירת מרפסת בזכוכית לדירה מס' 15.

גוש : 30714 חלקה : 6

מצב מוצע :

קומת א' במפלס +2.70 :

מוצעת תוספת בינוי בחזית צפונית לדירה מס' 15 בהיקף של 18.54 מ"ר, ובסמיכות מוצעת מרפסת זיז בהיקף של 4.58 מ"ר

בחזית הדרומית מוצעת מרפסת זיז נוספת בהיקף של 6 מ"ר

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

במסגרת פתיחת התיק בוצע הליך משלוח הודעות לפי תקנה 36,

תום מועד הגשת התנגדויות : 11/12/2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה זו התקבלה התנגדות אחת.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 6.

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

מידע קודם

מתאריך	
08/03/2026	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
המוצע בבקשה תואם נספח בינוי במדויק ומקובל מבחינה תכנונית. הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת,	

מכיוון שהבקשה מהווה סטייה ניכרת לעניין שלביות ביצוע מאחר ומוצעת תוספת רק לדירה אחת בקיר משותף – יש להציע תוספת גם לדירה הגובלת או לחלופין ביצוע מעטפת וחתימה פוזיטיבית של הדייר הרלוונטי. לאחר תיקון התכנית בהתאם לעיל הבקשה תובא לדיון להכרעה בעניין ההתנגדויות. התקבלה התנגדות אחת להלן עיקרי הדברים : מתנגדת 1 – רחל אסולין קומה מעל המבקש - תושבים מבוגרים מביעים התנגדות חריפה לפרויקט בשל פגיעה צפויה באיכות חיהם. הטענות המרכזיות כוללות רעש בלתי נסבל, חסימת נוף ואוויר, קשיי ייבוש כביסה, וחששות ביטחוניים עקב קרבת המבנה המתוכנן לביתם. הם דורשים להשמיע את עמדתם בוועדת התנגדויות לפני קבלת החלטה סופית. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים- תוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 927939 תחילת תוקף : 03/06/2023 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * 4982 - תחילת תוקף 29/06/2021, אזור מגורים מיוחד.	08/03/2026	חוות דעת תכנונית

תוכניות כפופות : *תוכנית מתאר. *2625 – תחילת תוקף 09/07/1981. *2625א – תחילת תוקף 09/07/1981. סטייה ניכרת : בתב"ע 4982 סעיף 10 ז – שלבי הביצוע המפורטים יחשב כסטייה אדריכלי ניכרת. הבקשה מהווה סטייה ניכרת לעניין שלביות ביצוע כפי שמפורט בסעיף רלוונטי. נספח בינוי : בתכנית 4982 קיים נספח בינוי שותק (מחייב) מס' 8- לא מצוין האם הנספח מחייב או מנחה ולכן נראה בו כמחייב וכל שינוי ממנו מצריך הקלה. מוצע בבקשה : קומת א' במפלס +2.70 : מוצעת תוספת בינוי בחזית צפונית לדירה מס' 15 בהיקף של 18.54 מ"ר, ובסמיכות מוצעת מרפסת זיז בהיקף של 4.58 מ"ר- בינוי זה תואם במדויק את נספח הבינוי ואין מניעה לאשר בחזית הדרומית מוצעת מרפסת זיז נוספת בהיקף של 6 מ"ר- מרפסת זו תואמת במדויק את נספח הבינוי ואין מניעה לאשר. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2025/5038.00 שהוגש מיום 26.02.2024 ע"י המח' למידע תכנוני. התוספות המוצעות תואמות תב"ע ועומדות בקווי הבניין המאושרים. מס' קומות : בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת קומות.		

מס' יח"ד : בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת יח"ד. שטח בניה : מוצע בבקשה : קומת א' במפלס +2.70 : חזית צפון – מוצעת תוספת בינוי בשטח 18.54 מ"ר. ע"פ הטבלה המצורפת לנספח הבינוי- שטח עיקרי מותר לדירה זו הינו 22.31 מ"ר- המוצע עומד במותר ואין מניעה לאשר מוצעות מרפסות בהיקף כולל של 10.58 מ"ר, ע"פ הטבלה המצורפת לנספח הבינוי- שטח מרפסות מותר לדירה זו הינו 10.22 מ"ר- ישנה חריגה קלה אך קיימת הערה מתחת לטבלה זו כי "חישובי השטחים מבוססים על הערכה בלבד של מידות קיימות בשטח , לפיכך מידות ההרחבה הקובעות הינן ע"פ התכנית" אין מניעה לאשר ממ"ד / חדר מחוזה : לא מוצע בבקשה הנ"ל. תנאי לקבלת היתר יהיה אישור פקע"ר על תקינות מקלט קיים. מרפסות : מוצע בבקשה : קומת א' במפלס +2.70 : חזית צפון – סגירת מרפסת גג בשטח 4.58 מ"ר - עפ"י הוראות התוכנית בסעיף 10 (ח2)- "תותר סגירת מרפסות במתכת צבועה וזכוכית בלבד ותצוין בהיתר הבנייה". המוצע בבקשה עומד במותר ותואם תב"ע אין מניעה לאשר. חזית דרום – מוצעת מרפסת זיז בשטח 6 מ"ר – אין מניעה לאשר תואם תב"ע.		

שלביות ביצוע: ע"פ תבע 4982 סעיף 10 ז - תוספות הבניה המוצעות בכל בנין תיבננה בשלבים באופן שהבניה שמיועדת להרחבת שתי יחידות הדיוור הגובלות בקיר משותף תיבננה בהינף אחד בלבד ותבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כל שהיא ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד או קומה ראשונה ושניה בלבד וכו') יהיה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב לרווית הדירה במעליה. הבקשה מהווה סטייה ניכרת לעניין שלביות ביצוע מאחר ומוצעת תוספת רק לדירה אחת בקיר משותף – יש להציע ביצוע גם לדירה הגובלת או לחליפין ביצוע מעטפת וחתימה פוזיטיבית של הדייר הרלוונטי. תימוכין קניינים: הבקשה תואמת נספח בינוי במדויק ולא נדרש חתימות פוזיטיביות. תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: בוטל ע"י המערכת עקב כך ששטח התוספת קטן שווה 200 מ"ר, המוצע לא נוגע בקרקע. אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 23.11.2025 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית: בתב"ע 4982 לא סעיף נוחל בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית: המוצע בבקשה תואם תב"ע ומקובל מבחינה תכנונית.		

התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1. מתנגדת 1 – רחל אסולין קומה מעל המבקש - תושבים מבוגרים מביעים התנגדות חריפה לפרויקט בשל פגיעה צפויה באיכות חייהם. הטענות המרכזיות כוללות רעש בלתי נסבל, חסימת נוף ואוויר, קשיי ייבוש כביסה, וחששות ביטחוניים עקב קרבת המבנה המתוכנן לביתם. הם דורשים להשמיע את עמדתם בוועדת התנגדויות לפני קבלת החלטה סופית.		

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 תואם נספח בינוי במדויק ומקובל מבחינה תכנונית.

הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת,

מכיוון שהבקשה מהווה סטייה ניכרת לעניין שלביות ביצוע מאחר ומוצעת תוספת רק לדירה אחת בקיר משותף – יש להציע תוספת גם לדירה הגובלת או לחלופין ביצוע מעטפת וחתימה פוזיטיבית של הדייר הרלוונטי.

לאחר תיקון התכנית בהתאם לעיל הבקשה תובא לדיון להכרעה בעניין ההתנגדויות.

התקבלה התנגדות אחת

להלן עיקרי הדברים :

מתנגדת 1 – רחל אסולין קומה מעל המבקש - תושבים מבוגרים מביעים התנגדות חריפה לפרויקט בשל פגיעה צפויה באיכות חייהם. הטענות המרכזיות כוללות רעש בלתי נסבל, חסימת נוף ואוויר, קשיי ייבוש כביסה, וחששות ביטחוניים עקב קרבת המבנה המתוכנן לביתם. הם דורשים להשמיע את עמדתם בוועדת התנגדויות לפני קבלת החלטה סופית.

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 24/03/2026 - ו ניסן תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/8
מספר בקשה	<u>1978/0541.06</u>
מספר סידורי	<u>18</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה תואמת תבע + ממ"ד ומחסן
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	וקסלר אברהם דוד
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חכמון תמר
מתכנן השלד	אישרן שמואל
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	14

כתובת האתר

גדליה בובליק 24, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30720	10	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2263	תחילת תוקף	07/06/1979			
4535	תחילת תוקף	15/07/1996			
4535א	תחילת תוקף	19/11/1997			
5/27/01	תחילת תוקף	20/03/1985			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

- בתאריך 25.10.1978 בת.ב 1978/541.00 ובו אושר "הקמת בניין חדש".

קיימים היתרים נוספים בחלקה אשר לא נוגעים לכניסה המבוקשת.

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת רמות ברחוב גדליה בובליק, מבוקש תוספת בינוי מרפסת וממ"ד לדירה מס' 1.

גוש : 30720 חלקה : 10

מצב מוצע :

קומת קרקע מפלס +1.40 :

מוצעת תוספת מחסן לדירה מס' 1 וכן תכנית צל לשני מחסנים נוספים בעמודה.

קומה א' מפלס +2.80 :

מוצעת תוספת בינוי למגורים, מרפסת וממ"ד.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות . וכן הריסת מרפסת קיימת ובנייתה מחדש עקב הבינוי המוצע

תום מועד התנגדויות בתאריך 04.12.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה התקבלה התנגדות אחת.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 10.

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

מידע קודם

מתאריך	
08/03/2026	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים מדובר בבקשה לתוספת שטחים ע"פ תב"ע, מחסן וממ"ד. מובא להכרעת וועדה אם לזמן את המתנגד. התקבלה התנגדות אחת לבניה : התנגדות מאת הדייר חיו ראובן, הגר בקומת הקרקע וטוען כי השכן בנה פרגולה לא חוקית מול חלונו היחיד של

התושב, חוסם לו את אור השמש והאוויר וגורם למצוקה קשה לו ולילדו עם האסטמה. למרות שקיבל הוראות מהעירייה והפקחים לפרק את הבנייה, וממשיך בעבירות בנייה ומסכן את הדיירים בסכנות בטיחותיות ברכוש המשותף. התושב מבקש בכל לשון של בקשה שלא לאפשר לו לחסום את האור והאוויר לביתו. בנוסף נדרשים התיקונים הבאים : מרפסת מוצעת : מוצעת תוספת מרפסת בשטח 8.24 מ"ר, מאושר בתב"ע מרפסת בשטח 7.93 מ"ר יש חריגה מהשטחים המאושרים בתב"ע היות ושטח עיקרי מוצע פחות מהמותר כביכול על חשבון שטח המרפסת, יש לצמצם במטר את שטח המרפסת ולהתקזז עם השטח העיקרי, ע"מ לעמוד בשטח מרפסת מותר הריסת מרפסת : בחזית דרומית בסמיכות לקונטור קיים מוצגת מרפסת קיימת כביכול אשר מוצעת להריסה ובניה מחדש , לא נמצא היתר למרפסת זו וכן צורתה אינה מקובלת תכנונית, באם קיים לה היתר יש להוכיח זאת ולנמק את סיבת הריסתה ובנייתה מחדש , במידה ולא יש להרוס אותה ולקבל דוח פיקוח כתנאי לקבלת היתר שלביות ביצוע : תכנית 4535א בטלה את סעיפי שלביות הביצוע וקבעה כי : "תותר בניית תוספות הבנייה בשלבים באופן שתבוצענה מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהי ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב. אין עמידה בסעיף זה ויש להציג מרפסת תקינה בהתאם להוראות התכנית. ליקויים גרפים : -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.		

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4535 תחילת תוקף : 15/07/1996 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * 4535 - תחילת תוקף 15/07/1996, אזור מגורים מיוחד. * 4535 א - תחילת תוקף 19/11/1997, תכנית תקנון. תוכניות כפופות : * 2263 ג'-תחילת תוקף 04/09/198, אזור מגורים 4. * תכנית מתאר 62 * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : תכנית 4535 א כוללת בהוראותיה סעיף סטייה ניכרת כוללני : "כל הוראות תכנית מס' 4535 זו, ממצות את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת, וכל שינוי בהוראות התכנית יראה כסטייה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1 (1) לתקנות התכנון והבניה"	08/03/2026	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי : בתכנית - 4535 קיים נספח בינוי שותק (מחייב) מס' 6 - לא מצוין האם הנספח מחייב או מנחה ולכן נראה בו כמחייב וכל שינוי ממנו מצריך הקלה . קומת קרקע מפלס +1.40 : מוצעת תוספת מחסן לדירה מס' 1 וכן תכנית צל לשני מחסנים נוספים בעמודה. המחסן מוצע מתחת לבינוי מוצע ע"פ תב"ע בקומה מעל, כאשר הגישה למחסנים הינה מתוך חדר הסקה ובור מים קיים. בהתאם לסעיף 10.1 ג. בתקנות התכנית : " חללים שיווצרו במפלס קומת הקרקע של תוספת הבנייה ייסגרו בקירות אבן כדוגמת קירות החזית הקיימת , ולא יישארו כשטחים מוקפים עמודים, חללים אלו יהיו משותפים לכל הדיירים ותרשם על כך הערת אזהרה" בהתאם לסעיף זה אין מניעה להציע מחסן בשטח זה, הוצגה תכנית צל כנדרש ואין מניעה לאשר. קומה א' מפלס +2.80 : מוצעת תוספת בינוי למגורים לדירה מס' 1 בחזית מערבית בהיקף של 21.53 מ"ר , ובסמיכות מוצעת מרפסת גג בהיקף של 8.24 מ"ר – הבינוי והמרפסת המוצעים תואמים נספח בינוי ואין מניעה לאשר. יש לסדר את התוספות הנ"ל כדי שהיו תואמים לשטחים ע"פ התב"ע – (ראה סעיפים שטח בניה ומרפסות). בסמיכות לתוספת מוצע ממ"ד, אשר אינו תואם את נספח הבינוי ומבוקש בחריגה מקו בניין, ע"פ הוראות תכנית תמ"א 40 למיגון ארצי שיצאה בתאריך 12/12/2023 בעקבות "חרבות ברזל" ניתן לאפשר בביניים מעל 2 קומות עד 29 מטר ממ"ד מעבר לקווי בניין ללא צורך בפרסום הקלה ובלבד שיישמר מרווח של 2 מטר עד לגבול המגרש. נשמר מרווח מותר ואין מניעה לאשר את הממ"ד המוצע, הוצגה תכנית צל ליתר העמודה הגישה לממ"ד מוצעת באמצעות מבואה בהיקף של 5 מ"ר, ע"פ תיקון לתקנה 202 רשות מוסמכת רשאית לדרוש כי תוקם מבואה בשטח של 5 מ"ר גישה לממ"ד כתוספת על השטח המותר לממ"ד , אין מניעה לאשר.		

בחזית דרומית בסמיכות לקונטור קיים מוצגת מרפסת קיימת כביכול אשר מוצעת להריסה ובניה מחדש, לא נמצא היתר למרפסת זו וכן צורתה אינה מקובלת תכנונית, באם קיים לה היתר יש להוכיח זאת ולנמק את סיבת הריסתה ובנייתה מחדש, במידה ולא יש להרוס אותה ולקבל דוח פיקוח כתנאי לקבלת היתר קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2025/5839.00 שהוגש מיום 09.06.2025 ע"י המח' למידע תכנוני. הממ"ד המוצע חורג מקו הבניין אך עומד בתקנות כפי שפורט ואין מניעה לאשר מס' קומות: אין תוספת קומות בבקשה מס' יח"ד: בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת יח"ד. בגין התוספת במידה ותאושר יידרש ביצוע רישום הערת אזהרה כתנאי למתן היתר שטח בניה: מוצע בבקשה: קומה א' מפלס +2.80: מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח 21.53 מ"ר, ע"פ התב"ע סך שטחים מותרים לדירה זו הינם 24.15 מ"ר. המוצע עומד במותר ואין מניעה לאשר. מחסנים: תכנית 4535 – כפופה לתכנית מתאר. מוצע מחסן בשטח של 8% משטח הדירה אשר הגישה אליו מקומת המרתף קיימת.		

בהתאם לסעיף 10.ג בתקנות התכנית: "חללים שיווצרו במפלס קומת הקרקע של תוספת הבנייה ייסגרו בקירות אבן כדוגמת קירות החזית הקיימת, ולא יישארו כשטחים מוקפים עמודים, חללים אלו יהיו משותפים לכל הדיירים ותרשם על כך הערת אזהרה" 90.69%*8=7.27 מ"ר, מוצע מחסן בשטח 6.74 מ"ר. המוצע בבקשה עומד במותר אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע: תכנית 4535 בטלה את סעיפי שלביות הביצוע וקבעה כי: "תותר בניית תוספות הבנייה בשלבים באופן שתבוצענה מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהי ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב. אין עמידה בסעיף זה ויש להציג מרפסת תקינה בהתאם להוראות התכנית ממ"ד: מוצע בבקשה: ע"פ הוראות תכנית תמ"א 40 למיגון ארצי שיצאה בתאריך 12/12/2023 בעקבות "חרבות ברזל" ניתן לאפשר בביניים מעל 2 קומות עד 29 מטר ממ"ד מעבר לקווי בניין ללא צורך בפרסום הקלה ובלבד שיישמר מרווח של 2 מטר עד לגבול המגרש. נשמר מרווח מותר ואין מניעה לאשר את הממ"ד המוצע, הוצגה תכנית צל ליתר העמודה הגישה לממ"ד מוצעת באמצעות מבואה בהיקף של 5 מ"ר, ע"פ תיקון לתקנה 202 רשות מוסמכת רשאית לדרוש כי תוקם מבואה בשטח של 5 מ"ר גישה לממ"ד כתוספת על השטח המותר לממ"ד, אין מניעה לאשר תנאי לקבלת היתר יהיה אישור פקע"ר. מרפסות: מוצע בבקשה:		

קומה א' מפלס +4.20 : מוצע תוספת מרפסת בשטח 8.24 מ"ר, מאושר בתב"ע מרפסת בשטח 7.93 מ"ר יש חריגה מהשטחים המאושרים בתב"ע היות ושטח עיקרי מוצע פחות מהמותר כביכול על חשבון שטח המרפסת, יש לצמצם במטר את שטח המרפסת ולהתקזז עם השטח העיקרי, ע"מ לעמוד בשטח מרפסת מותר תימוכין קניינים : עבור בנייה ממ"ד בשטח משותף - נדרשת חתימה של 1/3 מבעלי הזכויות בכניסה אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות של העמודה. עבור בניית המחסן נדרשת חתימה של 2/3 מהבניין, התקבלו חתימות של 7 דיירים מתוך 12 בעלי נכס, ע"מ לעמוד ב2/3 נדרשות 8 חתימות חתימת המבקש הינה החתימה השמינית וישנם הסכמות נדרשות. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 22.12.2025 - "לאשר את הבקשה" . אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 11.12.2025 - "לאשר את הבקשה" . נוהל בקרה הנדסית : בתב"ע 4535 לא חל סעיף בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית : המוצע בבקשה מקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר. התנגדויות :		

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 1. התנגדות מאת הדייר חיו ראובן, הגר בקומת הקרקע וטוען כי השכן בנה פרגולה לא חוקית מול חלונו היחיד של התושב, חוסם לו את אור השמש והאוויר וגורם למצוקה קשה לו ולילדיו עם האסטמה. למרות שקיבל הוראות מהעירייה והפקחים לפרק את הבנייה, וממשיך בעבירות בנייה ומסכן את הדיירים בסכנות בטיחותיות ברכוש המשותף. התושב מבקש בכל לשון של בקשה שלא לאפשר לו לחסום את האור והאוויר לביתו.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

מדובר בבקשה לתוספת שטחים ע"פ תב"ע, מחסן וממ"ד.

מובא להכרעת וועדה אם לזמן את המתנגד.

התקבלה התנגדות אחת לבניה :

התנגדות מאת הדייר חיו ראובן, הגר בקומת הקרקע

וטוען כי השכן בנה פרגולה לא חוקית מול חלונו היחיד של התושב, חוסם לו את אור השמש והאוויר וגורם למצוקה קשה לו ולילדיו עם האסטמה. למרות שקיבל הוראות מהעירייה והפקחים לפרק את הבנייה, וממשיך בעבירות בנייה ומסכן את הדיירים בסכנות בטיחותיות ברכוש המשותף.

התושב מבקש בכל לשון של בקשה שלא לאפשר לו לחסום את האור והאוויר לביתו.

בנוסף נדרשים התיקונים הבאים :

מרפסת מוצעת :

מוצעת תוספת מרפסת בשטח 8.24 מ"ר, מאושר בתב"ע מרפסת בשטח 7.93 מ"ר יש חריגה מהשטחים המאושרים בתב"ע

היות ושטח עיקרי מוצע פחות מהמותר כביכול על חשבון שטח המרפסת, יש לצמצם במטר את שטח המרפסת ולהתקזז עם השטח העיקרי, ע"מ לעמוד בשטח מרפסת מותר

הריסת מרפסת :

בחזית דרומית בסמיכות לקונטור קיים מוצגת מרפסת קיימת כביכול אשר מוצעת להריסה ובניה מחדש , לא נמצא היתר למרפסת זו וכן צורתה אינה מקובלת תכנונית, באם קיים לה היתר יש להוכיח זאת ולנמק את סיבת הריסתה ובנייתה מחדש , במידה ולא יש להרוס אותה ולקבל דוח פיקוח כתנאי לקבלת היתר

שלביות ביצוע :

תכנית 4535א בטלה את סעיפי שלביות הביצוע וקבעה כי :

"תותר בניית תוספות הבנייה בשלבים באופן שתבוצענה מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהי ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב.

אין עמידה בסעיף זה ויש להציג מרפסת תקינה בהתאם להוראות התכנית.

ליקויים גרפים :

-יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 24/03/2026 - ו' ניסן תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/8
מספר בקשה	<u>2011/0916.01</u>
מספר סידורי	<u>19</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, התקנת מעלית פנימית
שימוש עיקרי	מגורים, תעשייה מלאכה והחסנה
מהות בקשה	תוספת בניה לבנין תעשייה קיים, תוספת חניות ודרכי גישה, תוספת מרחבים מוגנים ומעלית.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אנקווה שמעון
עורך הבקשה	גדרון עמוס
מתכנן השלד	מהנדס בורושנסקי אנטולי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

פרי עמל 12 , אזור תעשייה עטרות

גוש	חלקה	בשלמות
31298	19	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1689	תחילת תוקף	03/05/1973			
א1689	תחילת תוקף	06/12/1973			
ב1689	תחילת תוקף	24/04/1977			

תאור הבקשה

באזור התעשייה עטרות, קיים בנין תעשייה בן 2 קומות.

בבקשה זו מוצעים תוספת שטחים ב-2 הקומות, תוספת של 2 קומות חדשות, מרחבים מוגנים ומעלית, תוספת

חניות וכבש גישה לחניה המוצעת מקומת הקרקע לקומת הגג.

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

-הקלה בדבר תוספת גובה

-הקלה מקו בניין לשם בניית מרחבים מוגנים

-הקלה לתוספת שטח עבור בניית מרחבית מוגנים

-הקלה לבניה בקו ה-0 בחזית צידית בהסכמת הבעלים

תום מועד להגשת התנגדויות : -15.09.2020 לא הוגשו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת בגוש 31298 חלקה 19, המבקש רשום בהערת אזהרה בנסח הטאבו

תנאים טרם דיון :

- חו"ד איכות סביבה- התקבל אישור בתאריך 29/01/2024

- חו"ד מחלקת שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 29/09/2020

- חו"ד תברואה – התקבל אישור בתאריך 18/08/2024

- חו"ד מחלקה להסדרי תנועה- התקבל אישור בתאריך 15/08/2024

- חו"ד מחלקת דרכים- התקבל בתאריך 08/11/2020

היתרים קודמים בבניין :

-2011/916 הופק בתאריך : 11.01.2012 - להתקנת מערכת תאים פוטוולטאיים.

לא נמצא היתר מקורי למבנה

מידע קודם

מתאריך	
10/03/2026	הכנת המלצה תכנונית : לסגור את תיק הבנין הבקשה נידונה בתאריך 29/09/2024 לאישור בכפוף לשינויים ובתנאים, התיק התקדם ועבר לגורמים, בעת דרישת תשלום היטל השבחה החליט המבקש לנוכח התשלום הגבוה לסגור את תיק הבניין ולא להתקדם להפקת היתר, לפיכך, התיק עולה לסגירתו בוועדה.
10/03/2026	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1689ב

תחילת תוקף : 24/04/1977 ייעוד הקרקע : רקע לבקשה : התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 28/04/2021 ונידון לדחייה במתכונת המוצעת לצורך השלמת תנאים ותיקונים בתכנית שהיו סטיה ניכרת. מאוחר יותר התיק עלה לדיון בתאריך 29/09/2024 ונידון לאישור בכפוף לשינויים ובתנאים, התיק התקדם ועבר לגורמים, בעת דרישת תשלום היטל השבחה החליט המבקש לנוכח התשלום הגבוה לסגור את תיק הבניין ולא להתקדם להפקת היתר, לפיכך, התיק עולה לסגירתו בוועדה.		
מדובר בבקשה לתוספת שטחים, חניות ורמפות למבנה תעשייה. אין מניעה לאשר את המבוקש בהתאם לנכתב בחו"ד	29/09/2024	דיון בוועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
מדובר בבקשה לתוספת שטחים, חניות ורמפות למבנה תעשייה. אין מניעה לאשר את המבוקש בהתאם לנכתב בחו"ד	12/09/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : ב1689 תחילת תוקף :	11/09/2024	חוות דעת תכנונית

24/04/1977 ייעוד הקרקע: רקע לבקשה: התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 28/04/2021 ונידון לדחיה במתכונת המוצעת מאחר ולא התקבלו אישורים של מחלקת הסדרי תנועה ואיכות סביבה, וכן היתה חריגה מקו בניין צידי המהווה סטיה ניכרת בנוסף נדרשו תיקונים נוספים בהקשרים של ליקויים גרפיים. לאחר הדיון, הושלמו כלל התנאים הנדרשים טרם דיון לבקשה זו, קודמה תב"ע באזור תעשייה עטרות שמספרה 1259126 אשר מאפשרת בניית מיסעות לחניונים מעבר לקווי הבניין וכך פתרה את העניין של סטייה ניכרת עקב החריגה שהיתה בתכנית שהוגשה. התקבל תיק מידע חדש בהתאם לתכנית זו והתקבל אישור האגף להמשיך פעילות בתיק ולקדמו לדיון נוסף בוועדה. לאור האמור לעיל ולאור התיקונים וההשלמות שבוצעו בתיק, הבקשה מובאת לדיון חוזר בוועדה. להלן מה שמבוקש: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת ע"פ תכנית תב"ע 1689 א' תחילת תוקף: 06.12.1973 + תכנית תב"ע 1689 תחילת תוקף: 03.05.1973 (אזור תעשייה) + תכנית 1259126 תחילת תוקף 20/05/2024 + תקנות התכנון והבניה: סטיה ניכרת: אין סעיף סטיה ניכרת בתכנית החלה במגרש. נספח בינוי: התכנית החלה אינה כוללת נספח בינוי.		

פרוט הבניה המוצעת : קומת קרקע מפלס 0.00 מבקשים תוספת שטחים לקומה קיימת , חדר מדרגות ומעלית, ביטול חניות קיימות בהיתר וחניות חדשות במקומן. קומה ראשונה מפלס +4.50 בקומה זו מבקשים חדר מדרגות ומעלית, שינוי בפתחים ותוספת חניות חדשות- קומות שניה ושלישית מפלסים +9.10 +13.65 מוצעות 2 קומות חדשות המשמשות לתעשייה, וכוללות ממ"מ, מקומות חניה נוספות ורמפת גישה לרכבים קומה רביעית- קומת גג מפלס +18.22 קומת הגג מוצעת לשימוש חניה וכוללת 36 מקומות חניה חדשות כאשר הגישה לקומה הינה דרך רמפה מקומת הקרקע ודרך חדר מדרגות עם מעלית קווי בניין התקבל תיק מידע חדש בהתאם לתב"ע המעודכנת בתיק 2024/6380.00 בתאריך 15/08/2024 , ע"פ תיק מידע זה סומנו קווי בניין באדום ע"י תכנית 1689		

וסומן קו בניין ירוק עד לגבול המגרש בהתאם לתכנית החדה לצורך בניית מיסעה בלבד. פורסמה הקלה לעניין חריגה מקווי בניין לשם בניית מרחבים מוגנים ולבניה בקו 0 בחזית צידית בהסכמת הבעלים. אין מניעה לאשר תוספת ממ"מ לבניין קיים מעבר לקווי בניין לעניין כבש הגישה- אין מניעה לאשר את החריגה בהתאם לתכנית 1259126 שטחי בניה : תב"ע 1689 קבעה בסעיף (10)א' שתחולנה על שטח זה הוראות תכנית המתאר 62 לירושלים לגבי אזור תעשייה וע"פ כך אחוזי הבניה הינם 224% ב-4 קומות. שטח המגרש 7238 מ"ר*224% = 16213.12 מ"ר. בבקשה מבקשים שטחים מוצעים בסה"כ 3297.41 מ"ר שטחים עיקריים, ו-2427.49 מ"ר שטחי שירות סה"כ עם שטחים קיימים ומוצעים 12466.77 מ"ר. הוצגו שטחי הבניה גם בנפח כמקובל בתעשייה והוצג שטח מבנה שכן. השטח עומד במותר ואין מניעה לאשר מס' קומות : מותר : 4 קומות		

מספר הקומות בבקשה קיימות ומוצעות סה"כ- 4 קומות- עומד במותר גובה בנין : ע"פ סעיף 9(ב) בתב"ע 1689 מותר גובה +795.00 מעל גובה פני הים, מוצע גובה +765.8 מעל פני הים- עומד במותר פורסמה הקלה בעניין- מיותרת לכאורה. חיזוק מבנים תכנית זו אינה כוללת סעיף לחיזוק מבנים שלביות ביצוע : אין התייחסות לשלבי ביצוע בתכנית החלה במגרש. חוות דעת אדריכלית אין מניעה לאשר		

היות ולא התקבל אישור מחלקות איכות הסביבה והסדרי תנועה. וכן, חריגה מקו בניין צידי המהווה סטייה נכרת בנוסף לתיקונים נדרשים בחישובי השטחים פרוט הבניה המוצעת : קומת קרקע מפלס 0.00 מבקשים תוספת שטחים לקומה קיימת , חדר מדרגות ומעלית, ביטול חניות קיימות בהיתר וחניות חדשות במקומן. קומה ראשונה מפלס +4.50 בקומה זו מבקשים חדר מדרגות ומעלית, שינוי בפתחים ותוספת חניות חדשות. קומות שניה ושלישית מפלסים +9.10 +13.65 מוצעות 2 קומות חדשות המשמשות לתעשייה, וכוללות ממ"מ, מקומות חניה נוספות ורמפת גישה לרכבים קומה רביעית- קומת גג מפלס +18.22 קומת הגג מוצעת לשימוש חניה וכוללת 72 מקומות חניה חדשות כאשר הגישה לקומה הינה דרך רמפה מקומת הקרקע ודרך חדר מדרגות עם מעלית שטחי בניה : תב"ע 1689 קבעה בסעיף (10)א' שתחולנה על שטח זה הוראות תכנית המתאר 62 לירושלים לגבי אזור תעשייה וע"פ כך אחוזי הבניה הינם 224% ב-4 קומות. שטח המגרש 7238 מ"ר*224% = 16213.12 מ"ר. בבקשה מבקשים שטחים מוצעים בסה"כ 2887.31 מ"ר שטחים עיקריים, ו-1960.96 מ"ר שטחי אחסנה. סה"כ עם שטחים קיימים ומוצעים 7382.30 מ"ר, עומד במותר. סה"כ עם שטחים קיימים ומוצעים 7382.30 מ"ר- קיים מבנה נוסף בחלקה - יש להציג שטח קיים הכולל שטח מבנה זה ע"מ לבדוק עמידה בשטחים מותרים. יש לחשב את שטחי החניות העיליות כשטח עיקרי וכן, את השטח מתחת לכבש בקומת הכניסה יש להציג שטחים בנפח כיוון שמדובר במבנה תעשייה מס' קומות :	28/04/2021	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

מותר : 4 קומות מספר הקומות בבקשה קיימות ומוצעות סה"כ- 4 קומות- כנדרש. גובה בנין : ע"פ סעיף 9(ב) בתב"ע 1689 מותר גובה +795.00 מעל גובה פני הים, מוצע גובה +765.8 מעל פני הים- כנדרש. פורסמה הקלה בעניין- לא ברור מדוע מכיוון שלא חורגים מהגובה המותר. חנייה : לא התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה לתוכנית החניה- יש להשלים חיזוק מבנים אין סעיף לחיזוק מבנים בתכנית החלה במגרש. שלביות ביצוע : אין התייחסות לשלבי ביצוע בתכנית החלה במגרש. במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות : -הקלה בדבר תוספת גובה -הקלה מקו בניין לשם בניית מרחבים מוגנים -הקלה לתוספת שטח עבור בניית מרחבית מוגנים -הקלה לבניה בקו ה-0 בחזית צידית בהסכמת הבעלים תום מועד להגשת התנגדויות : 15.09.2020- לא הוגשו התנגדויות. תוקף החלטה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת		
היות ולא התקבל אישור מחלקות איכות הסביבה והסדרי תנועה. וכן, חריגה מקו בניין צידי המהווה סטייה נכרת בנוסף לתיקונים נדרשים בחישובי השטחים פרוט הבניה המוצעת : קומת קרקע מפלס 0.00 מבקשים תוספת שטחים לקומה קיימת , חדר מדרגות ומעלית, ביטול חניות קיימות בהיתר וחניות חדשות במקומן. קומה ראשונה מפלס +4.50	21/04/2021	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

בקומה זו מבקשים חדר מדרגות ומעלית, שינוי בפתחים ותוספת חניות חדשות. קומות שניה ושלישית מפלסים +9.10 +13.65 מוצעות 2 קומות חדשות המשמשות לתעשייה, וכוללות ממ"מ, מקומות חניה נוספות ורמפת גישה לרכבים קומה רביעית- קומת גג מפלס +18.22 קומת הגג מוצעת לשימוש חניה וכוללת 72 מקומות חניה חדשות כאשר הגישה לקומה הינה דרך רמפה מקומת הקרקע ודרך חדר מדרגות עם מעלית שטחי בניה : תב"ע 1689 קבעה בסעיף (10)א' שתחולנה על שטח זה הוראות תכנית המתאר 62 לירושלים לגבי אזור תעשייה וע"פ כך אחוזי הבניה הינם 224% ב-4 קומות. שטח המגרש 7238 מ"ר*224% = 16213.12 מ"ר. בבקשה מבקשים שטחים מוצעים בסה"כ 2887.31 מ"ר שטחים עיקריים, ו-1960.96 מ"ר שטחי אחסנה. סה"כ עם שטחים קיימים ומוצעים 7382.30 מ"ר, עומד במותר. סה"כ עם שטחים קיימים ומוצעים 7382.30 מ"ר- קיים מבנה נוסף בחלקה - יש להציג שטח קיים הכולל שטח מבנה זה ע"מ לבדוק עמידה בשטחים מותרים. יש לחשב את שטחי החניות העיליות כשטח עיקרי וכן, את השטח מתחת לכבש בקומת הכניסה יש להציג שטחים בנפח כיוון שמדובר במבנה תעשייה מס' קומות : מותר : 4 קומות מספר הקומות בבקשה קיימות ומוצעות סה"כ- 4 קומות- כנדרש. גובה בנין : ע"פ סעיף 9(ב) בתב"ע 1689 מותר גובה +795.00 מעל גובה פני הים, מוצע גובה +765.8 מעל פני הים- כנדרש. פורסמה הקלה בעניין- לא ברור מדוע מכיוון שלא חורגים מהגובה המותר. חנייה : לא התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה לתוכנית החניה- יש		

להשלים חיזוק מבנים אין סעיף לחיזוק מבנים בתכנית החלה במגרש. שלביות ביצוע: אין התייחסות לשלבי ביצוע בתכנית החלה במגרש. במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות: -הקלה בדבר תוספת גובה -הקלה מקו בניין לשם בניית מרחבים מוגנים -הקלה לתוספת שטח עבור בניית מרחבית מוגנים -הקלה לבניה בקו ה-0 בחזית צידית בהסכמת הבעלים תום מועד להגשת התנגדויות: 15.09.2020 - לא הוגשו התנגדויות.		
התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת ע"פ תכנית תב"ע 1689 א' תחילת תוקף: 06.12.1973 + תכנית תב"ע 1689 תחילת תוקף: 03.05.1973 (אזור תעשייה) + תקנות התכנון והבניה: היתרים קודמים בבניין: 2011/916 - הופק בתאריך: 11.01.2012 - להתקנת מערכת תאים פוטוולטאיים. לא נמצא היתר מקורי למבנה סטיה ניכרת: אין סעיף סטיה ניכרת בתכנית החלה במגרש. קווי בניין התקבל תיק מידע מס' 2018/52695 הכולל סימון קווי בניין ע"פ תב"עות 1689 ו-1689א'- נמצאה חריגה מקווי בניין בחזית דרומית, צידית לצורך בניית ממ"מ, מקומות חניה חדשות וכבש גישה לחניה- פורסמה הקלה לעניין חריגה מקווי בניין לשם בניית מרחבים מוגנים ולבניה בקו 0 בחזית צידית בהסכמת הבעלים. אין מניעה לאשר תוספת ממ"מ לבניין קיים מעבר לקווי בניין לעניין כבש הגישה- מכיוון ומדובר בכבש מקורה המהווה שטח- לא ניתן לאשר חריגה זו מקווי הבניין וכן, החניות מוצעות עד לגבול החלקה- לא ניתן לאשר	21/04/2021	חוות דעת תכנונית

כבש גישה לחניה בבניין המיועד לתעשייה כאשר המגרש הגובל בצד הכבש אינו מיועד למגורים, מבנה ציבור, משרדים ואחסון. פרוט הבניה המוצעת : קומת קרקע מפלס 0.00 מבקשים תוספת שטחים לקומה קיימת , חדר מדרגות ומעלית, ביטול חניות קיימות בהיתר וחניות חדשות במקומן. קומה ראשונה מפלס +4.50 בקומה זו מבקשים חדר מדרגות ומעלית, שינוי בפתחים ותוספת חניות חדשות- קומות שניה ושלישית מפלסים +9.10 +13.65 מוצעות 2 קומות חדשות המשמשות לתעשייה, וכוללות ממ"מ, מקומות חניה נוספות ורמפת גישה לרכבים קומה רביעית- קומת גג מפלס +18.22 קומת הגג מוצעת לשימוש חניה וכוללת 72 מקומות חניה חדשות כאשר הגישה לקומה הינה דרך רמפה מקומת הקרקע ודרך חדר מדרגות עם מעלית שטחי בניה : תב"ע 1689 קבעה בסעיף (10)א' שתחולנה על שטח זה הוראות תכנית המתאר 62 לירושלים לגבי אזור תעשייה וע"פ כך אחוזי הבניה הינם 224% ב-4 קומות. שטח המגרש 7238 מ"ר*224% = 16213.12 מ"ר. בבקשה מבקשים שטחים מוצעים בסה"כ 2887.31 מ"ר שטחים עיקריים, ו-1960.96 מ"ר שטחי אחסנה. סה"כ עם שטחים קיימים ומוצעים 7382.30 מ"ר- קיים מבנה נוסף בחלקה - יש להציג שטח קיים הכולל שטח מבנה זה ע"מ לבדוק עמידה בשטחים מותרים. יש לחשב את שטחי החניות העיליות כשטח עיקרי וכן, את השטח מתחת לכבש בקומת הכניסה יש להציג שטחים בנפח כיוון שמדובר במבנה תעשייה מס' קומות : מותר : 4 קומות מספר הקומות בבקשה קיימות ומוצעות סה"כ- 4 קומות- כנדרש. גובה בנין :		

ע"פ סעיף 9(ב) בתב"ע 1689 מותר גובה +795.00 מעל גובה פני הים, מוצע גובה +765.8 מעל פני הים- כנדרש. פורסמה הקלה בעניין- לא ברור מדוע מכיוון שלא חורגים מהגובה המותר. חנייה : לא התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה לתוכנית החניה- יש להשלים חיזוק מבנים אין סעיף לחיזוק מבנים בתכנית החלה במגרש. שלביות ביצוע : אין התייחסות לשלבי ביצוע בתכנית החלה במגרש. במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות : -הקלה בדבר תוספת גובה -הקלה מקו בניין לשם בניית מרחבים מוגנים -הקלה לתוספת שטח עבור בניית מרחבית מוגנים -הקלה לבניה בקו ה-0 בחזית צידית בהסכמת הבעלים תום מועד להגשת התנגדויות : 15.09.2020- לא הוגשו התנגדויות		
הקלה בדבר תוספת גובה. - הקלה מקו בניין לשם בניית מרחבים מוגנים. - הקלה לתוספת שטח עבור בניית מרחבים מוגנים. - הקלה לבנייה בקו אפס בחזית צידית בהסכמת הבעלים. -	25/08/2020	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	אישור פיקוד העורף הג"א	2
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	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
	הגשת/הצגת/צילום תעודת הנדסאי/אדריכל/מהנדס בתוקף	9
	אישור שירותי הכבאות	10

	אישור תכנית אב	11
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	12
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	13
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	14

המלצת האגף
לסגור את תיק הבנין

הבקשה נידונה בתאריך 29/09/2024 לאישור בכפוף לשינויים ובתנאים,

התיק התקדם ועבר לגורמים,

בעת דרישת תשלום היטל השבחה החליט המבקש לנוכח התשלום הגבוה לסגור את תיק הבניין ולא להתקדם להפקת היתר,

לפיכך, התיק עולה לסגירתו בוועדה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 24/03/2026 - ו ניסן תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/8
מספר בקשה	<u>2014/0123.11</u>
מספר סידורי	<u>20</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
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	יעקובי בני
עורך הבקשה	אדריכל פלינק נפתלי
מתכנן השלד	מורסיאנו אליהו
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	40

כתובת האתר

הרואה 20, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30717	59	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
12401	תחילת תוקף	10/08/2010			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

- בתאריך 24.04.2012 בת.ב 2010/0934.00 ובו אושר "תוספת בנייה לדירות עפ"י תב"ע".

- בתאריך 16.10.2012 בת.ב 2010/0934.01 ובו אושר "תוספת בנייה עפ"י תב"ע".

- בתאריך 11.12.2012 בת.ב 2010/0934.04 ובו אושר "תוספת בניה ל-2 עמודות ותוספת מחסנים".

- בתאריך 26.05.2013 בת.ב 2010/0934.05 ובו אושר "תוספת בניה ע"פ תב"ע + מחשנים ומרפסות".

- בתאריך 08.07.2014 בת.ב 2010/0934.06 ובו אושר "תוספת בניה ע"פ תב"ע".

- בתאריך 23.07.2017 בת.ב 2010/0934.07 ובו אושר "תוספות בניה".

- בתאריך 16.01.2017 בת.ב 2010/0934.08 ובו אושר "חידוש היתר".
- בתאריך 21.07.2013 בת.ב 2010/0959.00 ובו אושר "תוספת בניה עפ"י תב"ע".
- בתאריך 06.03.2013 בת.ב 2010/0959.01 ובו אושר "תוספת בנייה עפ"י תב"ע".
- בתאריך 06.11.2012 בת.ב 2011/0615.00 ובו אושר "תוספת בנייה עפ"י תב"ע + מחסנים ופרגולות".
- בתאריך 29.12.2014 בת.ב 2014/0123.00 ובו אושר "תוספת בניה עפ"י תב"ע".
- בתאריך 15.12.2014 בת.ב 2014/0123.01 ובו אושר "תוספת מחסן לדירה 13".
- בתאריך 28.11.2016 בת.ב 2014/0123.02 ובו אושר "הרחבת 2 יח"ד בעמודה עפ"י תב"ע - תוספת מחסנים ומרפסות".
- בתאריך 09.12.2020 בת.ב 2014/0123.03 ובו אושר "הרחבה לבניין קיים, בניית מחסנים ובניית מרפסת".
- בתאריך 09.01.2022 בת.ב 2014/0123.05 ובו אושר "חידוש היתר 2014/123.02 - הרחבת דירה קיימת תוספת מחסנים ומרפסות".
- בתאריך 22.02.2024 בת.ב 2014/0123.06 ובו אושר "תוספת בניה בצד וממ"ד".
- בתאריך 16.07.2023 בת.ב 2014/0123.08 ובו אושר "תוספת בניה בקומה קיימת ובקומת הגג".

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת רמות ברחוב הרואה 20 בניין בן 4 קומות .

גוש : 30717 חלקה : 59.

מצב מוצע :

קומת ד' במפלס +11.50 :

דירה מס' 80 – מוצע תוספת בינוי למגורים, שינוי בפתחים ומרפסת גג.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות :

" הקלה מנספח בינוי ומשטחים ומשלביות ביצוע בגין תוספת השלמת קומת גג, 5% החלק היחסי " .

" הקלה מנספח בינוי ומשטחים בגין ריצוף מרפסת גג " .

תום מועד התנגדויות בתאריך 16.09.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה 1 התנגדות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 59 .

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

מידע קודם

מתאריך	
10/03/2026	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים מדובר בבקשה לתוספת שטחים ע"י השלמת דירת גג מובא להכרעת הועדה באם לזמן את המתנגד, התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה 1 התנגדות, לטענתם : התנגדות מאת הדייר ת קארו ציון , כתובת המתנגד ת ב בניין המבוקש דירה מס' 52. "הפרסום התקבל מאוחר ושמגדילים את התשריט לא ברור הבקשה " בנוסף נדרשים התיקונים הבאים : השלמת דירת גג 5% : שיפור אדריכלי לבניין- התקבל אישור המנהל אגף לשיפור האדריכלי המוצע. אין מניעה לאשר את המבוקש ובלבד שתיערך בדיקה קפדנית לפתחים המבוקשים שיהיו תואמים את פתחי החזית הקיימים . גדרות להריסה : סעיף 6.5 - "הגדרות במסומנות בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1 מיועדות להריסה ויהיו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם או לפני העברת השטח ע"פ העירייה במועד

המוקדם שבניהם". -יש לסמן את העבירות בנייה כנדרש. ליקויים גרפיים : יש לתקן את ההערות ע"ג הרמוניקה a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 12401 תחילת תוקף : 10/08/2010 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : *12401- תחילת תוקף 10/08/2010, אזור מגורים א'. כפיפות : * תקנות התכנון והבניה. *1895- תחילת תוקף 10/11/1977. *תכנית מתאר 62. סטייה ניכרת : בתכנית 12401 סעיף 4.1.2 י"ב- גובה הבנייה המרבי כמצוין בנספח מס' 1 מחייב. מס' יחידות דיור המרבי בתוכנית זו הינו מחייב.	10/03/2026	חוות דעת תכנונית

קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת. שלבי הביצוע המפורטים בסעיף 7.1 הינם מחייבים. המוצע בבקשה אינו מהווה סטייה ניכרת . נספח בינוי : בתו כנית - 12401 קיים נספח 1 – הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים : מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מרבי, שטחי בנייה מרביים וקווי בניין מרביים. במעמד פתיחת התיק פורסמה "הקלה מנספח הבינוי". מוצע בבקשה : קומת ד' במפלס +11.50 : דירה מס' 80 – מוצע תוספת בינוי למגורים, שינוי בפתחים ומרפסת גג- בשונה מנספח הבינוי- (ראה סעיפים שטחי בנייה ומרפסות). קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2024/7163.00 שהוגש מיום 05.01.2025 ע"י המח' למידע תכנוני. המוצע בבקשה בתחום קווי בניין מאושרים. שטח בניה : השטחים הנבחנים ע"פ השלמת דירת גג. שטח המגרש- 5780 מ"ר. $5780 * 5\% = 289$ מ"ר - חלקי 21 דירות הגג הקיימות = 76.13 מ"ר. מוצע בבקשה : קומת ד' במפלס +11.50 : דירה מס' 80 – מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 13.74 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים ע"כ אין מניעה לאשר.		

השלמת דירת גג 5% : עפ"י מדינות מהנדס עיר : ניתן להוסיף 5% השלמת קומת גג ובלבד שיעמוד בתנאים הבאים : פרסום הקלה- פורסמה הקלה כנדרש. אופן חלוקת הזכויות בין דיירי הגג באופן שווה- הוצג חישוב כנדרש . תוכנית צל לשאר דירות הגג- הוצגה תוכנית צל- המוצע בבקשה ע"פ תוכנית צל שאושרה בתיק רישוי מס' 2014/0123.06. כפיפות לתוכנית מתאר 62- התב"ע בבקשה זו כפופה למתאר. שיפור אדריכלי לבניין- התקבל אישור המנהל אגף לשיפור האדריכלי המוצע. אין מניעה לאשר את המבוקש ובלבד שתיערך בדיקה קפדנית לפתחים המבוקשים שיהיו תואמים את פתחי החזית הקיימים . מרפסות : מוצע בבקשה : קומת ד' במפלס +11.50 : דירה מס' 80 – מוצעת מרפסת גג בשטח-29.18 מ"ר- אין מניעה לאשר. מס' קומות : בבקשה זו מוצע תוספת לקומה קיימת ע"כ לא רלוונטי. מס' יח"ד : בבקשה זו מוצע תוספת ליח"ד קיימת ע"כ לא רלוונטי. ממ"ד : במסגרת בבקשה זו לא מוצע מרחב מוגן.		

אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. גדרות להריסה : סעיף 6.5 - "הגדרות במסומנות בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1 מיועדות להריסה ויהיו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם או לפני העברת השטח ע"פ העירייה במועד המוקדם שבניהם". -יש לסמן את העבירות בנייה כנדרש. שלביות ביצוע : תכנית 12401 סעיף 7.1- "הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהי ובמקרה של בניה חלקית יהווה הגג של התוספת מרפסת תקינה כולל ריצוף וכו' לרווחת הדייר שמעליה". -לא רלוונטי לבקשה מוצע בבקשה תוספת על הגג. תימוכין קניינים : עבור בנייה על גג משותף - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה בבניין או בכניסה נשוא הבקשה. במעמד פתיחת תיק הוצגו חתימות של השכנים כנדרש. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : בוטל ע"י המערכת עקב כך ששטח התוספת קטנה מ-80 מ"ר. אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 11.08.25 - "לאשר את הבקשה". חוות דעת תכנונית :		

המוצע בבקשה עומד במדיניות מהנדס העיר להשלמת דירת גג והתקבל אישור מנהל האגף. -יש לסמן כנדרש את העבירות בנייה. -יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה 1 התנגדות, לטענתם : התנגדות מאת הדייר ת קארו ציון , כתובת המתנגדת ב בניין המבוקש דירה מס' 52. "הפרסום התקבל מאוחר ושמגדילים את התשריט לא ברור הבקשה " מבוא להכרעת הוועדה אם לזמן את מתנגד.		
הקלה מנספח בינוי ומשטחים ומשלביות ביצוע בגין תוספת השלמות קומת גג, 5% החלק היחסי הקלה מנספח בינוי ומשטחים בגין ריצוף מרפסת גג	26/08/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

	הגורמים המאשרים	
7	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	
8	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	
9	תצהיר חתום של עורך הבקשה	
10	תצהיר חתום של מתכנן השלד	
11	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	

המלצת האגף
מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

מדובר בבקשה לתוספת שטחים ע"י השלמת דירת גג

מובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגד,

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה 1 התנגדות, לטענתם :

התנגדות מאת הדייר ת קארו ציון , כתובת המתנגד ת ב בנין המבוקש דירה מס' 52.

"הפרסום התקבל מאוחר ושמגדילים את התשריט לא ברור הבקשה "

בנוסף נדרשים התיקונים הבאים :

השלמת דירת גג 5% :

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

אין מניעה לאשר את המבוקש ובלבד שתיערך בדיקה קפדנית לפתחים המבוקשים שיהיו תואמים את פתחי החזית הקיימים .

גדרות להריסה :

סעיף 6.5- "הגדרות במסומנות בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1 מיועדות להריסה ויהיו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם או לפני העברת השטח ע"פ העירייה במועד המוקדם שבניהם".

-יש לסמן את העבירות בנייה כנדרש.

ליקויים גרפיים :

יש לתקן את ההערות ע"ג הרמוניקה a

סדר יום לוועדה מתאריך - 24/03/2026 - ו ניסן תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/8
מספר בקשה	<u>2024/0547.00</u>
מספר סידורי	<u>21</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בקשה לתוספת ממ"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גברת לואיס רינה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות בן משה הודיה
מתכנן השלד	הנדסאי אישרן שמואל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	3

כתובת האתר

מעלה אורנים 10, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30725	39	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2644	תחילת תוקף	04/12/1980			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה:

ע"פ נתוני המערכת היתר רלוונטי שהופק בחלקה הנידונה:

- הופק בתאריך 1982/11/04 בת.ב. 00.0227/1981. עבור "בניין חדש".

מהות הבקשה המוצעת:

בשכונת רמות ברחוב מעלה אורנים 10, בית פרטי מבוקש ממ"ד.

גוש: 30725 חלקה: 39.

מצב מוצע :

קומת קרקע מפלס +0.00 :

דירה מס' 1 מוצע ממ"ד.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות :

1. " חריגה מקו בניין צידי עבור ממ"ד ".

תום מועד התנגדויות בתאריך 29.04.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 39.

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

מידע קודם

מתאריך	
15/03/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
10/03/2026	חוות דעת תכנונית
	המוצע בבקשה מקובל מבחינה תכנונית ועומד במדיניות מהנדס העיר ממ"ד ע"כ אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף.
	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה : 2644 תחילת תוקף : 04/12/1980 ייעוד הקרקע : התיק נידון בתאריך 2025/07/16 בוועדת משנה והחלטת הוועדה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : המוצע בבקשה מקובל מבחינה תכנונית ועומד במדיניות מהנדס העיר ממ"ד ע"כ אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התקבלה פנייה של עורכת הבקשה להגדיל את הממ"ד בהתאם למדיניות החדשה של הממ"דים. התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : * 2644 - תחילת תוקף 04/12/1980, אזור מגורים 5 מיוחד. תוכניות כפופות : *תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. ממ"ד : בהתאם למדיניות מהנדס העיר לתיקון 163 לחוק התכנון והבניה, התכלית החוק לעודד הקמת מרחבים מוגנים המאפשרים שהייה ממושכת , שטח מרחב מוגן-9 מ"ר + 3 מ"ר שטח רצפה למרחב המוגן+ 3 מ"ר לחדר שירותים או רחצה.		

בתנאים : המצאת הרוב הקנייני הנדרש לבקשה המתוקנת , כפי המעוגן במסך רוב קנייני- התקבלה חתימה של הדירה הצמודה בחלקה המשותפת לשינוי המוצע. ביצוע הליך פרסומי נוסף ומחודש לבקשה המתוקנת- לא נדרש היות וקיימים שני בעלים בחלקה. הממ"ד ממוקם בחזית קדמית מאחר ואין כל אפשרות אחרת למקמה בחזיתות אחרות. קומת קרקע מפלס +0.00 : דירה מס' 1- מוצע ממ"ד בשטח- 00.9 מ"ר. בנוסף מעבר חדר רחצה ומבוא- 4.81 מ"ר. הממ"ד המוצע עומד במדיניות מהנדס העיר. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. חוות דעת תכנונית : המוצע בבקשה מקובל מבחינה תכנונית ועומד במדיניות מהנדס העיר ממ"ד ע"כ אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף.		
המוצע בבקשה מקובל מבחינה תכנונית ועומד במדיניות מהנדס העיר ממ"ד ע"כ אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. בכפוף לאישור פיקוד העורף. -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.	16/07/2025	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה :	25/06/2025	חוות דעת תכנונית

2644		
תחילת תוקף :		
04/12/1980		
ייעוד הקרקע :		
התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות :		
* 2644 - תחילת תוקף 04/12/1980, אזור מגורים 5 מיוחד.		
תוכניות כפופות :		
* תכנית מתאר 62		
סטייה ניכרת :		
בתכנית 2644 סעיף 7-		
"נקבע בזאת (בהתאם לסעיף 69 לחוק וע"פ סעיף 63(7) לחוק) כי זכויות הבניה שע"פ התכנית ממצות את האפשרויות למתן הקלות בגבול סטייה בלי ניכרת, וכל תוספת קומות או גובה בניה או הקטנת מרווחים או הגדלת אחוזי בניה ושטחי בניה , או הגדלת מסר יחידות הדיור שלא הבתאם לתכנית תראה סטייה ניכרת "		
המוצע בבקשה אינו מהווה סטייה ניכרת.		
נספח בינוי :		
לתב"ע הנ"ל קיימים נספחים כללים ולא מפורטים.		
קווי בניין :		
הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2024/6826.00 שהוגש מיום 03.12.2024 ע"י המח' למידע תכנוני.		
הממ"ד המוצע בתחום קווי בניין מאושרים - (ראה סעיף ממ"ד).		

מס' קומות : מוצע בבקשה זו תוספת לקומות קיימות . מס' יח"ד : בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת יח"ד. שטח בניה : השטחים המוצעים בבקשה זו הם ממ"ד ראה סעיף בהתאם. מחסנים : בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת יח"ד. שלביות ביצוע : בבקשה הנ"ל לא צוין סעיף שלביות ביצוע. ממ"ד : ע"פ הנחיות מהנדס העיר-לצורך בניית ממ"ד המוצע בבקשה בתחום קו בניין בכפוף להליך פרסום הקלה- פורסמה הקלה כנדרש. הממ"ד ממוקם בחזית קדמית מאחר ואין כל אפשרות אחרת למקמה בחזיתות אחרות. קומת מרתף במפלס -2.80 : מוצע יסודות ממ"ד – מילוי אדמה. קומת קרקע מפלס +0.00 : דירה מס' 1- מוצע ממ"ד בשטח 8.99 מ"ר. הממ"ד המוצע עומד במדיניות מהנדס העיר. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף.		

מרפסות : לא רלוונטי לבקשה זו. תימוכין קניינים : בחלקה הינם קיימים שני תתי חלקות ע"כ אין צורך בחתימות נוספות. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 07.04.2025 - "לאשר את הבקשה" . אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 01.04.2025 - "לאשר את הבקשה" . נוהל בקרה הנדסית : בתב"ע 2644 לא חל סעיף בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית : המוצע בבקשה מקובל מבחינה תכנונית ועומד במדיניות מהנדס העיר ממ"ד ע"כ אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		

המוצע בבקשה מקובל מבחינה תכנונית ועומד במדיניות מהנדס העיר ממ"ד ע"כ אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.	25/06/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חריגה בקו בניין צידי עבור ממ"ד	08/04/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המוצע בבקשה מקובל מבחינה תכנונית ועומד במדיניות מהנדס העיר ממ"ד ע"כ אין מניעה לאשר בכפוף

לאישור פיקוד העורף.

סדר יום לוועדה מתאריך - 24/03/2026 - ו' ניסן תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/8
מספר בקשה	<u>2006/0707.08</u>
מספר סידורי	<u>22</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, סגירת מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מרפסות זיז
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אונגר מרדכי
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חורש מירי
מתכנן השלד	אישרן שמואל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	47

כתובת האתר

לואי ליפסקי 39, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30718	5	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2264	תחילת תוקף	07/07/1977			
2264	תחילת תוקף	07/07/1977			
4925	תחילת תוקף	17/09/2001			
5/27/01	תחילת תוקף	20/03/1985			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

קיימים מספר היתרים קודמים בחלקה של תוספות :

2006/707.7-תוספת בניה לבניין קיים.

2016/735- תוספת בניה לבניין קיים.

מהות הבקשה :

ברחוב לואי ליפסקי 39, רמות, גוש : 30718 חלקה : 5

מצב קיים :

בנין קיים בן 5-6 קומות

מצב מוצע :

תוכנית קומה קרקע מפלס +2.90 :

עבור דירה 6- מוצעת תוכנית צל.

תוכנית קומה א, מפלס +5.80 :

עבור דירה 12 -בחזית צפונית מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית בעומק 2.00 מ'.

תוכנית קומה ב, מפלס +8.70 :

עבור דירה 18 -בחזית צפונית מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק 2.00 מ'.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות הבאות :

חריגה מקו הבנין לצורך מרפסת סוכה .

תוספת מרפסת זיז בעומק 2 מ' במקום 1.5 מ' המותרים .

בניה בשונה מנספח הבינוי 4925 .

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 2026.2.5 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות .

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה 5.

בוצע משלוח הודעות ע"פ תקנה 36 באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
15/03/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
	הוצגה תוכנית צל אשר מאפשרת מרפסות סוכה לעמודה.

הרמוניקה הופנתה למשלוח הודעות ולא התקבלו התנגדויות לכך ע"כ אין מניעה לאשר.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/27/01 תחילת תוקף : 20/03/1985 ייעוד הקרקע : התיק נידון בתאריך 2025/12/03 בוועדת משנה והחלטת הוועדה : משלוח הודעות לפי תקנה 36 : הבקשה הינה לתוספת מרפסות זיו . מרפסת בקומה ב' – מקובלת מבחינה תכנונית ואין מניעה לאשר. מרפסת בקומה א' ות ו כנית צל למרפסת עתידית בקומת קרקע - הוצגה תוכנית צל למרפסת סוכה לדירה השלישית בעמודה – בקומת הקרקע , אך מרפסת זו אינה עומדת בתקנות סטיה ניכרת, ע"כ יש לתכנן את המרפסת בקומה א' באופן שיאפשר מימוש תוכנית צל בהתאם לתקנות סטיה ניכרת לדירה בקומת קרקע הכוללת פתרון סוכה שווה לשתי הדירות בכפוף לביצוע משלוח הודעות . . מצורף סימון ע"ג ההרמוניקה יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. הרמוניקה תוקנה כנדרש והופנתה למשלוח הודעות ע"פ תקנה 36 ולא התקבלו לכך התנגדויות ע"כ מובא לוועדת חוזרת.	09/03/2026	חוות דעת תכנונית

להלן המלצת האגף: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: * 4925 - תחילת תוקף 17/09/2001, אזור מגורים מיוחד. תוכניות כפופות: *תכנית מתאר 62. *2262ב'- תחילת תוקף 28/08/1988, אזור מגורים 5. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתוכנית 4925 אין סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2025/5087 שהוגש מיום 13.2.2025 ע"י המח' למידע תכנוני המרפסות זיז המוצעות חורגות מקו בנין – מפורט בסעיף מרפסות זיז. סטייה ניכרת: בתכנית 4925 לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: בנספח הבינוי מוצעות תוספת של 2 חדרים בחזית צפונית + מרפסת לדירה בעמודה אחת לכל הקומות בחזית מערבית. תוספת זו מאושרת בהיתר תיק מס' 06/707.7, כעת מבוקשות מרפסות זיז מקורות חלקית עבור סוכה בחזית צפונית, מפורט בסעיף מרפסות זיז.		

שטחי בניה : מוצעות מרפסות זיז בלבד , לא רלוונטי. ממ"ד : לא מוצע ממ"ד לדירה- אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. מרפסת זיז : תוכנית קומה קרקע מפלס +2.90 : עבור דירה 6- מוצעת תוכנית צל. תוכנית קומה א, מפלס +5.80 : עבור דירה 12 -בחזית צפונית מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית בעומק 2.00 מ'. תוכנית קומה ב, מפלס +8.70 : עבור דירה 18 -בחזית צפונית מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק 2.00 מ'. המרפסות המוצעות חורגות מקו בנין ב2.00 מ', קו בנין צידי. פורסמו הקלות : חריגה מקו הבניין לצורך מרפסת סוכה תוספת מרפסת זיז בעומק 2 מ' במקום 1.5 מ' המותרים בניה בשונה מנספח הבינוי 4925 עפ"י תקנות סטיה ניכרת : בנית גזוזוטרא החורגת ב10 % או פחות מהמרווח הנקע בוכנית .. ומשאירה מרחק של 7.2 מ' לפחות מהגבול הצדדי של המגרש. המרחק עד גבול מגרש למעלה מ39 מ', ע"כ עומד במותר. צמד מרפסות- מוצע 2 מרפסות בחזית זו, עומד במותר. תוכנית צל- הוצגה תוכנית צל אשר מאפשרת מרפסות סוכה לעמודה. המרפסות עומדות בהנחיות האגף ומוקבלות מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר.		

תימוכין קניינים : מרפסות זיז – לא נדרש. שלביות ביצוע : לא רלוונטי. אישורים טרם דיון : מרפסות זיז בלבד- לא נדרש. חוות דעת תכנונית : הוצגה תוכנית צל אשר מאפשרת מרפסות סוכה לעמודה. הרמוניקה הופנתה למשלוח הודעות ולא התקבלו התנגדויות לכך ע"כ אין מניעה לאשר.		
הבקשה הינה לתוספת מרפסות זיז מרפסת בקומה ב' – מקובלת מבחינה תכנונית ואין מניעה לאשרה. מרפסת בקומה א' ותכנית צל למרפסת עתידית בקומת קרקע - הוצגה תוכנית צל למרפסת סוכה לדירה השלישית בעמודה – בקומת הקרקע , אך מרפסת זו אינה עומדת בתקנות סטיה ניכרת, ע"כ יש לתכנן את המרפסת בקומה א' באופן שיאפשר מימוש תוכנית צל בהתאם לתקנות סטיה ניכרת לדירה בקומת קרקע הכוללת פיתרון סוכה שווה לשתי הדירות בכפוף לביצוע משלוח הודעות מצורף סימון ע"ג ההרמוניקה	03/12/2025	דיון בועדת משנה : משלוח הודעות לפי תקנה 36

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : מרפסת בקומה ב' – מקובלת מבחינה תכנונית ואין מניעה לאשרה. מרפסת בקומה א' ותכנית צל למרפסת עתידית בקומת קרקע - הוצגה תוכנית צל למרפסת סוכה לדירה השלישית בעמודה – בקומת הקרקע , אך מרפסת זו אינה עומדת בתקנות סטיה ניכרת, ע"כ יש לתכנן את המרפסת בקומה א' באופן שיאפשר מימוש תוכנית צל בהתאם לתקנות סטיה ניכרת לדירה בקומת קרקע הכוללת פיתרון סוכה שווה לשתי הדירות ולצרף את חתימת בעלי דירת קומת הקרקע. מצורף סימון ע"ג ההרמוניקה	26/11/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/27/01 תחילת תוקף : 20/03/1985 ייעוד הקרקע:	26/11/2025	חוות דעת תכנונית

התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : *4925 תחילת תוקף 17.09.2001, איזור מגורים מיוחד. *2264 תחילת תוקף 1977 , איזור מגורים 1. *5/27/01 תחילת תוקף 20.3.1985 , איזור מגורים כללי. *תקנות התכנון והבניה. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2025/5087 שהוגש מיום 13.2.2025 ע"י המח' למידע תכנוני המרפסות זיז המוצעות חורגות מקו בנין – מפורט בסעיף מרפסות זיז. סטייה ניכרת : בתכנית 4925 לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בנספח הבינוי מוצעות תוספת של 2 חדרים בחזית צפונית + מרפסת לדירה בעמודה אחת לכל הקומות בחזית מערבית. תוספת זו מאושרת בהיתר תיק מס' 06/707.7 , כעת מבוקשת מרפסות זיז מקורות חלקית עבור סוכה בחזית צפונית, מפורט בסעיף מרפסות זיז . שטחי בניה מוצעות מרפסות זיז בלבד , לא רלוונטי. ממ"ד : לא מוצע ממ"ד לדירה אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף.		

מרפסת זיז : תוכנית קומה א, מפלס +5.80 : עבור דירה 12 בחזית צפונית מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית בעומק 2.00 נ' תוכנית קומה ב, מפלס +8.70 : עבור דירה 18 בחזית צפונית מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק 2.00 נ' המרפסות המוצעות חורגות מקו בנין ב2.00 מ', קו בנין צידי פורסמו הקלות : חריגה מקו הבנין לצורך מרפסת סוכה תוספת מרפסת זיז בעומק 2 מ' במקום 1.5 מ' המותרים בניה בשונה מנספח הבינוי 4925 עפ"י תקנות סטיה ניכרת : בנית גזוזוטרא החורגת ב10 % או פחות מהמרווח הנקע בוכנית .. ומשאירה מרחק של 2.7 מ' לפחות מהגבול הצדדי של המגרש. המרחק עד גבול מגרש למעלה מ39 מ', ע"כ עומד במותר. צמד מרפסות- מוצע 2 מרפסות בחזית זו, עומד במותר. תוכנית צל- הוצגה תוכנית צל למרפסת סוכה לדירה השלישית בעמודה – בקומת הקרקע , אך מרפסת זו אינה עומדת בתקנות סטיה ניכרת, ע"כ יש לתכנן את המרפסת בקומה א' באופן שיאפשר מימוש תוכנית צל בהתאם לתקנות סטיה ניכרת לדירה בקומת קרקע הכוללת פיתרון סוכה שווה לשתי הדירות ולצרף את חתימת בעלי דירת קומת הקרקע. מצורף סימון ע"ג ההרמוניקה קומה רביעית- קיימת מרפסת גג לסוכה, עומד במותר. המרפסות מקובלות תיכנונית -אין מניעה לאשר. תימוכין קניינים : מרפסות זיז – לא נדרש. גובה בניה, יח"ד, קומות, מרפסות גג, מעלית, 5% השלמת קומת גג :		

לא רלוונטי. שלביות ביצוע: לא רלוונטי. אישורים טרם דיון : מרפסות זיז בלבד- לא נדרש. חוות דעת תיכנונית : המרפסות המוצעות מקובלות תיכנונית ועומדות בתקנות, אין מניעה לאשר- יש לתקן הערות ע"ג תוכנית a		
חריגה מקו הבנין לצורך מרפסת סוכה תוספת מרפסת זיז בעומק 2 מ' במקום 1.50 מ' המותרים בניה בשונה מנספח בינוי 4925	15/07/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	2
	תשלום אגרת בניה	3
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	4
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	5
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	6
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	7

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

המלצת האגף
לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הוצגה תוכנית צל אשר מאפשרת מרפסות סוכה לעמודה.

הרמוניקה הופנתה למשלוח הודעות ולא התקבלו התנגדויות לכך ע"כ אין מניעה לאשר.

סדר יום לוועדה מתאריך - 24/03/2026 - ו ניסן תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/8
מספר בקשה	<u>1973/0713.06</u>
מספר סידורי	<u>23</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת 25 מ"ר על גג עפ"י תבע 3907, 5% השלמת גג וחדר מחוזק
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	דיסקין אליהו
עורך הבקשה	אדריכל מולדבסקי יצחק
מתכנן השלד	סירוקה יצחק
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	16

כתובת האתר

לוח צארלס 4, נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30644	9	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
10114	תחילת תוקף	17/04/2008			
1978	תחילת תוקף	05/10/1975			
1978א	תחילת תוקף	01/12/1977			
3907	תחילת תוקף	23/08/1991			
5/22/02	תחילת תוקף	20/03/1985			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

ע"פ נתוני המערכת קיימים היתרי בניה שהופק בחלקה הנידונה :

- בתאריך 01/04/2008 בת.ב.1973/0713.01 במסגרתו אושרה הרחבת 11 יח"ד + 13 מחסנים,

- בתאריך 11/09/2011 בת.ב.1973/0713.03 במסגרתו אושרה תוספת בנייה עפ"י תב"ע, מרפסות סוכה, ומחסן.

- בתאריך 10/06/2018 בת.ב.1973/0713.05 במסגרתו אושרה תוספת בניה הכוללת חדר מחוזק והגבהת חדר מדרגות.

מהות הבקשה המוצעת :

מצב קיים :

בשכונת נווה יעקב, רח' לוף צארלס 4.

גוש : 30644 חלקה : 9.

מדובר בבניין בן שלוש קומות מעל שתי קומות תת קרקעיות ובעל שתי כניסות.

מצב מוצע :

קומת ב' במפלס +6.90 :

מוצע מדרגות בשטח הדירה הקיים לצורך עליה לקומה המבוקשת .

קומת גג במפלס +9.70 :

מוצע עבור יח"ד מס' 17 תוספת קומה הכוללת השלמת דירת גג, בניית חדר מחוזק ומרפסת גג.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות. להלן נוסח ההקלות :

-תוספת שטחי בניה עבור בניית חדר מחוזק.

-תוספת שטחי בניה מכח הקלה - 5% השלמת גג.

בוצע הליך פרסום לפי סעיף 149 לחוק, באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

תום מועד התנגדויות בתאריך 23.12.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 9 .

הבדיקה נעשתה באחריות תחום דסק שירות לקוחות, מעיון בארכיב האופטי קיים נסח טאבו ובו מופיעים כנדרש בעלי הנכס החתומים על ההגשה.

מידע קודם

מתאריך	
15/03/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149

לפרסם לפי סעיף 149 : המוצע בבקשה הינו תוספת על הגג ע"פ תב"ע, תוספת חדר מחוזק, מרפסת גג, ותוספת שטחים על הגג מכח 5% השלמת דירת גג. בחזית הדרומית הבינוי אינו מוצע בנסיגה של 1.2 מקו בניין כמופיע בהוראות התב"ע ועל הנידון לא פורסמה הקלה. על עורך הבקשה לפרסם לפי סעיף 149 לחוק : "תוספת של 25 מ"ר בניה על הגג מכח תבע 3907 שלא בנסיגה של 1.2 מטר מקונטור הגג בשונה מהוראות התבע". לאחר ביצוע הליך פרסומי, הבקשה תובא לדיון חוזר בהכרעה לעניין ההתנגדות. ליקויים גרפים : -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/22/02 תחילת תוקף : 20/03/1985 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * 10114-תחילת תוקף 17/04/2008, ייעוד אזור מגורים מיוחד. * 3907-תחילת תוקף 23/03/1991, אזור מגורים כללי. בתכנית מס' 10114 אין התייחסות לגבי בניה על הגג לכן למרות שהיא התכנית החדשה ביותר שחלה על החלקה הבקשה נבחנה ע"פ התכנית 3907 אשר תכנית זו כפופה לה. *תכנית מס 1454198-101-, תחילת תוקף 03/06/2025, תכנית שאושרה לכל העיר הקובעת הוראות בינוי להשלמת קומה.	10/03/2026	חוות דעת תכנונית

תוכנית כפופות : * 5/22/02 -תחילת תוקף 20/03/1985, אזור מגורים 3-4 קומות. * 1978א -תחילת תוקף 01/12/1977, אזור מגורים 1. *1978- תחילת תוקף 05/10/1975, אזור מגורים 1. * התוכנית תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : ע"פ תבע 3907 א' קיים סעיף סטייה נכרת לנושאים הבאים : 1.תוספת קומה – יש תוספת קומה בהתאם לתב"ע 3907 2.גובה המבנה – יש תוספת גובה בהתאם לתב"ע 3907 3.מספר יח"ד- אין תוספת יח"ד 4.הקטנת מרווחים – התוספת עומדת בתחום קו הבניין . נספח בינוי : בת ו כנית - 3907 קיים נספח בינוי הנוגע לתוספות ציודיות אולם לא קיים נספח לתוספות על הגג. תוספת בניה על הגג : ע"פ תב"ע 3907, סעיף ה' : "הוועדה המקומית תהא רשאית לדון בתוספות הבניה לדירות במפלס הגג. זאת בתנאי שהתוספת לא תפגום במראה הבניין, שטח התוספת לא יעלה על 25 מ"ר ברוטו ותיבנה בנסיגה של 1.2 לפחות מקו הבניין הקיים". - ע"פ תכנית מס 1454198-101, "היתר בניה לתוספת אחוזי הבניה כמצוין לעיל, יכול ליינתן ביחד עם תוספת מאושרת מכוח אחוזי הבניה שאושרו בתכנית תקפה, באופן שהבניה כולה על גג הבניין תאושר בפעימה אחת". מצב מוצע : קומת ב' במפלס +6.90 : מוצע מדרגות פנימיות בשטח הדירה הקיים לטובת הקומה המבוקשת . אין מניעה לאשר. קומת גג במפלס +9.70 : מוצע עבור יח"ד מס' 17 תוספת קומה, השלמת דירת גג, בניית		

חדר מחוזק בחזית הדרומית ומרפסת גג בחזית הצפונית. התוספת מבוקשת בהיקף גדול יותר כאמור, כאשר חלק מן השטח מבוקש מכח 5% השלמת דירת גג. ראה סעיף שטחים וסעיף 5% השלמת דירת גג. אולם בחזית הדרומית הבינוי לא בנסיגה של 1.2 מקו הבניין ולא פורסמה הקלה לבינוי ללא נסיגה. יש לפרסם הקלה על הנידון: "תוספת של 25 מ"ר בניה על הגג מכח תבע 3907 שלא בנסיגה של 1.2 מטר מקונטור הגג בשונה מהוראות התבע". ע"פ תכנית 1454198-101 אין מניעה לאשר בקשה הכוללת תוספת בניה על הגג והשלמת דירת גג בפעימה אחת. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2025/5988.00 שהוגש מיום 11/08/2025 ע"י המח' למידע תכנוני. קו בניין בכחול קו בניין תת קרקעי. קו בניין מסומן באדום. המוצע בבקשה בתחום קווי בניין מאושרים. מס' קומות: מס קומות מותר עפ"י התכנית: 4 קומות מוצעת תוספת קומה בהתאם לתב"ע. מס' יח"ד: במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד, בגין תוספת הקומה במידה ותאושר יידרש ביצוע רישום הערת אזהרה בטאבו. שטח בניה: ע"פ הוראות התוכנית סעיף ה', תותר תוספת של 25 מ"ר על הגג. -5% השלמת דירת גג: שטח החלקה הינו 1688 מ"ר. $84 = 5\% * 1688$ מ"ר		

ישנם 4 דירות גג בחלקה 4*84=21 מ"ר לכל דירה. סה"כ שטחים מוצעים מותרים: 25+21=46 מ"ר מוצע בבקשה : ש. עיקרי מוצע: 43.94 מ"ר . השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים. מרפסת גג : מוצעת מרפסת גג לא מקורה בעומק 1.87 מ', רוחב 5.33 מ' ובשטח 9.82 מ"ר. אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע : מוצע בבקשה תוספת בניה על הגג בשונה מנספח בינוי המתייחס רק לתוספות צידיות. לכן אין מניעה לאשר. חדרים מחוזקים מבוקש חדר מחוזק בהיקף של 9 מ"ר ע"פ חוק ההסדרים החדש מתאריך 01/06/2023: "תוספת שטחי שירות המתחייבת משינוי הוראת חוק או תקנות לאחר אישור התכנית או תוספת שטחי שירות לשם בניית מרחב מוגן, בשטח שלא יעלה על השטח שקבע שר הביטחון לפי חוק ההתגוננות האזרחית, התשי"א - 1951 או תוספת שטחי שירות לשם בניית חדר עם שיפורי מיגון בשטח כאמור, בהתאם להוראות הרשות המוסמכת כמשמעותה בחוק האמור, אם לא ניתן לבנות מרחב מוגן באותו מבנה – לא ייחשבו כסטיה מתכנית. אין מניעה לאשר. 5% השלמת דירת גג יש לעמוד במדיניות מהנדס עיר כדלקמן : -מדובר בדירת גג. -הוצגה תכנית צל.		

-מדובר בחלקה החלה עליה תכנית הכפופה למתאר שאינה קבעה סעיף סטיה ניכרת לעיניין אחוזי בניה. -מבוקש בינוי מכח תב"ע + השלמת דירת גג- אין מניעה לאשר בהתאם לתכנית 1454198. -שיפור אדריכלי – התקבל אישור מנהל האגף. -עמידה בשטחים נבחנו בפרק "שטחים". השטחים עומדים במותר אין מניעה לאשר. תימוכין קניינים : "בנייה על שטח גג משותף נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות בבניין" התקבלו חתימות של 21 דיירים מיתוך 17 המהווים 2/3 חתימות. תנאים טרם דיון : אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 03/11/2025 - " לאשר את הבקשה ". נוהל בקרה הנדסית : התוכנית אינה כוללת בהוראותיה דרישה לנוהל בקרה הנדסית. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת מאת לנה לנדסמן אשר גרה בדירה הצמודה לדירת המבקשים, טוענת כי היא רוב הזמן בבית וכי תקופת הבניה עשויה להמשך זמן רב ולהפריע לה. בנוסף היא מודאגת מהשלכות ההנדסיות של הבניה למבנה בכלל ולדירה שלה בפרט. התקבלה הצהרת מהנדס לבקשה נה"ל.		

חוות דעת תכנונית : המוצע בבקשה הינו תוספת על הגג ע"פ תב"ע, תוספת חדר מחוץ, ותוספת שטחים על הגג מכח 5% השלמת דירת גג. אולם הבינו אינו עומד בנסיגה של 1.2 מקו בניין כמופיע בהוראות הת"ע ועל הנידון לא פורסמה הקלה. -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.		
תוספת שטחי בניה עבור בניית חדר מחוץ. תוספת שטחי בניה מכח הקלה - 5% השלמת גג	02/12/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף
לפרסם לפי סעיף 149

לפרסם לפי סעיף 149 :

המוצע בבקשה הינו תוספת על הגג ע"פ תב"ע, תוספת חדר מחוץ, מרפסת גג, ותוספת שטחים על הגג מכח 5% השלמת דירת גג.

בחזית הדרומית הבינוי אינו מוצע בנסיגה של 1.2 מקו בניין כמופיע בהוראות התב"ע ועל הנידון לא פורסמה הקלה. על עורך הבקשה לפרסם לפי סעיף 149 לחוק : "תוספת של 25 מ"ר בניה על הגג מכח תבע 3907 שלא בנסיגה של 1.2 מטר מקונטור הגג בשונה מהוראות התבע".

לאחר ביצוע הליך פרסומי, הבקשה תובא לדיון חוזר בהכרעה לעניין ההתנגדות.

ליקויים גרפיים :

-יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 24/03/2026 - ו' ניסן תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/8
מספר בקשה	<u>1993/0890.01</u>
מספר סידורי	<u>24</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה והרחבה לבנין קיים ותוספת מרפסות לפי המאושר בתב"ע 14000 ב"י" ו"תב"ע 108-4862.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	רובין נפתלי
עורך הבקשה	אדריכל ירמיקי עודד
מתכנן השלד	קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	8

כתובת האתר

הרב בצלאל זולטי 7, רמת שלמה

גוש	חלקה	בשלמות
30563	85	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1084862	תחילת תוקף	18/11/2023	9	מגורים ב	936
1132786	תחילת תוקף	02/04/2024			
14000ב	תחילת תוקף	05/09/2015			
1973ב	תחילת תוקף	11/03/1993			
5/36/07	אושרה	07/07/2013			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

- בתאריך 21.08.1994 בת.ב 1993/890.00 ובו אושר " בניה חדשה / בניין חדש".

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת רמת שלמה, ברחוב בצלאל זולטי 7, תוספת בינוי ע"פ תב"ע.

גוש : 30563 חלקה : 85.

מצב מוצע :

קומה ב' במפלס +6.00 :

דירה 6 מש' ולס- מוצע תוספת בינוי למגורים.

מש' רובין דירה 8 -

קומה ג' במפלס +9.00 :

מוצע תוספת בינוי למגורים ומרפסת גג בחזית דרום.

קומה ד' במפלס +12.00 :

מוצע תוספת בינוי למגורים ומרפסת גג.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות בתאריך 04.12.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 2 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 85 .

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

מידע קודם

מתאריך	
15/03/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
התיק נידון בתאריך 2026/01/14 בוועדת משנה והחלטת הוועדה היתה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים ללא זימון הצדדים	
לאחר הדיון	

התקבלה פנייה מעורכת הבקשה כי בעלי דירת המעטפת מעוניינים להצטרף לבקשה . הרמוניקה תוקנה כנדרש, ובעלי דירה זו נוספו כמבקשים לפיכך הבקשה מובאת לדיון בוועדה לצורך עדכון עיניין זה, יתר החלטות הוועדה מתאריך 14/01/2026 נותרות בעינם		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/36/07 תחילת תוקף : 07/07/2013 ייעוד הקרקע : רקע לבקשה : התיק נידון בתאריך 2026/01/14 בוועדת משנה והחלטת הוועדה היתה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים ללא זימון הצדדים לאחר הדיון התקבלה פנייה מעורכת הבקשה כי בעלי דירת המעטפת מעוניינים להצטרף לבקשה . הרמוניקה תוקנה כנדרש, ובעלי דירה זו נוספו כמבקשים לפיכך הבקשה מובאת לדיון בוועדה לצורך עדכון עיניין זה, יתר החלטות הוועדה מתאריך 14/01/2026 נותרות בעינם, להלן מה שמבוקש :	15/03/2026	חוות דעת תכנונית

התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : *1084862 – תחילת תוקף 08/11/2023 יעוד מגורים ב. שינוי : *1132786- תחילת תוקף 02/04/2024. * 14000 ב -תחילת תוקף 05/09/2015, מגורים. מבטלת : את תכנית מתאר 62. *1973 ב' תחילת תוקף 18/03/1993 -אזור מגורים 2 מיוחד. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : ע"פ תבע 14000 ב' סעיף 4.1.2 (ו')- מס' יח"ד הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת .		

קווי הבניין בתוכנית הינם מחייבים וכל צמצום של השטח שבין גבול המגרש לבין הבינוי למרחק הקטן מ-3 מ' יחשב כסטיי ה ניכרת . מס' הקומות המירבי בתוכנית הינו מחייב. הנסיגות המופיעות בנספח הבינוי בכל הקומות הינן מחייבות. שלבי הביצוע המוגדרים בתוכנית זו הינם מחייבים. אי סימון חריגות הבניה להריסה בהיתר מבוקש תחשב כסטייה ניכרת. ע"פ תבע 1084862 סעיף 4.1.2 (ד')- " כמאושר בסעיף 4.1.2 בתוכנית 14000 ב ולמעט סעיף סטיה ניכרת הנוגע לנסיגות. בשונה מהאמור בהוראות תוכנית 14000 ב יקבע כי נסיגות המאושרות בנספח הבינוי -נספח מס' 1 תהיינה מנחות בלבד". המוצע בבקשה אינו מהווה סטיה ניכרת. נספח בינוי : תבע 1084862 קיים נספח בינוי מס' 1 - הנספח מנחה שטחי הבנייה המסומנים לצורך מימוש התוספות כפי שנקבעו בנספח הבינוי של התוכנית המאושרת החלה בשטח.		

מצב מוצע: מש' ולס דירה 6 – קומה ב' במפלס +6.00 : מוצעת תוספת בינוי למגורים תואם נספח קומה ג' במפלס +9.00 : מש' רובים דירה 8 - מוצע תוספת בינוי למגורים בחזית צפון ודרום ומרפסת גג בחזית דרום - (ראה סעיף שטחי בנייה וסעיף מרפסות). קומה ד' במפלס +12.00 : מוצע תוספת בינוי למגורים ומרפסת גג - (ראה סעיף שטחי בנייה וסעיף מרפסות). המוצע תואם נספח הבינוי ע"כ אין מניעה לאשר. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2025/5985.00 שהוגש מיום 30/06/2025 ע"י המח' למידע תכנוני. המוצע בבקשה בתחום קווי הבניין המאושרים.		

שטח בניה : מוצע בבקשה : מש' ולס דירה 6 – קומה ב' במפלס +6.00 : מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח 23 מ"ר תואם נספח- אין מניעה לאשר מש' רובין דירה 8 - קומה ג' במפלס +9.00 : מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח 23.25 מ"ר – תואם נספח. קומה ד' במפלס +12.00 : מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח 89.75 מ"ר – תואם נספח. אין מניעה לאשר.		

מס' קומות : בבקשה הנ"ל מוצעת תוספת קומה כהרחבה לדירה קיימת. תב"ע 1084862 סעיף 4.1.2 א – "תותר בניית תוספות בניה בקומות ובמפלסים +6.00 +9.00 ובמפלס +12.00 לשם הרחבת דיור קיימות, הכל בהתאם לנספח הבינוי – נספח מס' 1. מס' יח"ד : לא מוצע בבקשה זו תוספת יח"ד ע"כ לא רלוונטי לבקשה זו. שלבי ביצוע : ע"פ תבע 14000 סעיף 4.1.2 ז - "בניה בקומת הגג תבוצע הינף אחד". "בנייה בחזיתות שאינן מדורגות - כל כניסה בעמודה שלמה בהינף אחד". "הבניה בבניינים מדורגים בכל קומה באותה כניסה בהינף". "תוספת בניה בחללים קיימים תותר בנפרד מההרחבות		

שבמגרש". ע"פ תבע 1084862 סעיף 7.1- "תוספות הבניה יבוצעו ע"פ השלביות שנקבעה בהוראות סעיף 1.7 בתוכנית 14000ב". "מודגש בזאת כי הרחבת המחסנים במפלסים +0.00, +3.00 תבוצע לכל מחסן בנפרד ללא תלות ביתר הבניה המוצעת". "תוספת בקומה המוצעת התוכנית 14000ב תיבנה בהינף אחד. לא תותר בנייתה בשלבים. כיוון שהתב"ע מפנה אותנו לתוכנית של 14000 ב וישנה תבע חדשה 1132786 שהיא מבטלת את עניין השלביות ביצוע - סעיף 4.1 ב6 "א. הבניה בקומת הגג תתאפשר לכל יחידת דיור בנפרד, ללא תלות ביחידת דיור אחרת". המוצע בבקשה עומד במותר – אין מניעה לאשר. מרפסות : מוצע בבקשה : מש' רובין דירה 8 - קומה ג' במפלס +9.00 :		

מוצעת מרפסת גג בתוך קווי הבניין בשטח של 21.61 מ"ר. קומה ד' במפלס +12.00 : מוצעת מרפסת גג בתוך קווי הבניין בשטח של 47.31 מ"ר. המוצע בבקשה תואם נספח אין מניעה לאשר. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : "בוטל ע"י המערכת עקב כך ששטח התוספת קטן שווה 80 מ"ר", אין נגיעה בקרקע. אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 09.11.25 - "לאשר את הבקשה" . ניהול מי נגר : סעיף 6.1- יש להציג תחשיב כי המוצע עומד בהוראות הסעיף		

לעניין מי נגר. תימוכין קניינים : הבינוי המוצע תואם נספח בינוי ע"כ לא נדרש. נוהל בקרה הנדסית : תבע 1084862 סעיף 4.1 (ז4)- "היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413". מדובר בבניין שנבנה לאחר 1980 ע"כ לא נדרש. חוות דעת תכנונית : המוצע בבקשה עומד במותר אין מניעה לאשר . התנגדויות :		

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות. מתנגד 1 : יואל חוטר קומה א' - מתנגד לבקשת שכן לבנייה תוספות, בטענה שלא קיבלו הודעה רשמית וכי הדבר יפגע באיכות חייהם. הם חוששים מעומס רב בבניין מפגעי רעש ולכלוך, טוענים שהמבקש מעוניין לפצל את דירתו מה שיפגע באורך החיים המשותף. . מתנגד 2 : ברוך שרשבסקי 2 קומות מתחת למבקש – מתנגד בטענה שלא כל השכנים קיבלו את הפרסום כנדרש. נטען כי הבנייה המוצעת משנה את צורת הבניין המקורית, גורמת היזק ראיה לקומות שמתחת ומייצרת רעש נוסף, כשמטרת ההרחבה היא ככל הנראה יצירת יחידות דיור נוספות		
הבקשה היא לתוספת בניה ומרפסות גג התואמת לנספח הבינוי התקבלו 2 התנגדויות לבקשה. לאחר שהוועדה בחנה את הבקשה ואת ההתנגדויות, מחליטה לדון בבקשה על סמך ההתנגדות הכתובות מבלי לזמן את הצדדים . ההתנגדויות הוקראו בפני הוועדה . לאחר שהוועדה בחנה את טענות הצדדים, מחליטה לדחות את	14/01/2026	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

ההתנגדות ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : הבקשה תואמת במדויק את נספח בינוי . מקומן של הטענות להיזק ראייה, פגיעה בדירות קיימות וכו' ,היה במסגרת ההתנגדויות בתב"ע הבקשה הינה להרחבת יח"ד קיימות לא לתוספת יח"ד . הוועדה סבורה שהבקשה ראויה תכנונית ומאשרת אותה בכפוף לשינויים ובתנאים כדלהלן : משפ' ולס דירה מס' 6 קומה ב' במפלס +6.00 : מעטפת תואמת נספח התקבלה חתימת בעל המעטפת המוצעת אין מניעה לאשר יש להסיר ריצוף ואת דרכי הגישה למעטפת. ניהול מי נגר : סעיף 6.1- יש להציג תחשיב כי המוצע עומד בהוראות הסעיף לעניין מי נגר. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
המוצע בבקשה תואם נספח ועומד במותר אין מניעה לאשר. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. יש לסמן את הקירות של המעטפת מתחת למבקש כמוצע ויש להחתים את הדייר – חתימה של דייר המעטפת יהיה כתנאי להעברה לגורמים. שטח בניה : מוצע בבקשה : מש' ולס דירה 6 – קומה ב' במפלס +6.00 : מוצעת מעטפת תואמת נספח התקבלה חתימת בעל המעטפת המוצעת אין מניעה לאשר יש להסיר ריצוף ואת דרכי הגישה למעטפת.	31/12/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

ניהול מי נגר : סעיף 6.1- יש להציג תחשיב כי המוצע עומד בהוראות הסעיף לעניין מי נגר. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות. מתנגד 1 : יואל חוטר קומה א' - מתנגד לבקשת שכן לבנייה תוספות, בטענה שלא קיבלו הודעה רשמית וכי הדבר יפגע באיכות חייהם. הם חוששים מעומס רב בבניין מפגעי רעש ולכלוך, טוענים שהמבקש מעוניין לפצל את דירתו מה שיפגע באורך החיים המשותף. מתנגד 2 : ברוך שרשבסקי 2 קומות מתחת למבקש – מתנגד בטענה שלא כל השכנים קיבלו את הפרסום כנדרש. נטען כי הבנייה המוצעת משנה את צורת הבניין המקורית, גורמת היזק ראיה לקומות שמתחת ומייצרת רעש נוסף, כשמטרת ההרחבה היא ככל הנראה יצירת יחידות דיור נוספות.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/36/07 תחילת תוקף : 07/07/2013 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : *1084862 – תחילת תוקף 08/11/2023 יעוד מגורים ב. שינוי : *1132786- תחילת תוקף 02/04/2024. * 14000 ב -תחילת תוקף 05/09/2015, מגורים.	31/12/2025	חוות דעת תכנונית

מבטלת : את תכנית מתאר 62. * 1973 ב' תחילת תוקף 18/03/1993 -אזור מגורים 2 מיוחד. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : ע"פ תבע 14000 ב' סעיף 4.1.2 (ו')- מס' יח"ד הינו מחייב וכל הגדלה שלו תחשב כסטייה ניכרת . קווי הבניין בתוכנית הינם מחייבים וכל צמצום של השטח שבין גבול המגרש לבין הבינוי למרחק הקטן מ-3 מ' יחשב כסטייה ניכרת . מס' הקומות המירבי בתוכנית הינו מחייב. הנסיונות המופיעות בנספח הבינוי בכל הקומות הינן מחייבות. שלבי הביצוע המוגדרים בתוכנית זו הינם מחייבים. אי סימון חריגות הבניה להריסה בהיתר מבוקש תחשב כסטייה ניכרת. ע"פ תבע 1084862 סעיף 4.1.2 (ד')- " כמאושר בסעיף 4.1.2 בתוכנית 14000 ב ולמעט סעיף סטייה ניכרת הנוגע לנסיגות. בשונה מהאמור בהוראות תוכנית 14000 ב יקבע כי נסיגות המאושרות בנספח הבינוי -נספח מס' 1 תהיינה מנחות בלבד". המוצע בבקשה אינו מהווה סטייה ניכרת. נספח בינוי : תבע 1084862 קיים נספח בינוי מס' 1 - הנספח מנחה שטחי הבנייה המסומנים לצורך מימוש התוספות כפי שנקבעו בנספח הבינוי של התוכנית המאושרת החלה בשטח. מצב מוצע : מש' ולס דירה 6 – קומה ב' במפלס +6.00 : מוצעת מעטפת תואמת תב"ע אין מניעה לאשר.		

קומה ג' במפלס +9.00 : מש' רובים דירה 8 - מוצע תוספת בינוי למגורים בחזית צפון ודרום ומרפסת גג בחזית דרום - (ראה סעיף שטחי בנייה וסעיף מרפסות). קומה ד' במפלס +12.00 : מוצע תוספת בינוי למגורים ומרפסת גג - (ראה סעיף שטחי בנייה וסעיף מרפסות). המוצע תואם נספח הבינוי ע"כ אין מניעה לאשר. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2025/5985.00 שהוגש מיום 30/06/2025 ע"י המח' למידע תכנוני. המוצע בבקשה בתחום קווי הבניין המאושרים. שטח בניה : מוצע בבקשה : מש' ולס דירה 6 – קומה ב' במפלס +6.00 : מוצעת מעטפת תואמת נספח התקבלה חתימת בעל המעטפת המוצעת אין מניעה לאשר יש להסיר ריצוף ואת דרכי הגישה למעטפת. מש' רובין דירה 8 - קומה ג' במפלס +9.00 : מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח 23.25 מ"ר – תואם נספח. קומה ד' במפלס +12.00 : מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח 89.75 מ"ר – תואם נספח. אין מניעה לאשר. מס' קומות : בבקשה הנ"ל מוצעת תוספת קומה כהרחבה לדירה קיימת.		

תב"ע 1084862 סעיף 4.1.2 א – "תותר בניית תוספות בניה בקומות ובמפלסים +6.00 +9.00 ובמפלס +12.00 לשם הרחבת דיור קיימות, הכל בהתאם לנספח הבינוי – נספח מס' 1. מס' יח"ד : לא מוצע בבקשה זו תוספת יח"ד ע"כ לא רלוונטי לבקשה זו. שלבי ביצוע : ע"פ תבע 14000 סעיף 4.1.2 ז - "בניה בקומת הגג תבוצע הינף אחד". "בנייה בחזיתות שאינן מדורגות - כל כניסה בעמודה שלמה בהינף אחד". "הבניה בבניינים מדורגים בכל קומה באותה כניסה בהינף". "תוספת בנייה בחללים קיימים תותר בנפרד מההרחבות שבמגרש". ע"פ תבע 1084862 סעיף 7.1 - "תוספות הבניה יבוצעו ע"פ השלביות שנקבעה בהוראות סעיף 1.7 בתוכנית 14000 ב". "מודגש בזאת כי הרחבת המחסנים במפלסים +0.00, +3.00 תבוצע לכל מחסן בנפרד ללא תלות ביתר הבניה המוצעת". "תוספת בקומה המוצעת התוכנית 14000 ב תיבנה בהינף אחד. לא תותר בנייתה בשלבים. כיוון שהתב"ע מפנה אותנו לתוכנית של 14000 ב וישנה תבע חדשה 1132786 שהיא מבטלת את עניין השלביות ביצוע - סעיף 4.1 ב 6 "א. הבניה בקומת הגג תתאפשר לכל יחידת דיור בנפרד, ללא תלות ביחידת דיור אחרת". המוצע בבקשה עומד במותר – אין מניעה לאשר. ממ"ד : לא מוצע ממ"ד בבקשה זו. מרפסות :		

מוצע בבקשה : מש' רובין דירה 8 - קומה ג' במפלס +9.00 : מוצעת מרפסת גג בתוך קווי הבניין בשטח של 21.61 מ"ר. קומה ד' במפלס +12.00 : מוצעת מרפסת גג בתוך קווי הבניין בשטח של 47.31 מ"ר. המוצע בבקשה תואם נספח אין מניעה לאשר. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : "בוטל ע"י המערכת עקב כך ששטח התוספת קטן שווה 80 מ"ר", אין נגיעה בקרקע. אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 09.11.25 - "לאשר את הבקשה" . ניהול מי נגר : סעיף 6.1 - יש להציג תחשיב כי המוצע עומד בהוראות הסעיף לעניין מי נגר. תימוכין קניינים : הבינוי המוצע תואם נספח בינוי ע"כ לא נדרש. נוהל בקרה הנדסית : תבע 1084862 סעיף 4.1 (ז4) - "היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413". מדובר בבניין שנבנה לאחר 1980 ע"כ לא נדרש.		

חוות דעת תכנונית : המוצע בבקשה עומד במותר אין מניעה לאשר . התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות. מתנגד 1 : יואל חוטר קומה א' - מתנגד לבקשת שכן לבנייה תוספות, בטענה שלא קיבלו הודעה רשמית וכי הדבר יפגע באיכות חייהם. הם חוששים מעומס רב בבניין מפגעי רעש ולכלוך, טוענים שהמבקש מעוניין לפצל את דירתו מה שיפגע באורך החיים המשותף. מתנגד 2 : ברוך שרשבסקי 2 קומות מתחת למבקש – מתנגד בטענה שלא כל השכנים קיבלו את הפרסום כנדרש. נטען כי הבנייה המוצעת משנה את צורת הבניין המקורית, גורמת היזק ראיה לקומות שמתחת ומייצרת רעש נוסף, כשמטרת ההרחבה היא ככל הנראה יצירת יחידות דיור נוספות.		

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

התיק נידון בתאריך 2026/01/14 בוועדת משנה והחלטת הוועדה היתה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים ללא זימון הצדדים

לאחר הדיון

התקבלה פנייה מעורכת הבקשה כי בעלי דירת המעטפת מעוניינים להצטרף לבקשה .

הרמוניקה תוקנה כנדרש, ובעלי דירה זו נוספו כמבקשים

לפיכך הבקשה מובאת לדיון בוועדה לצורך עדכון עיניין זה,

יתר החלטות הוועדה מתאריך 14/01/2026 נותרות בעינם

סדר יום לוועדה מתאריך - 24/03/2026 - ו' ניסן תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/8
מספר בקשה	<u>1975/0326.03</u>
מספר סידורי	<u>25</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה ומרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	וייסמאן יוסף
עורך הבקשה	אדריכל פלינק נפתלי
מתכנן השלד	גילבורד ליאוניד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	29

כתובת האתר

ויקטור ויוליוס 3, נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30644	2	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1542	תחילת תוקף	13/04/1972			
1978	תחילת תוקף	05/10/1975			
1978א	תחילת תוקף	01/12/1977			
3907	תחילת תוקף	23/08/1991			
4899	תחילת תוקף	10/01/1997			
4899א	תחילת תוקף	01/05/2001			
5/22/02	תחילת תוקף	20/03/1985			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

- בתאריך 08.12.1979 בת.ב 1975/0326.00 ובו אושר "בניין חדש".

- בתאריך 06.08.2022 בת.ב 1975/0326.01 ובו אושר "תוספת בקומה ח' והרחבה על הגג".

- בתאריך 16.10.2023 בת.ב 1975/0326.02 ובו אושר "תוספת מרפסות זיז, מרפסות גג ותוספת בניה / הרחבה לבניין קיים".

- בתאריך 02.02.1997 בת.ב 1989/1003.01 ובו אושר "בנית מרפסות בעמודות מלאות".

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת נווה יעקב ברחוב ויקטור ויליוס 3 בניין מדורג בן 8 .

גוש : 30644 חלקה : 2.

מצב מוצע :

קומה ג' במפלס +8.40 :

דירה מס' 11 –

חזית מערבית- מוצע תוספת בינוי למגורים .

חזית צפונית- מוצעות מרפסות זיז .

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות הבאות :

"חריגה מקו בנין קדמי לצורך בנית מרפסות . "

"בנית מרפסות זיזיות בעומק של עד 2 מ'" במקום 1.5 המותרים . "

"הקלה בשלביות הביצוע בגין בניה שלא בהינף אחד".

"בניה בשונה מנספח הבינוי בגין תוספת פתחים".

תום מועד הגשת התנגדויות : 07/10/2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

בעלי עניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 2.

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

מידע קודם

	מתאריך	

התוספת המוצעת תואמת נספח בינוי ועומדת בהוראות התבע אין מניעה לאשר . המרפסת המוצעת עומדת בבנייה במרווחים, יש להציג טבלה ממוצע שטח מרפסות זיז מקורות ולא מקורות בבניין. -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.	15/03/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/22/02 תחילת תוקף : 20/03/1985 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : 4899א'- תחילת תוקף 01/05/2001, מרכז אזרחי. כפיפות : *4899- תחילת תוקף 10/01/1997. *3907- תחילת תוקף 23/08/1991. *1978א- תחילת תוקף 01/12/1977. * תקנות התכנון והבניה. תוכנית מתאר 62 לירושלים. סטייה ניכרת :	15/03/2026	חוות דעת תכנונית

בתוכנית 4899א' - לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : התוכנית 4899א' קיים נספח בינוי מס' 1- שותק לא מצוין האם הנספח מחייב או מנחה ולכן נראה בו כמחייב וכל שינוי ממנו מצריך הקלה . במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה " בנייה בשונה מנספח הבינוי". מוצע בבקשה : קומה ג' במפלס +8.40 : דירה מס' 11 – חזית מערבית- מוצע תוספת בינוי למגורים- תואם נספח בינוי- יש לציין כי התבע 4899א' מכשירה שטח זה היות והוא נבנה בחריגה מהיתר 1989/1003.01, חריגה זו מופיע בכל הקומות בעמודה זו אך והיות שהתבע מכשירה לכל העמודה את שטח ע"כ אין מניעה לאשר. חזית צפונית- מוצעות מרפסות זיז – בשונה מנספח בינוי-(ראה סעיף מרפסות). שטח בניה : מוצע תוספת ע"פ תבע 4899א' ונספח בינוי. מוצע בבקשה : קומה ג' במפלס +8.40 : דירה מס' 11 – חזית מערבית- מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 4.34 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים ע"כ אין מניעה לאשר. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2024/6936.00 שהוגש מיום 11.12.2024 ע"י המח' למידע תכנוני. מוצעות מרפסות זיז בבקשה חורגות מקווי הבניין המאושרים-		

(ראה סעיף מרפסות). מס' קומות : ע"פ תבע 4899א' סעיף מס' 9. ג'. מס' קומות- 8 קומות. מוצע בבקשה זו תוספת לקומה קיימת ע"כ לא רלוונטי. מס' יח"ד : בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת יח"ד ע"כ לא רלוונטי. שלביות ביצוע : תכנית 4899א' סעיף 9. ז'- "הבנייה תבוצע בהינף אחד , לא תותר בנייה בשלבים"- במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה לעניין זה ע"כ המוצע עומד במותר ואין מניעה לאשר . ממ"ד : בבקשה הנ"ל לא מוצע מרחב מוגן. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. מרפסות : מוצע בבקשה : קומה ג' במפלס +8.40 : דירה מס' 11 – חזית צפונית- מוצעות מרפסות זיז : מרפסת שמאלית לא מקורה חורגת מקווי בניין - בשטח- 7.66 מ"ר- עומד במותר. בעומק- 1.60 מ'- בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק מעל 1.5 מ' בכפוף לפרסם הקלה-עומד במותר.		

במרווח- חזית קדמית ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהרווח לפי הקטן- עומד במותר. מרפסת ימנית מקורה בתחום קווי בניין- בשטח- 8.44 מ"ר. בעומק- 2.00 מ'- בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק מעל 1.5 מ' בכפוף לפרסם הקלה-עומד במותר. במרווח- בתחום קווי בניין כתום. תוכנית צל – הוצגה תוכנית צל לשאר דייר הבניין. צמד מרפסות- ע"פ נוהל מחלקתי – המרפסות המוצעות תהנה לפחות שתי מרפסות עוקבות באותה החזית אנכיות או אופקיות- מוצע בבקשה זו צמד מרפסות. שטח המרפסות יחד לדירה המבוקשת- 16.10 מ"ר. -יש להציג טבלה ממוצע שטח מרפסות זיו מקורות ולא מקורות בבניין. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : לא נדרש התוספת המוצעת קטן מ-200 מ"ר ואין נגיעה בקרקע. אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 25.09.28 - "לאשר את הבקשה" . נוהל בקרה הנדסית : תבע 4899א'- לא חל סעיף נוהל בקרה הנדסית . תימוכין קניינים : מקום בו הבקשה תואמת במדויק לנספח הבינוי ע"כ אין צורך בחתימות פוזיטיביות של בעלי הזכויות . חוות דעת תכנונית :		

התוספת המוצעת תואמת נספח בינוי ועומדת בהוראות התבע אין מניעה לאשר . המרפסת המוצעת עומדת בבנייה במרווחים, יש להציג טבלה ממוצע שטח מרפסות זיז מקורות ולא מקורות בבניין. -יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
חריגה מקו בנין קדמי לצורך בניית מרפסות. בניית מרפסות זיזיות בעומק של עד 2 מ"מ במקום 1.5 המותרים. הקלה בשלביות הביצוע בגין בניה שלא בהינף אחד בניה בשונה מנספח הבינוי בגין תוספת פתחים	16/09/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

התוספת המוצעת תואמת נספח בינוי ועומדת בהוראות התבע אין מניעה לאשר .

המרפסת המוצעת עומדת בבנייה במרווחים, יש להציג טבלה ממוצע שטח מרפסות זיז מקורות ולא מקורות בבניין.

-יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 24/03/2026 - ו ניסן תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/8
מספר בקשה	<u>2012/0137.02</u>
מספר סידורי	<u>26</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת קומה על הגג לפי תב"ע 5237 + 5% השלמת גג, תוספת חדר מחוזק ומרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	בר חיים משה מרדכי
עורך הבקשה	מרקס בתיה
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	12

כתובת האתר

צונדק 12, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30723	37	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2745	תחילת תוקף	02/04/1981			
5/27/02	תחילת תוקף	05/11/1987			
5237	תחילת תוקף	25/12/2000			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

- בתאריך 10.11.1999 בת.ב 1999/0622.00 ובו אושר "בניית 3 מרפסות".

- בתאריך 08.08.2012 בת.ב 2010/0392.00 ובו אושר "תוספת בניה עפ"י תב"ע ומרפסת".

- בתאריך 04.05.2015 בת.ב 2012/0137.00 ובו אושר "תוספת מוצעת לפי תב"ע מס' 5237".

- בתאריך 24.08.2022 בת.ב 2020/0167.00 ובו אושר "תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים-תואמת תב"ע+, ממ"ד, פיתוח שטח".

		מתאריך	

הבינוי המוצע בגג מכוח התבע והשלמת דירת גג אין מניעה לאשר, התקבל לכך אישור מנהל האגף לשיפור האדריכלי המוצע . מרפסת זיז המוצעת בחזית צפון מזרחית יש להסירה מהבקשה. מרפסת זיז המוצעת בחזית המערבית הינה בודדת בחזית ואינה עומדת בבנייה במרווחים ע"כ יש להתקן בהתאם למותר או להסירה מהבקשה. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. מרפסות : קומה ג' במפלס +8.50 : דירה מס' 5- חזית צפון מזרחית- מוצעת מרפסת זיז חורגת מקווי בניין. המרפסת המוצעת אינה מקובל מבחינה תכנונית ובנוסף מיקום המרפסת המוצעת בחלקו יושב ע"ג הממ"ד העתידי של הדירה מתחת ע"כ לא ניתן לאשר את המרפסת המוצעת ויש להסירה מהבקשה. קומה ד' במפלס +11.30 : חזית מערבית -מרפסת זיז לא מקורה חורגת מקווי בניין. בשטח-13.21 מ"ר- עומד במותר. בעומק- 2.60 מ' בקשות הכפופות למתאר ניתן לבקש מרפסות בעומק מעל 1.5 בכפוף להקלה, בעומק מעל 2.00 מ', יש להגיש חו"ד מנומקת של מהנדס לעניין הקונסטרוקציה . במרווח-חזית קדמית ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח, לפי הקטן- המוצע חורג מהמותר . צמד מרפסות- ע"פ נוהל מחלקתי – המרפסות המוצעות תהנה לפחות שתי מרפסות עוקבות באותה חזית אנכיות או אופקיות . מוצעת מרפסת בודדת בחזית זו ע"כ המוצע לא עומד בהנחיות המחלקה. יש להסיר את המרפסת המוצעת כי אינה עומדת בעניין בנייה במרווחים או לחלופין לתקן אותה למותר ע"פ הנחיות המחלקה ויתבדק בשנית. -יש להציג תוכנית צל כנדרש.	15/03/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר בתנאים חלק מהבקשה

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5237 תחילת תוקף : 25/12/2000 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : * 5237 - תחילת תוקף 25/12/2000, אזור מגורים מיוחד. תוכניות כפופות : *תכנית מתאר 62. * 2745 - תחילת תוקף 02/04/1981, אזור מגורים 1. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : תבע 5237 -לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתוכנית- 5237 קיים נספח בינוי מס' 1 שותק (מחייב) . ע"פ הוראות התבע : 9-א' "תותרנה תוספת בניה לשם הרחבת הדירות הקיימות בהתאם למפורט בנספחים 1-12 בהתאמה ובהתאם למסומן בתשריט בקו אדום לתוספת חדר ובקו כחול לתוספת מרפסת. " סעיף 9ב'- "החלוקה הפנימית של תוספת הבניה שע"פ מספחי הבינוי אינה מחייבת וניתן להתיר בה שינויים ארכיטקטוניים בתנאי שלא תהא חריגה ממעטפת הבניין ומשטחי הבנייה המרביים".	23/02/2026	חוות דעת תכנונית

במעמד פתיחת התיק פורסמו" הקלה בשונה מנספח בינוי". מוצע בבקשה : קומה ג' במפלס +8.50 : מש' בר חיים- מוצע תוספת מדרגות על שטח הדירה הקיימת ושינוי בפתחים של הדירה- ע"פ הוראות התבע אין מניעה לאשר שינויים פנימיים. מרפסת זיז- בשונה מנספח בינוי-(ראה סעיף מרפסות). קומה ד' במפלס +11.30 : מש' בר חיים- מוצע תוספת בינוי למגורים, חדר מחוץ עם מעבר שירות, מרפסת גג ומרפסת זיז- בשונה מנספח הבינוי-(ראה סעיפים שטחי בנייה, חדר מחוץ, מרפסות). קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2025/5446.00 שהוגש מיום 20.03.2025 ע"י המח' למידע תכנוני. התוספות המוצעות בתחום קווי הבניין כתום. המרפסות זיז המוצעת חורגת מקווי בניין מאושרים-(ראה סעיף מרפסות). מס' קומות : מוצע תוספת קומה ע"פ תבע. מס' יח"ד : מוצע הרחבה ליח"ד קיימת ע"כ לא רלוונטי לבקשה . שטח בניה : ע"פ תבע 5237 נספח בינוי מס' 1 . טבלה שטחי בנייה לתוספות- עבור הבינוי דירה מס' 5 – 30 מ"ר (לא כולל מדרגות). בנוסף מוצע תוספת שטח מכוח השלמת דירת גג.		

שטח המגרש- 10588 מ"ר. $10588 * 5\% = 4.529$ מ"ר - חלקי 24 דירות הגג הקיימות = 05.22 מ"ר. מוצע בבקשה : קומה ד' במפלס +11.30 : משי' בר חיים- מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 51.89 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים ע"כ אין מניעה לאשר. השלמת דירת גג 5% : עפ"י מדינות מהנדס עיר : ניתן להוסיף 5% השלמת קומת גג ובלבד שיעמוד בתנאים הבאים : פרסום הקלה- פורסמה הקלה כנדרש. אופן חלוקת הזכויות בין דיירי הגג באופן שווה- הוצג חישוב כנדרש . תוכנית צל לשאר דירות הגג- הוצגה תוכנית צל. כפיפות לתוכנית מתאר 62- התב"ע בבקשה זו כפופה למתאר. שיפור אדריכלי לבניין- התקבל אישור המנהל אגף לשיפור האדריכלי המוצע. חדר מחוזק : מוצע בבקשה : חדר מחוזק בתחום קווי בנין בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות + מעבר שירות בשטח-0.93 מ"ר. מתאריך- 01/06/2023 ניתן לחשב ח. מחוזק במניין שטחי השירות מעבר לקבוע בתוכנית וזאת בכפוף להיותו חדר חדש מוצע, במקרה בו אין אפשרות אחרת לביצוע ממ"ד והחדר המוצע עומד בהוראות זו ע"כ אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף . מרפסות : קומה ג' במפלס +8.50 : דירה מס' 5- חזית צפון מזרחית- מוצעת מרפסת זיז חורגת מקווי בניין.		

המרפסת המוצעת אינה מקובל מבחינה תכנונית ובנוסף מיקום המרפסת המוצעת בחלקו יושב ע"ג הממ"ד העתידי של הדירה מתחת ע"כ לא ניתן לאשר את המרפסת המוצעת ויש להסירה מהבקשה. קומה ד' במפלס +11.30 : דירה מס' 5- מוצעות מרפסת גג בשטח- 2.06 מ"ר- אין מניעה לאשר. חזית מערבית -מרפסת זיז לא מקורה חורגת מקווי בניין. בשטח-13.21 מ"ר- עומד במותר. בעומק- 2.60 מ' - בקשות הכפופות למתאר ניתן לבקש מרפסות בעומק מעל 1.5 בכפוף להקלה, בעומק מעל 2.00 מ', יש להגיש חו"ד מנומקת של מהנדס לעניין הקונסטרוקציה . במרווח-חזית קדמית ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח, לפי הקטן- המוצע חורג מהמותר . צמד מרפסות- ע"פ נוהל מחלקתי – המרפסות המוצעות תהנה לפחות שתי מרפסות עוקבות באותה חזית אנכיות או אופקיות . מוצעת מרפסת בודדת בחזית זו ע"כ המוצע לא עומד בהנחיות המחלקה. יש להסיר את המרפסת המוצעת כי אינה עומדת בעניין בנייה במרווחים או לחלופין לתקן אותה למותר ע"פ הנחיות המחלקה ותיבדק בשנית. -יש להציג תוכנית צל כנדרש. שלביות ביצוע : תכנית 5237 סעיף 9 י- "הבניה 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"- המוצע בבקשה זו בינוי על הגג ע"כ לא רלוונטי לבקשה. תימוכין קניינים : מוצעת בנייה על גג משותף - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי העמודה או הכניסה נושא הבקשה ע"ג ההרמוניקה. במעמד פתיחת התיק התקבלו חתימות כנדרש. תנאים טרם דיון :		

אישור איכות הסביבה : לא רלוונטי- בוטל ע"י המערכת עקב כך ששטח התוספת קטן מ- 80 מ"ר. אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 14.09.2025 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית : בתב"ע 5237- לא חל סעיף ניהול בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית : הבינוי המוצע בגג מכוח התבע והשלמת דירת גג אין מניעה לאשר, התקבל לכך אישור מנהל האגף לשיפור האדריכלי המוצע . מרפסת זיז המוצעת בחזית צפון מזרחית יש להסירה מהבקשה. מרפסת זיז המוצעת בחזית המערבית הינה בודדת בחזית ואינה עומדת בבנייה במרווחים ע"כ יש להתקן בהתאם למותר או להסירה מהבקשה. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי הקלה לתוספת 5% להשלמת דירת גג בחלק היחסי הקלה לבניית מרפסת זיז מעל עומק 1.5 מטר הקלה לתוספת חדר מחוץ ומבואה	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

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 לאשר בתנאים חלק מהבקשה

הבינוי המוצע בגג מכוח התבע והשלמת דירת גג אין מניעה לאשר, התקבל לכך אישור מנהל האגף לשיפור האדריכלי המוצע .

מרפסת זיז המוצעת בחזית צפון מזרחית יש להסירה מהבקשה.

מרפסת זיז המוצעת בחזית המערבית הינה בודדת בחזית ואינה עומדת בבנייה במרווחים ע"כ יש להתקן בהתאם למותר או להסירה מהבקשה.

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

מרפסות :

קומה ג' במפלס +8.50 :

דירה מס' 5- חזית צפון מזרחית- מוצעת מרפסת זיז חורגת מקווי בניין.

המרפסת המוצעת אינה מקובל מבחינה תכנונית ובנוסף מיקום המרפסת המוצעת בחלקו יושב ע"ג הממ"ד העתידי של הדירה מתחת ע"כ לא ניתן לאשר את המרפסת המוצעת ויש להסירה מהבקשה.

קומה ד' במפלס +11.30 :

חזית מערבית -מרפסת זיז לא מקורה חורגת מקווי בניין.

בשטח-13.21 מ"ר- עומד במותר.

בעומק- 2.60 מ' בקשות הכפופות למתאר ניתן לבקש מרפסות בעומק מעל 1.5 בכפוף להקלה, בעומק מעל 2.00 מ', יש להגיש חו"ד מנומקת של מהנדס לעניין הקונסטרוקציה .

במרווח-חזית קדמית ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח, לפי הקטן- המוצע חורג מהמותר .

צמד מרפסות- ע"פ נוהל מחלקתי – המרפסות המוצעות תהנה לפחות שתי מרפסות עוקבות

באותה חזית אנכיות או אופקיות .

מוצעת מרפסת בודדת בחזית זו ע"כ המוצע לא עומד בהנחיות המחלקה.

יש להסיר את המרפסת המוצעת כי אינה עומדת בעניין בנייה במרווחים או לחלופין לתקן אותה למותר ע"פ הנחיות המחלקה ותיבדק בשנית.

-יש להציג תוכנית צל כנדרש.

סדר יום לוועדה מתאריך - 24/03/2026 - ו' ניסן תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/8
מספר בקשה	<u>1999/0220.10</u>
מספר סידורי	<u>27</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, שינויים בקירות חזית במבנים קיימים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה לדירה קיימת, תוספת מרפסת וח. מחוזק, תוספת מעטפת.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מרזל עזריאל רפאל
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חכמון תמר
מתכנן השלד	קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	31

כתובת האתר

גדליה בובליק 5, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30720	35	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
59139	תחילת תוקף	28/10/2015			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

ע"פ נתוני המערכת היתרים רלוונטים שהופק בחלקה הנידונה :

- הופק בתאריך 2000/09/13 בת.ב. 00.0220/1999. עבור "תוספת בניה בקומת הקרקע".

- הופק בתאריך 2000/10/11 בת.ב. 01.0220/1999. עבור "תוספת מדרגות".

- הופק בתאריך 2025/06/19 בת.ב. 09.0220/1999. עבור "תוספת בניה, מרפסות, חדר מחוזק וממ"ד".

- הופק בתאריך 2019/12/12 בת.ב. 00.0441/2016. עבור "תוספת בניה ומרפסות".

- הופק בתאריך 2019/03/14 בת.ב. 02.0441/2016. עבור "תוספת בניה עפ"י תב"ע ממדי"ם ומרפסות".

מהות הבקשה :

בניין מדורג בן 3 קומות מדורג ברחוב גלדיה בובליק 5 בשכונת רמות.

גוש : 30720 חלקה : 35.

מצב מוצע :

קומת קרקע מפלס +00.0 :

דירה מס' 17- מוצע עמוד בתחום קו בניין לתוספות .

קומת ראשונה מפלס +96.6 :

דירה מס' 19- מוצע תוספת בינוי למגורים, פריצת חלונות, חדר מחוץ ומרפסת זיז.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

"בניה שלא בהינף אחד".

"בניה בשונה מנספח בינוי".

"תוספת שטחי בניה עבור חדר מחוץ".

תום מועד הגשת התנגדויות : 2025/10/21 ולפי נתוני המערכת לבקשה זו התקבלו לא התנגדויות.

בעלי עניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 35.

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

מידע קודם

מתאריך	
15/03/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה

התוספות המוצעות תואמות נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר בכפוף לתיקונים הבאים : נספח בינוי : מוצע בבקשה : קומת קרקע מפלס +00.0 : דירה מס' 17- מוצע עמוד בתחום קו בניין לתוספות- בשונה מנספח הבינוי- ע"פ הנספח שטח זה היינו תחום התוספות אך מכיוון שבקומה זו אושרה התוספת בתיק רישוי מס' 1999/220.1 כפי שהיא מוצגת אין מניעה לאשר בכפוף לאישור נוהל בקרה הנדסית . בבדיקה מול ההרמוניקה של בקרה הנדסית מוצג כי יש צורך בקיר מלא ולא בעמוד כפי שמוצג בהרמוניקה זו יש להתאים את עמוד המוצג בקומת הקרקע לקיר מלא בהתאם לאישור נוהל בקרה הנדסית או לחלופין לקבל אישור לכך. -תנאי להפצה לגורמים אישור או התאמה לנוהל בקרה הנדסית . ניהול מי נגר : -יש להציג חישוב כנדרש. ליקויים גרפים : יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a .		בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 59139 תחילת תוקף :	15/03/2026	חוות דעת תכנונית

28/10/2015 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות: תכנית 59139 תחילת תוקף 28 / 10 / 2015 – אזור מגורים ב'. כפיפות: 5022 - תחילת תוקף 22 / 03 / 1996 . 5166ב' - תחילת תוקף 21 / 01 / 2010 . תקנות התכנון והבניה. מבטלת: תוכנית המתאר לירושלים 62 . סטייה ניכרת: תבע 59139-סעיף 4.1.2 ו'- מס' יח"ד המרבי היינו מחייב. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, מצמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת . גובה הבנייה המרבי הינו מחייב. המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ע"כ אין מניעה לאשר. נספח בינוי: תבע 59139 -קיים נספח בינוי מס' 1 מחייב חלקית — תא שטח 1- הנספח מחייב לעניין- מס' יחידות דיור מרבי, גובה בניין מרבי, מס' קומות מרבי, וקווי בניין מרביים . במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה "בנייה בשונה מנספח הבינוי". מוצע בבקשה: קומת קרקע מפלס +00.0 :		

דירה מס' 17- מוצע עמוד בתחום קו בניין לתוספות- בשונה מנספח הבינוי- ע"פ הנספח שטח זה היינו תחום התוספות אך מכיוון שבקומה זו אושרה התוספת בתיק רישוי מס' 1999/220.1 כפי שהיא מוצגת אין מניעה לאשר בכפוף לאישור נוהל בקרה הנדסית . בבדיקה מול ההרמוניקה של בקרה הנדסית מוצג כי יש צורך בקיר מלא ולא בעמוד כפי שמוצג בהרמוניקה זו ע"כ לא ניתן לאשר את העמוד שמוצע יש לקבל אישור כנדרש. קומת ראשונה מפלס +96.6 : דירה מס' 19- מוצע תוספת בינוי למגורים, פריצת חלונות, חדר מחוץ ומרפסת זיז- בשונה מנספח הבינוי- התוספת וחדר המחוזק- הינה בתחום התוספות ע"פ נספח אך הבוצע הצרחה בין החדר המחוזק לשטח עיקרי הנספח אינו מחייב לעניין זה ע"כ אין מניעה לאשר. התוספת ומרפסת- תואם נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר. פריצת החלונות- ע"פ הוראות התבע סעיף 1.2.4ב' (2)- "נספח הבינוי הינו מנחה לעניין מיקום וגודל החלונות ע"כ אין מניעה לאשר את החלונות המוצעים. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 00.6015/2024 שהוגש מיום 2024.06.24 ע"י המח' למידע תכנוני התוספת המוצעת הינה בתחום קווי הבניין המאושרים. מס' קומות/ גבהים : בבקשה הנ"ל מוצע הרחבה לקומה קיימת -לא רלוונטי לבקשה זו. מס' יח"ד : בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת יח"ד- לא רלוונטי לבקשה זו. שטח בניה : השטחים הנבחנים הם ע"פ הוראות בתבע 59139 ונספח בינוי מס' 1. מוצע בבקשה :		

קומת ראשונה מפלס +96.6 : דירה מס' 19- מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 25.25 מ"ר. השטחים המוצעים תואמים לשטח המותר ע"פ נספח ע"כ- אין מניעה לאשר את המוצע. שלביות ביצוע : תבע 59139 סעיף 7.1- "הבניה תבוצע באופן שכל עמודה תיבנה בהינף אחד בלבד". "תוספת הבנייה על הגג תהיה בהינף אחד לכל בניין". במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה כנדרש ל"בנייה שלא הינף אחד" ע"כ אין מניעה לאשר. מרפסות זיז : מוצע בבקשה : קומת ראשונה מפלס +96.6 : דירה מס' 19- מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בתחום קווי בניין לתוספות . בשטח- 8.06 מ"ר. בעומק- 1.50 מ'. במרווח- בתחום קווי בניין למרפסות. צמד מרפסות- ע"פ נוהל מחלקתי תתאפשר מרפסת זיז בודדת שתואמת נספח במדויק. חדר מחוזק : מוצע בבקשה : חדר מחוזק בתחום קווי בנין בשטח- 8.99 מ"ר + עובי קירות . מתאריך- 01/06/2023 ניתן לחשב ח. מחוזק במניין שטחי השירות מעבר לקבוע בתוכנית וזאת בכפוף להיותו חדר חדש מוצע, במקרה בו אין אפשרות אחרת לביצוע ממ"ד והחדר המוצע עומד בהוראות זו ע"כ אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף . תנאים טרם דיון :		

אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך -25.10.23 "לאשר את הבקשה". אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך -25.09.25 "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית : תבע 59139-סעיף 4.1.2 י"י- "למבנים שהיתר הבנייה ניתן לפני 01.01.1980 או שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413 תנאי למתן היתר בנייה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה". במעמד פתיחת התיק התקבל נוהל בקרה הנדסית כנדרש אך ע"פ ההרמוניקה שאושרה בקומת הקרקע יש קיר תומך לתוספת המוצעת מעל ובבקשה זו מוצג עומד בשונה מנוהל הבקרה הנדסית . ע"כ יש להתאים את המוצע בהתאם לנוהל בקרה או לחלופין לקבל אישור לעמוד המוצע כנדרש . -תנאי להפצה לגורמים אישור או התאמה לנוהל בקרה הנדסית . ניהול מי נגר : ע"פ תבע 59139 – סעיף 4.1.2 יב"י- "יותר לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל " -יש להציג חישוב כנדרש. תימוכין קניינים : מקום בו הבקשה תואמת במדויק לנספח הבינוי ע"כ אין צורך בחתימות פוזיטיביות של בעלי הזכויות . חוות דעת אדריכלית : התוספות המוצעות תואמות נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר.		

יש להתאים את עמוד המוצג בקומת הקרקע לקיר מלא בהתאם לאישור נוהל בקרה הנדסית או לחלופין לקבל אישור לכך. -תנאי להפצה לגורמים אישור או התאמה לנוהל בקרה הנדסית . יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a . התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות.		
בניה שלא בהינף אחד בניה בשונה מנספח בינוי תוספת שטחי בניה עבור ח. מחוזק	30/09/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

התוספות המוצעות תואמות נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר בכפוף לתיקונים הבאים :

נספח בינוי :

מוצע בבקשה :

קומת קרקע מפלס +00.0 :

דירה מס' 17- מוצע עמוד בתחום קו בניין לתוספות- בשונה מנספח הבינוי- ע"פ הנספח שטח זה היינו תחום התוספות אך מכיוון שבקומה זו אושרה התוספת בתיק רישוי מס' 1999/220.1 כפי שהיא מוצגת אין מניעה לאשר בכפוף לאישור נוהל בקרה הנדסית .

בבדיקה מול ההרמוניקה של בקרה הנדסית מוצג כי יש צורך בקיר מלא ולא בעמוד כפי שמוצג בהרמוניקה זו

יש להתאים את עמוד המוצג בקומת הקרקע לקיר מלא בהתאם לאישור נוהל בקרה הנדסית או לחלופין לקבל אישור לכך.

-תנאי להפצה לגורמים אישור או התאמה לנוהל בקרה הנדסית .

ניהול מי נגר :

-יש להציג חישוב כנדרש.

ליקויים גרפיים :

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a .

סדר יום לועדה מתאריך - 24/03/2026 - ו' ניסן תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/8
מספר בקשה	<u>2012/0742.01</u>
מספר סידורי	<u>28</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בנית מחסן/מחסנים, סגירת מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה על הגג, חדר מחוזק, מרפסת, 5% השלמת גג
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	כהן משה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אנגלנדר שפרה
מתכנן השלד	שמוחה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	12

כתובת האתר

אהרון אשכולי 112, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30714	8	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
4982	תחילת תוקף	27/06/2001	5	אזור מגורים מיוחד	

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

- בתאריך 2003.02.04 בת.ב 00.0464/2002 ובו אושר " תוספת הרחבה על הגג".

- בתאריך 2010.09.05 בת.ב 01.0464/2002 ובו אושר " תוספת הרחבה על הגג".

- בתאריך 2024.04.01 בת.ב 01.0752/2012 ובו אושר " תוספת בניה, ממ"ד, מעלית, מחסנים ומרפסות".

- בתאריך 2023.03.13 בת.ב 03.0752/2012 ובו אושר " בקשה לתוספת בניה על הגג ומרפסת גג - תואם תב"ע".

- בתאריך 2023.12.10 בת.ב 04.0752/2012 ובו אושר " בקשה לתוספת בניה על הגג ומרפסת גג - תואם

תב"ע".

x200f#x200f: #x200f#מוצעת הבקשה המוחלטת

בשכונת רמות ברחוב אהרון אשכולי מס' 112 בניין מדורג בן 3 קומות וקומת מקלט.

גוש : 30714 חלקה : 8.

מצב מוצע :

קומת מקלט במפלס -2.54 :

דירה מס' 29-מוצע מחסן.

דירה מס' 30 - מוצע מחסן.

קומה ב' במפלס +40.5 :

דירה מס' 29-מוצעות מדרגות על שטח הדירה הקיימת, שינוי בפתחים ומרפסת גג זיז.

דירה מס' 30 - מוצעות מדרגות על שטח הדירה הקיימת, שינוי בפתחים ומרפסת גג זיז.

קומה ג' במפלס +10.8 :

דירה מס' 29-מוצע תוספת בינוי למגורים, חדר מחוץ ומרפסת גג זיז.

דירה מס' 30 - מוצע תוספת בינוי למגורים, חדר מחוץ ומרפסת גג זיז.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות :

" הקלה מקו בניין עבור תוספת ממ"ד ו 5% השלמת גג".

" הקלה בדבר בניה בשונה מהוראות התב"ע ונספח בינוי".

"הקלה בדבר תוספת שטח בניה עבור ח. מחוץ ו 5% השלמת גג".

"הקלה נספח בינוי בגין תוספת מחסנים בשטח של 8% מכל דירה".

תום מועד התנגדויות בתאריך 2025.12.02 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

x200f#x200f: #x200f#בעלי העניין בנכס

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 8.

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

מידע קודם

מתאריך		
המרפסות גג זיז המוצעות בקומה ב'- לא ניתן לאשרם יש להסירם מהבקשה. התוספות המוצעות ליח"ד יש לצמצם לשטח המותר, התקבל לכך אישור מנהל האגף לשיפור האדריכל המוצע. המרפסות גג זיז המוצעות ליח"ד בקומה ג'- אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום לעומק המותר. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. נספח בינוי : קומה ב' במפלס +40.5 : דירה מס' 29- המרפסת גג זיז המוצעת- בשונה מנספח הבינוי- ע"פ הנחיות האגף לא ניתן לבקש מרפסות זיז היוצאות ממרפסות גג ע"כ יש להסיר את המרפסת זו מהבקשה. דירה מס' 30- המרפסת גג זיז המוצעת- בשונה מנספח הבינוי- ע"פ הנחיות האגף לא ניתן לבקש מרפסות זיז היוצאות ממרפסות גג ע"כ יש להסיר את המרפסת זו מהבקשה. שטח בניה : מוצע בבקשה : קומה ג' במפלס +10.8 : דירה מס' 29-מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח-43.68 מ"ר- חורג מהשטחים המותרים יש לצמצם לשטח המותר. השלמת דירת גג 5% :	15/03/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר בתנאים חלק מהבקשה

שיפור אדריכלי לבניין- התקבל אישור המנהל אגף לשיפור האדריכלי המוצע. בכפוף להתאמת הגובה המבנה לקיים והתאמת הפתחים בהתאם לחזיתות הקיימות במבנה . מרפסות : קומה ג' במפלס +10.8 : דירה מס' 29- ומרפסת זיז : בעומק- 2.05 מ' - בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק מעל 1.5 מ' -חורג מהמותר- יש לצמצם לעומק עד 2.00 מ'. דירה מס' 30-. בעומק- 2.05 מ' - בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק מעל 1.5 מ' -חורג מהמותר- יש לצמצם לעומק עד 2.00 מ'.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4982 תחילת תוקף : 27/06/2001 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : * 4982 - תחילת תוקף 27/06/2001, אזור מגורים מיוחד. כפיפות :	15/03/2026	חוות דעת תכנונית

*2625א' - תחילת תוקף 09/07/1981. * תקנות התכנון והבניה. *תכנית מתאר 62. סטייה ניכרת: תבע 4982-לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: בתוכנית- 4982 קיים נספח מס' 12, 13, קיים נספח בינוי שותק (מחייב) כל שינוי ממנו מצריך הקלה. במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה לבנייה בשונה מנספח. מוצע בבקשה: קומת מקלט במפלס 2.54-: דירה מס' 29-מוצע מחסן- בשונה מנספח בינוי-ע"פ הוראות התבע סעיף 10.ד'- " חללים שייווצרו במפלס קומת הקרקע של התוספת הבניה יסגרו בקירות אבן .. חללים אלה יהיו שייכם לכלל דיירי הבניין" -(ראה סעיף מחסנים). דירה מס' 30- מוצע מחסן- בשונה מנספח בינוי-ע"פ הוראות התבע סעיף 10.ד'- " חללים שייווצרו במפלס קומת הקרקע של התוספת הבניה יסגרו בקירות אבן .. חללים אלה יהיו שייכם לכלל דיירי הבניין" -(ראה סעיף מחסנים). קומה ב' במפלס 40.5+ : דירה מס' 29-מוצעות מדרגות על שטח הדירה הקיימת, שינוי בפתחים ומרפסת גג זיז- בשונה מנספח הבינוי- המדרגות המוצעות והפתחים הינן במיקום שונה מנספח הבינוי אך ע"פ הוראות התבע סעיף 10.ג'- "הועדה המקומית תהא ראשית להיתר שינויים ארכיטקטוניים, בתנאי שלא תהיינה חריגות ממס' קומות, שטחי הבניה וקווי הבניין" -ע"כ אין מניעה לאשר את המוצע. המרפסת גג זיז המוצעת- בשונה מנספח הבינוי- ע"פ הנחיות האגף לא ניתן לבקש מרפסות זיז היוצאות ממרפסות גג ע"כ יש להסיר את המרפסת זו מהבקשה. דירה מס' 30- מוצעות מדרגות על שטח הדירה הקיימת, שינוי בפתחים ומרפסת גג זיז- בשונה מנספח הבינוי- המדרגות המוצעות והפתחים הינן במיקום שונה מנספח הבינוי אך ע"פ הוראות התבע סעיף 10.ג'- "הועדה המקומית תהא ראשית להיתר שינויים ארכיטקטוניים, בתנאי שלא תהיינה חריגות		

ממס' קומות, שטחי הבניה וקווי הבניין " - ע"כ אין מניעה לאשר את המוצע. המרפסת גג זיז המוצעת- בשונה מנספח הבינוי- ע"פ הנחיות האגף לא ניתן לבקש מרפסות זיז היוצאות ממרפסות גג ע"כ יש להסיר את המרפסת זו מהבקשה. קומה ג' במפלס +10.8 : דירה מס' 29-מוצע תוספת בינוי למגורים, חדר מחוזק ומרפסת גג וזיז-בשונה מנספח הבינוי- השטחים המוצעים גדולים מהנספח והחדר מחוזק- (ראה סעיפים חדר מחוזק, שטחי בנייה). המרפסת גג המוצעת- תואמת נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר. מרפסת זיז המוצעת- בשונה מנספח הבינוי- (ראה סעיף מרפסות). דירה מס' 30- מוצע תוספת בינוי למגורים, חדר מחוזק ומרפסת גג וזיז--בשונה מנספח הבינוי- השטחים המוצעים גדולים מהנספח והחדר מחוזק- (ראה סעיפים חדר מחוזק, שטחי בנייה). המרפסת גג המוצעת- תואמת נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר. מרפסת זיז המוצעת- בשונה מנספח הבינוי- (ראה סעיף מרפסות). קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 00.5868/2025 שהוגש מיום 2025.06.29 ע"י המח' למידע תכנוני. המוצע בבקשה בתחום קווי בניין מאושרים. מס' קומות : מוצע בבקשה השלמת דירת גג- ראה סעיף בהתאם. מס' יח"ד : לא מוצע תוספת יח"ד בבקשה זו. שטח בניה : תבע 4982 נספח בינוי ע"פ טבלת שטחים-		

לדירה 29-30 מ"ר . לדירה 30-30 מ"ר בנוסף מבוקש 5% השלמת דירת גג. שטח המגרש- 5516 מ"ר. $5516 * 5\% = 275.8$ מ"ר - חלקי 24 דירות הגג הקיימות = 49.11 מ"ר. מוצע בבקשה : קומה ג' במפלס $+10.8$: דירה מס' 29-מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח-43.68 מ"ר- חורג מהשטחים המותרים יש לצמצם לשטח המותר. דירה מס' 30- מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 41.46 מ"ר- עומד במותר. השלמת דירת גג 5% : עפ"י מדינות מהנדס עיר : ניתן להוסיף 5% השלמת קומת גג ובלבד שיעמוד בתנאים הבאים : פרסום הקלה- פורסמה הקלה כנדרש. אופן חלוקת הזכויות בין דיירי הגג באופן שווה- הוצג חישוב כנדרש . תוכנית צל לשאר דירות הגג- הבניין היינו מדורג -לא נדרש. כפיפות לתוכנית מתאר 62- התב"ע בבקשה זו כפופה למתאר. שיפור אדריכלי לבניין- התקבל אישור המנהל אגף לשיפור האדריכלי המוצע. בכפוף להתאמת הגובה המבנה לקיים והתאמת הפתחים בהתאם לחזיתות הקיימות במבנה . חדר מחוזה : מוצע בבקשה : מוצע חדר מחוזה לשתי יחידות הדיוור בתחום קווי בנין בשטח- 99.8 מ"ר + עובי קירות . מתאריך- 01/06/2023 ניתן לחשב ח. מחוזה במניין שטחי השירות מעבר לקבוע בתוכנית וזאת בכפוף להיותו חדר חדש		

מוצע, במקרה בו אין אפשרות אחרת לביצוע ממ"ד והחדר המוצע עומד בהוראות זו ע"כ אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף . מרפסות : קומה ב' במפלס +40.5 : דירה מס' 29-מוצעת מרפסת גג זיז- ע"פ הנחיות האגף לא ניתן לבקש מרפסות זיז היוצאות ממרפסות גג ע"כ יש להסיר את המרפסת זו מהבקשה. דירה מס' 30- מוצעת מרפסת גג זיז- ע"פ הנחיות האגף לא ניתן לבקש מרפסות זיז היוצאות ממרפסות גג ע"כ יש להסיר את המרפסת זו מהבקשה. קומה ג' במפלס +10.8 : דירה מס' 29-מוצעת מרפסת גג בשטח-9.81 מ"ר. ומרפסת זיז : בשטח- 5.29 מ"ר. בעומק- 2.05 מ'- בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק מעל 1.5 מ' -חורג מהמותר- יש לצמצם לעומק עד 2.00 מ'. במרווח- בתחום קווי בניין. דירה מס' 30- מוצעת מרפסת גג בשטח- 9.85 מ"ר. ומרפסת זיז : בשטח- 5.02 מ"ר. בעומק- 2.05 מ'- בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק מעל 1.5 מ' -חורג מהמותר- יש לצמצם לעומק עד 2.00 מ'. במרווח- בתחום קווי בניין. צמד מרפסות- ע"פ נוהל מחלקתי – המרפסות המוצעות תהנה לפחות שתי מרפסות עוקבות באותה החזית אנכיות או אופקיות- בחזית הנ"ל לא קיימת מרפסות . שלביות ביצוע : תכנית 4982 סעיף 10-ז' " תוספות הבניה המוצעות בכל בניין תיבנה בשלבים באופן שהבניה שמיועדת להרחבת שתי יחידות דיור הגובלות בקיר משותף תיבנה בהינף אחד בלבד ותבוצע		

מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כל שהיא ובמקרה של ביצוע חלקי יהיה גמר של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה , ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה שמעליה." "כל שינוי בשלבי הביצוע המפורטים לעיל יחשב כסטייה ניכרת" המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ע"כ אין מניעה לאשר. מחסנים : מוצע בבקשה : קומת מקלט במפלס 2.54- : דירה מס' 29-מוצע מחסן : בשטח- 9.30 מ"ר- עומד במותר. גובה- 2.20 מ' - עומד במותר. דירה מס' 30- מוצע מחסן : בשטח- 11.02 מ"ר- עומד במותר. גובה- 2.20 מ' - עומד במותר. הוצגה ע"ג ההרמוניקה תוכנית צל לשאר דיירי הכניסה כנדרש. המוצע עומד במותר- אין מניעה לאשר. תימוכין קניינים : עבור בנייה בשטח גג משותף- נדרשת חתימה של 3/2 מבעלי הזכויות בבניין או בכניסה נושא הבקשה ע"ג ההרמוניקה . במעמד פתיחת התיק התקבלו חתימות כנדרש. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : לא נדרש התוספת המוצעת קטן מ-200 מ"ר ואין נגיעה בקרקע. אישור שפ"ע :		

ניתן אישור בתאריך 25.11.26 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית : בתב"ע 4982- לא חל סעיף ניהול בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית : המרפסות גג זיז המוצעות בקומה ב'- לא ניתן לאשרם יש להסירם מהבקשה. התוספות המוצעות ליח"ד יש לצמצם לשטח המותר , התקבל לכך אישור מנהל האגף לשיפור האדריכל המוצע. המרפסות גג זיז המוצעות ליח"ד בקומה ג'- אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום לעומק המותר. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה מקו בניין עבור תוספת ממ"ד ו 5% השלמת גג הקלה בדבר בניה בשונה מהוראות התב"ע ונספח בינוי הקלה בדבר תוספת שטח בניה עבור ח. מחוזק ו5% השלמת גג הקלה נספח בינוי בגין תוספת מחסנים בשטח של 8% מכל דירה	11/11/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

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 **לאשר בתנאים חלק מהבקשה**

המרפסות גג זיז המוצעות בקומה ב' - לא ניתן לאשרם יש להסירם מהבקשה.

התוספות המוצעות ליחיד יש לצמצם לשטח המותר, התקבל לכך אישור מנהל האגף לשיפור האדריכל המוצע.

המרפסות גג וזיז המוצעות ליחיד בקומה ג' - אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום לעומק המותר.

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

נספח בינוי :

קומה ב' במפלס +40.5 :

דירה מס' 29-

המרפסת גג זיז המוצעת- בשונה מנספח הבינוי- ע"פ הנחיות האגף לא ניתן לבקש מרפסות זיז היוצאות ממרפסות גג ע"כ יש להסיר את המרפסת זו מהבקשה.

דירה מס' 30-

המרפסת גג זיז המוצעת- בשונה מנספח הבינוי- ע"פ הנחיות האגף לא ניתן לבקש מרפסות זיז היוצאות ממרפסות גג ע"כ יש להסיר את המרפסת זו מהבקשה.

שטח בניה :

מוצע בבקשה :

קומה ג' במפלס +10.8 :

דירה מס' 29-מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח-43.68 מ"ר- חורג מהשטחים המותרים יש לצמצם לשטח המותר.

השלמת דירת גג 5% :

שיפור אדריכלי לבניין- התקבל אישור המנהל אגף לשיפור האדריכלי המוצע.
בכפוף להתאמת הגובה המבנה לקיים והתאמת הפתחים בהתאם לחזיתות הקיימות במבנה .

מרפסות :

קומה ג' במפלס +10.8 :

דירה מס' 29-

ומרפסת זיז :

בעומק- 2.05 מ'- בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק מעל 1.5 מ' -חורג
מהמותר- יש לצמצם לעומק עד 2.00 מ'.

דירה מס' 30- .

בעומק- 2.05 מ'- בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק מעל 1.5 מ' -חורג
מהמותר- יש לצמצם לעומק עד 2.00 מ'.

סדר יום לוועדה מתאריך - 24/03/2026 - ו ניסן תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/8
מספר בקשה	<u>2007/0123.09</u>
מספר סידורי	<u>29</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בנית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה והרחבה לבנין קיים תוספת בניה על הגג ומחסן כולל תוכנית צל
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	בראון ברוך
עורך הבקשה	אדריכל ירמיקי עודד אליעזר
מתכנן השלד	סירוקה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	36

כתובת האתר

לואי ליפסקי 43, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30718	10	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
5803	תחילת תוקף	27/06/2001	10	אזור מגורים מיוחד	

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

- בתאריך 29.06.2006 בת.ב 1987/0849.04 ובו אושר " תוספת מרפסת".

- בתאריך 05.06.2006 בת.ב 2005/0353.00 ובו אושר " תוספת בניה לדירה מס, 20 מרפסת לדירה מס, 18 פיתוח שטח ופרגולות."

- בתאריך 03.07.2008 בת.ב 2005/0353.03 ובו אושר " חידוש היתר לתוספת בניה דירה, 28 ומרפסת לדירה, 18 פיתוח שטח ופרגולה "

- בתאריך 16.11.2009 בת.ב 2005/0353.04 ובו אושר " תוספת לדירה בקומת הקרקע"

- בתאריך 28.07.2014 בת.ב 2005/0353.05 ובו אושר " תוספת בנייה עפ"י תב"ע ומחסנים "
- בתאריך 17.12.2018 בת.ב 2007/0123.01 ובו אושר " תוספת בניה".
- בתאריך 08.06.2017 בת.ב 2007/0123.02 ובו אושר " תוספת בניה".
- בתאריך 01.05.2019 בת.ב 2007/0123.03 ובו אושר " תוספת מרפסת בקומה +4.00 ותוספת בניה במפלס +7.00".
- בתאריך 21.09.2022 בת.ב 2007/0123.04 ובו אושר " תוספת בניה במפלס +7.00 במסגרת 5% השלמת דירת ג".
- בתאריך 24.07.2025 בת.ב 2007/0123.06 ובו אושר " תוספות בניה , ממ"דים , מרפסות ומחסנים "
- בתאריך 05.06.2011 בת.ב 2009/0450.00 ובו אושר " תוספת בניה".
- בתאריך 23.06.1977 בת.ב 1975/0178.00 ובו אושר " בניין חדש".
- בתאריך 28.09.2008 בת.ב 2007/0123.00 ובו אושר " תוספת חדר על הגג וסגירת מרפסת זיז."

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת רמות ברחוב לואי ליפסקי 43, בניין מרוב כניסות מדורג בן 2 קומות מעל הקרקע ו-2 קומות תת קרקעיות .

גוש : 30718 חלקה : 10.

מצב מוצע :

קומת מרתף במפלס -7.00 :

מוצע מדרגות גישה לקומת מחסנים עם מעבר שירות ומוצגת תוכנית צל למחסנים.

דירה 16 -מוצע מחסן.

קומה ג' במפלס +4.20 :

דירה מס' 16- מוצע שינוי מיקום מדרגות בשטח הדירה ושינוי בפתחים.

קומה ד' במפלס +7.00 :

דירה מס' 16- מוצע תוספת בינוי למגורים , שינוי במחיצות הדירה ושינוי בפתחים.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות :

" הקלה לתוספת שטח בניה מכח 5% השלמת ג".

" הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי . "

" הקלה לתוספת מחסן בשטח של עד 8% משטח הדירה . "

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

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

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 10 ,

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

מידע קודם

מידע קודם	מתאריך	
בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	15/03/2026	המחסן המוצע עומד בתקנות- יש להציג חתך דרך המחסן עם גובה תיקני ומעבר תיקני. הבינוי המוצע מכוח השלמת דירת גג אין מניעה לאשר, התקבל לכך אישור מנהל האגף לשיפור האדריכלי המוצע. יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a. השלמת דירת גג 5% : תוכנית צל לשאר דירות הגג- יש להציג תוכנית צל שאושרה בתיק רישוי מס' 2007.123.8 ע"ג ההרמוניקה. מחסן : מוצע בבקשה : קומת מרתף במפלס -7.00 : מוצע מדרגות גישה לקומת מחסנים עם מעבר שירות ומוצגת תוכנית צל למחסנים. הגישה למחסן מוצעת מהחלל המשותף של חדר המדרגות הקיים , מוצע שטח שירות בשטח- 9.94 מ"ר- יש לצמצם את המעבר לרוחב מעבר מינימלי ל-1.10 מ'. דירה 16 -מוצע מחסן בתחום קווי בניין.

בשטח- 10.68 מ"ר- עומד במותר. גובה- יש להעביר חתך דרך המחסן עם גובה תיקני 2.20 מ' . פתחים : יש להתאים את הפתחים בהתאם לקיימים ובקו אחיד כדי ליצור חזית אחידה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5803 תחילת תוקף : 27/06/2001 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : * 5803 - תחילת תוקף 27/06/2001, אזור מגורים מיוחד. תוכניות כפופות : *תכנית מתאר 62. *2262ב'- תחילת תוקף 28/08/1988, אזור מגורים 5. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתוכנית 5803 אין סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי :	11/02/2026	חוות דעת תכנונית

בתו כנית - 5803 קיים נספח מס' 9 שותק (מחייב), ע"פ הוראות התבע- "תותרנה תוספת בניה לשם הרחבת הדירות הקיימות בשטח, בהתאם למפורט בנספח מס' 9, בתחום קווי בניין המסומנים בתשריט בקו אדום לתוספת חדר ובקו כחול לתוספת מרפסת". במעמד פתיחת התיק פורסמה "הקלה לבנייה בשונה מנספח בינוי". מוצע בבקשה : קומת מרתף במפלס -7.00 : מוצע מדרגות גישה לקומת מחסנים עם מעבר שירות ומוצגת תוכנית צל למחסנים דירה 16 -מוצע מחסן- בשונה מנספח בינוי-(ראה סעיף מחסנים). קומה ג' במפלס +4.20 : דירה מס' 16- מוצע שינוי מיקום מדרגות בשטח הדירה ושינוי בפתחים- בשונה הבינוי- ע"פ סעיף 9 ב'- " החלוקה הפנימית של תוספת הבניה שעל פי נספחי הבינוי כאמור אינה מחייבת וניתן להתיר בה שינויים ארכיטקטוניים בתנאי שלא תהא חריגה ממעטפת הבניין ומשטחי הבנייה המרבי."- ע"כ אין מניעה לאשר. קומה ד' במפלס +7.00 : דירה מס' 16- מוצע תוספת בינוי למגורים, שינוי במחיצות הדירה ושינוי בפתחים- בשונה מנספח הבינוי- (ראה סעיפים שטחי בנייה ופתחים). השינויים המוצעים בתוך הדירה- ע"פ סעיף 9 ב'- " החלוקה הפנימית של תוספת הבניה שעל פי נספחי הבינוי כאמור אינה מחייבת וניתן להתיר בה שינויים ארכיטקטוניים בתנאי שלא תהא חריגה ממעטפת הבניין ומשטחי הבנייה המרבי."- ע"כ אין מניעה לאשר. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2025/5766.00 שהוגש מיום 05.06.2025 ע"י המח' למידע תכנוני המוצע בבקשה בתחום קווי הבניין המאושרים. מס' קומות : מוצע התוספת בנייה לקומה קיימת ע"כ לא רלוונטי.		

מס' יח"ד : לא מוצעת תוספת יח"ד- לא רלוונטי לבקשה. שטח בניה : השטחים המבוקשים בבקשה זו מכוח השלמת דירת גג. יש לציין כי ע"פ התוכנית צל שאושרה בתיק רישוי מס' 2007.123.8 בשטח זה אושר בינוי הכולל חדר מחוזק, בבקשה הנוכחית לא מוצע חדר מחוזק אלא כל השטח מוצע כשטח עיקרי. שטח המגרש- 4120 מ"ר. $4120 * 5\% = 206$ מ"ר - חלקי 8 דירות הגג הקיימות = 75.25 מ"ר. מוצע בבקשה : קומה ד' במפלס $+7.00$: דירה מס' 16- מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 25.75 מ"ר מ"ר. השטח המוצע עומד בשטח המותר- אין מניעה לאשר. השלמת דירת גג 5% : עפ"י מדינות מהנדס עיר : ניתן להוסיף 5% השלמת קומת גג ובלבד שיעמוד בתנאים הבאים : פרסום הקלה- פורסמה הקלה כנדרש. אופן חלוקת הזכויות בין דיירי הגג באופן שווה- הוצג חישוב כנדרש . תוכנית צל לשאר דירות הגג- יש להציג תוכנית צל שאושרה בתיק רישוי מס' 2007.123.8 ע"ג ההרמוניקה. כפיפות לתוכנית מתאר 62- התב"ע בבקשה זו כפופה למתאר. שיפור אדריכלי לבניין- התקבל אישור המנהל אגף לשיפור האדריכלי המוצע.		

מחסן : תוכנית שחלה בחלקה הופקדה עד יום 01/08/1989 – ניתן 8% בכפוף להקלה- פורסמה הקלה כנדרש. מוצע בבקשה : קומת מרתף במפלס -7.00 : מוצע מדרגות גישה לקומת מחסנים עם מעבר שירות ומוצגת תוכנית צל למחסנים. הגישה למחסן מוצעת מהחלל המשותף של חדר המדרגות הקיים , מוצע שטח שירות בשטח- 9.94 מ"ר- יש לצמצם את המעבר לרוחב מעבר מינימלי ל-1.10 מ'. דירה 16 -מוצע מחסן בתחום קווי בניין. בשטח- 10.68 מ"ר- עומד במותר. גובה- יש להעביר חתך דרך המחסן עם גובה תיקני 2.20 מ' . פתחים : יש להתאים את הפתחים בהתאם לקיימים ובקו אחיד כדי ליצור חזית אחידה. ממ"ד : לא מוצע מרחב מוגן בבקשה. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. שלביות ביצוע : תכנית 5803 סעיף 9 י'- " שלבי הביצוע הינם מלמטה למעלה לגבי התוספות המוצעות בחזיתות הבניינים, בעוד ששלבי הביצוע עובר התוספות בגגות הבניינים הינם בנפרד עבור כל דירה"- המוצע בבקשה דירה גג אחת ע"כ המוצע עומד בהוראות התבע אין מניעה לאשר. תימוכין קניינים : מוצעת בנייה על מחסן שטח משותף - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי העמודה או הכניסה נושא הבקשה ע"ג ההרמוניקה.		

במעמד פתיחת התיק התקבלו חתימות כנדרש. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 12.11.2025 - "לאשר את הבקשה". אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 29.10.2025 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית : בתב"ע 5803 לא חל סעיף בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית : המחסן המוצע עומד בתקנות- יש להציג חתך דרך המחסן עם גובה תיקני ומעבר תיקני. הבינוי המוצע מכוח השלמת דירת גג אין מניעה לאשר, התקבל לכך אישור מנהל האגף לשיפור האדריכלי המוצע. יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה לתוספת שטח בניה מכח 5% השלמת גג.	04/11/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149

לחוק		הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי.
		הקלה לתוספת מחסן בשטח של עד 8% משטח הדירה.

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

המחסן המוצע עומד בתקנות- יש להציג חתך דרך המחסן עם גובה תיקני ומעבר תיקני.

הבינוי המוצע מכוח השלמת דירת גג אין מניעה לאשר, התקבל לכך אישור מנהל האגף לשיפור האדריכלי המוצע.

יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a.

השלמת דירת גג 5% :

תוכנית צל לשאר דירות הגג- יש להציג תוכנית צל שאושרה בתיק רישוי מס' 2007.123.8 ע"ג ההרמוניקה.

מחסן :

מוצע בבקשה :

קומת מרתף במפלס -7.00 :

מוצע מדרגות גישה לקומת מחסנים עם מעבר שירות ומוצגת תוכנית צל למחסנים.

הגישה למחסן מוצעת מהחלל המשותף של חדר המדרגות הקיים , מוצע שטח שירות בשטח- 9.94

מ"ר- יש לצמצם את המעבר לרוחב מעבר מינימלי ל-1.10 מ'.

דירה 16 -מוצע מחסן בתחום קווי בניין.

בשטח- 10.68 מ"ר- עומד במותר.

גובה- יש להעביר חתך דרך המחסן עם גובה תיקני 2.20 מ' .

פתחים :

יש להתאים את הפתחים בהתאם לקיימים ובקו אחיד כדי ליצור חזית אחידה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 24/03/2026 - ו ניסן תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/8
מספר בקשה	<u>2016/0112.04</u>
מספר סידורי	<u>30</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בקשה למרפסת זיז
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גרטנר ישראל דב
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אנגלנדר שפרה
מתכנן השלד	שמוחה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	23

כתובת האתר

אבא אחימאיר 2, נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30642	5	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
14265	תחילת תוקף	10/02/2012	1	מגורים ב	1625

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

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

- בתאריך 24/07/2025 בת.ב. 2016/0112.03 עבור "תוספות בניה ומרפסות בקומה קיימת ובקומת הגג" בהיתר זה אושרו 72.23 מ"ר לשטח עיקרי ו-10.19 מ"ר לשטח שירות.

- בתאריך 26/01/2022 בת.ב. 1988/0721.03 עבור "תוספת בניה" בהיתר זה אושרו 19.02 מ"ר לשטח עיקרי.

- בתאריך 10/03/2019 בת.ב. 2017/0250.00 עבור "תוספת בניה לבנין קיים" בהיתר זה אושרו 31.79 מ"ר לשטח עיקרי.

- בתאריך 25/08/2014 בת.ב. 2012/0928.01 עבור "תוספת בניה עפ"י תב"ע." בהיתר זה אושרו 74.11 מ"ר לשטח עיקרי.

- בתאריך 09/07/2014 בת.ב. 2012/0742.00 עבור "תוספת בניה עפ"י תב"ע." בהיתר זה אושרו 205.01 מ"ר לשטח עיקרי.

- בתאריך 01/06/2014 בת.ב. 2012/0928.00 עבור "הרחבה עפ"י תב"ע + מרפסת סוכה" בהיתר זה אושרו 62.26 מ"ר לשטח עיקרי.

- בתאריך 13/09/2006 בת.ב. 1998/0721.01 עבור "הגדלת תוספת עבור יח"ד אחת בקומת קרקע." בהיתר זה אושרו 8.16 מ"ר לשטח עיקרי.

- בתאריך 12/01/1999 בת.ב. 1998/0721.00 עבור "תוספת בניה לדייר בקומת קרקע" בהיתר זה אושרו 20.30 מ"ר לשטח עיקרי.

מהות הבקשה :

מצב קיים : מדובר בבניין קיים בן 5 קומות המשמש למגורים ברחוב אבא אחימאיר 2, בשכונת נווה יעקב גוש : 30642 , חלקה : 5.

מצב מוצע :

קומת ב' , מפלס +5.60 :

חזית דרומית :

עבור יח"ד מס' 8 מוצעת מרפסת זיז לא מקורה והפיכת חלון לדלת יציאה למרפסת.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות :

1. "הקלה מנספח בינוי והוראות התב"ע".

2. "הקלה משלבויות הביצוע".

3. "הקלה בדבר בניית מרפסת בעומק 2 מטר".

תום מועד להגשת התנגדויות בתאריך 30/12/2025.

על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 5.

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

ועל פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
15/03/2026 לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון : הבקשה מובאת לדחייה לצורך השלמת תנאים לדיון היות ו בבחינה נמצא כי במעמד פתיחת התיק הבקשה לא הופנתה לביצוע נוהל בקרה הנדסית עפ"י דרישת התב"ע ועוד הערות רישויות וטכניות. קווי בניין : - על עורך הבקשה לסמן את קו הבניין על גבי ההרמוניקה בכל המפלסים כפי שהתקבל בתיק המידע במדויק. מרפסות זיז : על עורך הבקשה : - להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי למרפסת זיז המוצעת. - כתנאי למתן היתר בניה יש להמציא התחייבות לפירוק המרפסת בעת בה תיבנה התוספת מכח התב"ע. הריסות : על עורך הבקשה : - לסמן את ההריסות על גבי ההרמוניקה עפ"י התשריט ונספח הבינוי של המבקשים להריסה בהיתר זה ושל השכנים להריסה לא בהיתר זה. - להמציא דו"ח פיקוח להריסת המיועד להריסה בדירת המבקש כתנאי למתן היתר בניה. נוהל בקרה הנדסית : על עורך הבקשה :	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

- להמציא אישור נוהל בקרה הנדסית כתנאי לדיון. -להמציא הצהרת מהנדס עדכנית הכוללת סימונים בסעיפים הרלוונטיים. חוות דעת אדריכלית : - על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 14265 תחילת תוקף : 10/02/2012 ייעוד הקרקע: מגורים ב התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 14265 תחילת תוקף 10/02/2012 אזור מגורים ב'. 3907 תחילת תוקף 23/08/1991 אזור מגורים כללי. תכנית מתאר 62 תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת סעיף 4.1.2 (ח) : לעניין מס' יח"ד המירבי, המוצע בבקשה אינו חורג מסעיף זה.	22/02/2026	חוות דעת תכנונית

קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 12/03/2025 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. בבחינה נמצא כי עורך הבקשה אינו מסמן את קווי הבניין כפי שהתקבלו מתיק המידע במדויק על גבי התוכניות - על עורך הבקשה לסמן את קו הבניין על גבי ההרמוניקה בכל המפלסים כפי שהתקבל בתיק המידע במדויק. שלביות ביצוע : סעיף 7.1 1. " בניית הרחבות הדיור ליחידות הדיור הקיימות תבוצענה כל עמודה בהינף אחד". 2. " בניית הקומה החדשה תבוצע כל 2 דירות צמודות בהינף אחד, ללא תלות בהרחבות לצדדים" המוצע בבקשה הינו מרפסת זיז עבור יח"ד מס' 8 בשונה מנספח הבינוי כאשר פורסמה הקלה בדבר " הקלה משלכיות הביצוע" - אין מניעה לאשר. נספח בינוי : בתכנית חל נספח בינוי מפורט מס' 1 המחייב חלקית לעניין גובה ומס' יח"ד. מוצע בבקשה ולא תואם נספח בינוי : קומת ב' , מפלס +5.60 : חזית דרומית : עבור יח"ד מס' 8 מוצעת מרפסת זיז לא מקורה והפיכת חלון לדלת יציאה למרפסת. המוצע בבקשה שונה מנספח הבינוי כאשר מוצעת מרפסת זיז עבור יח"ד מס' 8 בחזית הדרומית בשטח שעפ"י תב"ע ניתן עבור תוספת בניה, נספח הבינוי הינו מנחה ופורסמה הקלה בדבר "הקלה מנספח בינוי והוראות התב"ע" -אין מניעה לאשר. שטחי בניה : בבקשה לא מוצעים שטחי בניה. מוצעת מרפסת זיז עבור יח"ד קיימת מס' 8 אשר אינה נכללת		

במניין השטחים. מס' קומות : מותר לפי תב"ע: 5 קומות מעל הכניסה הקובעת. מס' קומות קיים: 5 קומות מעל הכניסה הקובעת. מוצע בבקשה: מרפסת זיז עבור יח"ד קיימת אין שינוי במס' הקומות. מס' יח"ד : מותר לפי תב"ע: 21 יח"ד. מס' יח"ד קיים: 21 יח"ד. מוצע בבקשה: מרפסת זיז עבור יח"ד קיימת אין שינוי במס' יח"ד. גובה בניה : מותר לפי תב"ע: גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת 18.00 + מ'. גובה בנייה קיים: גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת 18.00 + מ'. מוצע בבקשה: מרפסת זיז עבור יח"ד קיימת אין שינוי בגובה הבניה. מרפסות זיז : מותר עפ"י תקנות : * שטח מותר למרפסות לא מקורות- ללא הגבלה אך בכפוף לכל תנאי מסמך המדיניות. * עומק- בקשות עליהן חלה תוכנית הכפופה למתאר ניתן לאשר עומק של מעל 1.5 מ' בכפוף להקלה. על פי מדיניות מהנדס עיר לעניין מרפסות לבניינים קיימים עד גובה 29 מ' (סעיף 12): "מרפסות זיז המוצעות במיקום תוספת בניה עתידית מכח נספח בינוי, יתאפשרו בכפוף לעמידה בתנאים הבאים : * המרפסת מבוקשת במיקום הזהה למיקום תוספת בניה מכח התב"ע שטרם מומשה.		

* המרפסת תהיה כחלק מצמד אנכי. * תידרש התחייבות לפירוקה בעת בה תיבנה התוספת מכח התב"ע. מוצע בבקשה : קומת ב' , מפלס +5.60 : חזית דרומית : עבור יח"ד מס' 8 מוצעת מרפסת זיז לא מקורה והפיכת חלון לדלת יציאה למרפסת. המרפסת המוצעת בעומק של 2.00 מ', רוחב של 6.00 מ' ובשטח של 12.00 מ"ר והינה במיקום תוספת בניה עתידית מכח נספח בינוי, כאשר קיימות מרפסות בחזית וקיים צמד אנכי בנוסף לעניין עומק המרפסת ושינוי מנספח הבינוי פורסמו הקלות כנדרש - אין מניעה לאשר. בבחינה נמצא כי לא הוצע פרט קונסטרוקטיבי למרפסת זיז המוצעת - על עורך הבקשה : - להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי למרפסת זיז המוצעת. - כתנאי למתן היתר בניה יש להמציא התחייבות לפירוק המרפסת בעת בה תיבנה התוספת מכח התב"ע. הריסות : עפ"י התב"ע סעיף 4.1.2 (ט) : " הגדרות והמרפסות המסומנות בנספח הבינוי בצבע צהוב מיועדות להריסה, ויהרסו כתנאי למתן היתר בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר, ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם". בהרמוניקה שנבחנה לא סומנו ההריסות הנדרשות בהתאם לתשריט ונספח הבינוי ותנאי ההריסה יהא להוצאת היתר בניה - על עורך הבקשה : - לסמן את ההריסות על גבי ההרמוניקה עפ"י התשריט ונספח הבינוי של המבקשים להריסה בהיתר זה ושל השכנים להריסה לא בהיתר זה. - להמציא דו"ח פיקוח להריסת המיועד להריסה בדירת המבקש כתנאי למתן היתר בניה. תימוכין קנייניים : לא נדרש היות והמרפסת המוצעת עבור יח"ד מס' 8 הינה		

במיקום תוספת בניה עתידית המוצעת מכח התב"ע ליח"ד זו. נוהל בקרה הנדסית : עפ"י התב"ע סעיף 6.1 : "היתר בניה יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידות אדמה עפ"י דרישות תקן ישראלי ת"י 413", " על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות ניהול ביצוע בקרה הנדסית". בבחינה נמצא כי הבקשה לא הופנתה לביצוע ניהול בקרה הנדסית בפתיחת התיק וכן עפ"י הצהרת מהנדס שהתקבלה סומן כי המבנה אינו נדרש לחיזוקים -על עורך הבקשה : - להמציא אישור ניהול בקרה הנדסית כתנאי לדיון. -להמציא הצהרת מהנדס עדכנית הכוללת סימונים בסעיפים הרלוונטיים. חוות דעת אדריכלית : המוצע בבקשה שונה מנספח הבינוי כאשר מוצעת מרפסת זיז במיקום תוספת בניה עתידית מכח נספח בינוי ופורסמו הקלות כנדרש, בבחינה נמצא כי במעמד פתיחת התיק הבקשה לא הופנתה לביצוע ניהול בקרה הנדסית ועוד הערות רישויות וטכניות - על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		

הקלה מנספח בינוי והוראות התב"ע הקלה משלביות הביצוע הקלה בדבר בניית מרפסת בעומק 2 מטר	09/12/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	2
	תשלום אגרת בניה	3
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	4
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	5
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	6
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	7
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	8
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	9
	הריסות- יש להמציא דו"ח פיקוח להריסת המיועד להריסה עפ"י נספח הבינוי בדירת המבקש.	10
	יש להמציא התחייבות לפירוק המרפסת בעת בה תיבנה התוספת מכח התב"ע.	11

המלצת האגף

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון :

הבקשה מובאת לדחייה לצורך השלמת תנאים לדיון היות ו בבחינה נמצא כי במעמד פתיחת התיק הבקשה לא הופנתה לביצוע נוהל בקרה הנדסית עפ"י דרישת התב"ע ועוד הערות רישויות וטכניות.

קווי בניין :

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

מרפסות זיז :

על עורך הבקשה :

- להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי למרפסת זיו המוצעת.

- כתנאי למתן היתר בניה יש להמציא התחייבות לפירוק המרפסת בעת בה תיבנה התוספת מכח התב"ע.

הריסות :

על עורך הבקשה :

- לסמן את ההריסות על גבי ההרמוניקה עפ"י התשריט ונספח הבינוי של המבקשים להריסה בהיתר זה ושל השכנים להריסה לא בהיתר זה.

- להמציא דו"ח פיקוח להריסת המיועד להריסה בדירת המבקש כתנאי למתן היתר בניה.

נוהל בקרה הנדסית :

על עורך הבקשה :

- להמציא אישור נוהל בקרה הנדסית כתנאי לדיון.

-להמציא הצהרת מהנדס עדכנית הכוללת סימונים בסעיפים הרלוונטיים.

חוות דעת אדריכלית :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 24/03/2026 - ו' ניסן תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/8
מספר בקשה	<u>2015/0324.08</u>
מספר סידורי	<u>31</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, סגירת מרפסת, ממ"ד, פיצול יח"ד קיימות - צו שעה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, מרפסות זיז וגג, ממ"ד, ח. מחוזק, פיצול יח"ד.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	בנדיקט שמעון
עורך הבקשה	אדריכל גלר דינה
מתכנן השלד	הנדסאי גילבורד ליאוניד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	26

כתובת האתר

הנרי מורגנטאו 30, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30719	45	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1049071	תחילת תוקף	18/02/2023			
2263	תחילת תוקף	07/06/1979			
2263ג	תחילת תוקף	04/09/1980			
4956	תחילת תוקף	24/03/2000			
5/27/01	תחילת תוקף	20/03/1985			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

ע"פ נתוני המערכת הופקו בחלקה הנידונה היתרים :

- בתאריך 19/06/1979 בת.ב.00141/1978 במסגרתו אושרה הקמת בניין חדש.

- בתאריך 20/06/1983 בת.ב.11/0141/1978 במסגרתו אושרה תוספת בניה לדירות.

- בתאריך 22/02/2015 בת.ב.00125/2014 במסגרתו אושרה תוספת בניה.

- בתאריך 14/07/2016 בת.ב.00324/2015 במסגרתו אושרה תוספת בניה תוספת בניה ע"פ תב"ע+ השלמת גג 5% .

- בתאריך 23/07/2018 בת.ב.01324/2015 במסגרתו אושר תוספת בניה, בנית ממ"ד, מחסן ומרפסת.

- בתאריך 18/11/2020 בת.ב.03324/2015 במסגרתו אושר חידוש היתר-שינוי שם בעל הזכות בנכס בהיתר מס' 112784 בתיק בקשה מס' 2015/324.01.

- בתאריך 06/08/2024 בת.ב.05324/2015 במסגרתו אושר פיצול יח"ד תואם תב"ע.

- בתאריך 19/11/2025 בת.ב.06324/2015 במסגרתו אושרה תוספת בניה לדירות קיימות.

מהות הבקשה המוצעת :

מצב קיים : בשכונת רמות, רח' מורגנטאו 30. גוש : 30719 חלקה : 45.

מדובר בניין בעל 4 קומות.

מצב מוצע :

תוספות בניה, מרפסות גג, מרפסות זיז, מרחבים מוגנים, פיצול יח"ד, חניות ומחסן ע"פ תב"ע 1049071 .

קומת א' במפלס +4.00 :

מוצע מחסן ליח"ד מס' 6.

קומת ב' במפלס +8.00 :

מדרגות מוצעות לטובת כניסה פרטית ליח"ד מס' 7-8-9-10.

יח"ד מס' 5 :

מוצע תוספת שטח עיקרי, מוצע ממ"ד, ואדניות. ע"פ תב"ע 1049071.

יח"ד מס' 6 :

מוצע תוספת שטח עיקרי, מוצע ממ"ד, ואדניות. ע"פ תב"ע 1049071.

קומת ג' במפלס +10.80 :

מדרגות מוצעות לטובת כניסה פרטית ליח"ד מס' 7-8-9-10.

יח"ד מס' 7 :

מוצע פיצול יח"ד קיימת , הוספת דירה חדשה מס' 11.

מוצע תוספת שטח עיקרי, מוצע ממ"ד, ומרפסת. מוצע פירוק מדרגות פנימיות לקומה עליונה לטובת פיצול יח"ד -ע"פ תב"ע 1049071.

יח"ד מס' 8:

מוצע פיצול יח"ד קיימת, הוספת דירה חדשה מס' 12.

מוצע תוספת שטח עיקרי, מוצע ממ"ד, ומרפסת.

מוצע פירוק מדרגות פנימיות לקומה עליונה לטובת פיצול יח"ד.

יח"ד מס' 9:

מוצע תוספת שטח עיקרי, מוצע ממ"ד, ומרפסת.

יח"ד מס' 10:

מוצע תוספת שטח עיקרי, מוצע ממ"ד, ומרפסת. ע"פ תב"ע 1049071.

קומת ד' במפלס +13.60:

יח"ד מס' 10:

מוצע תוספת שטח עיקרי.

יח"ד מס' 9:

מוצע תוספת שטח עיקרי.

יח"ד מס' 11 - תת חלקה 83:

מוצעת יח"ד חדשה - יח"ד מס' 11, מוצע שטח עיקרי, ממ"ד, וסגירת הרצפה לטובת פיצול היח"ד.

יח"ד מס' 12 - תת חלקה 84:

מוצעת יח"ד חדשה - יח"ד מס' 12, מוצע שטח עיקרי, ממ"ד, וסגירת הרצפה לטובת פיצול היח"ד.

קומת ה' במפלס +16.50:

מוצע חניות לדירות 11-12-13 ודירת משפחת טבילה - בתוך גבול המגרש

מוצע מבואת כניסה לדירות 11-12-13-14.

יח"ד מס' 13:

מוצע תוספת שטח עיקרי, ומרפסת גג מקורה. מוצעות מדרגות פנימיות לצורך הקומה החדשה.

יח"ד מס' 14:

מוצע פיצול יח"ד מס 10 ליח"ד חדשה מס'14 - מוצע תוספת שטח עיקרי, חדר מחוץ ומרפסת גג מקורה. מוצעות מדרגות פנימיות לצורך הקומה החדשה .

יח"ד מס'11- תת חלקה 83 :

פיצול מוצע- קומה נוספת ליח"ד החדשה - יח"ד מס'11 (קומה שניה), תוספת שטח עיקרי ומרפסת גג.

יח"ד מס'12- תת חלקה 84 :

פיצול מוצע -קומה נוספת ליח"ד החדשה - יח"ד מס'12 (קומה שניה), תוספת שטח עיקרי ומרפסת גג.

קומת ו' במפלס +19.55 :

יח"ד מס'13 :

מוצעת בינוי קומה חדשה הרחבה לדירה 13, מרפסת זיז לא מקורה. מוצעות מדרגות פנימיות לצורך הקומה החדשה.

יח"ד מס'14 :

מוצע בינוי קומה חדשה הרחבה לדירה 14, מרפסת זיז לא מקורה. מוצעות מדרגות פנימיות לצורך הקומה החדשה.

קומת גג במפלס +22.60 :

יח"ד מס' 13 :

מוצע מבואה וחדר מדרגות עבור עליה ויציאה לגג טכני.

יח"ד מס' 14 :

מוצע מבואה וחדר מדרגות עבור עליה ויציאה לגג טכני.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות :

"- הקלה בדבר בניה שלא בהינף אחד"

"-הקלה בדבר בניה שלא בהתאם לנספח בינוי"

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

תום מועד התנגדויות בתאריך 07.10.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 45.

הבדיקה נעשתה באחריות תחום דסק שירות לקוחות, מעיון בארכיב האופטי קיים נסח טאבו ובו מופיעים כנדרש בעלי הנכס החתומים על ההגשה.

מידע קודם

מתאריך	
17/03/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה פיצול יח"ד ע"פ תב"ע ותוספות לאותן יח"ד כולל תוספת של קומה חדשה ע"פ תב"ע. למרות שהפיצול המוצע אינו לפי החלוקה שהנספח קבע בהתייעצות מול אמי ארבל ממחלקת תכנון, אין מניע לאשר את הבקשה מאחר ואין חריגה מסך השטח המירבי לכל קומה. שטח בניה : בתוכנית- 1049071 קיים נספח שטחים המפרט את זכויות הבניה המוצעות ע"פ חלוקה לדירה. דירה מס' 5- במפלסים +4.00 , +8.00 ע"פ נספח : ע"פ נספח : מפלס +4.00 , שטח שירות של 12.5 מ"ר עבור מחסן. מפלס +8.00 , מוצע שטח עיקרי של 46.5 מ"ר, שטח שירות של 12 מ"ר עבור ממ"ד. במפלס זה ישנם שטחים מאושרים ע"פ תכנית 4956 . ע"פ התכנית מאושר תוספת שטח עיקרי של 21.4 מ"ר לדירה. סה"כ שטח עיקרי מוצע לדירה : $46.5 + 21.4 = 67.9$ מ"ר מוצע בבקשה : מפלס +4.00 , לא מוצעים שטחים. במפלס +8.00 , מוצע שטח עיקרי : 71.34 מ"ר ושטח שירות עבור ממ"ד : 9 מ"ר מוצע מחסן בשטח של 13.44 מ"ר. השטח עיקרי המוצע אינו עומד במותר. יש לצמצם את השטח עיקרי המוצע ל 67.9 מ"ר.

דירה מס' 6- במפלסים +4.00 , +8.00 ע"פ נספח : מפלס +4.00, שטח שירות של 12.5 מ"ר עבור מחסן. מפלס +8.00 , מוצע שטח עיקרי של 46.5 מ"ר, שטח שירות של 12 מ"ר עבור ממ"ד. במפלס זה ישנם שטחים מאושרים ע"פ תכנית 4956 . ע"פ התכנית מאושר תוספת שטח עיקרי של 21.4 מ"ר לדירה. סה"כ שטח עיקרי מוצע לדירה : $21.4 + 46.5 = 67.9$ מ"ר מוצע בבקשה : מפלס +4.00, מוצע מחסן בשטח של 13.44 מ"ר. מפלס +8.00 , מוצע שטח עיקרי : 71.34 מ"ר ושטח שירות עבור ממ"ד : 9 מ"ר יש לצמצם את שטח המחסן המוצע בבקשה ל 12.5 מ"ר כפי הוראות התב"ע. השטח עיקרי המוצע אינו עומד במותר. יש לצמצם את השטח עיקרי המוצע ל 67.9 מ"ר. חניה : עפ"י סעיף 4.12. (ג) מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 1 בלבד . החניה תהיה על התקן התקף אך לא לא פחות מהמוצע במסמכי התוכנית . תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון לרבות הרמפות... כניסה ויציאה אליו וממנו לאישור מהנדס העיר הועדה המקומית ... " מוצע בבקשה : מוצע 4 מקומות חניה עפ"י התקן עבור 3 יח"ד חדשות המבוקשות בהיתר זה ויח"ד נוספת המבוקשת בהיתר 2015.324.7 , אולם באישור מח' הסדרי תנועה, מדובר על 3 מ"ח עבור 3 יח"ד המבוקשות בהיתר הנוכחי בלבד. יש להמציא אישור תואם למספר מקומות חניה המבוקשות. תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרור לתכנית. תנאי רלוונטי הוטמע במערכת. אישור הסדרי תנועה : ניתן אישור בתאריך 28/10/2025 - "לאשר את הבקשה".		

יש להמציא אישור מעודכן על 4 מקומות חניה המבוקשות בהיתר. נוהל בקרה הנדסית : תוכנית 1049071 כוללת בהוראותיה דרישה לנוהל בקרה הנדסית. אולם הבניין המקורי נבנה אחרי 1980 ע"כ לא נדרש לבצע בדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה. יש להמציא הצהרת מהנדס הכולל תצהיר מדויק בדבר הוראות התכנית. ליקויים גרפיים : יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/27/01 תחילת תוקף : 20/03/1985 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * 1049071-תחילת תוקף 10/02/2023, יעוד עפ"י תכנית מאושרת קודמת. * 4956-תחילת תוקף 24/03/2000, אזור מגורים מיוחד. תוכנית כפופות : * 4956-תחילת תוקף 24/03/2000, אזור מגורים מיוחד. * 2263 -תחילת תוקף 07/06/1979.	17/03/2026	חוות דעת תכנונית

* 2263 ג - תחילת תוקף 04/09/1980. * 5/27/01 - תחילת תוקף 20/03/1985. * התוכנית תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: תכנית 1049071 כוללת בהוראותיה סעיף סטיה נכרת לעניין: -גובה בניה מירבי ומספר קומות מירבי . -מס' יח"ד המירבי. -קווי בניין. המוצע אינו מהווה סטיה ניכרת. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2024/6565.00 שהוגש מיום 13/09/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. קו בניין מסומן באדום. המוצע בבקשה בתחום קווי בניין מאושרים. נספח בינוי: בתוכנית - 1049071 קיים נספח בינוי המחייב רק לעניין גובה ומס' קומות ומנחה לשאר הנושאים . קומת א' במפלס +4.00 : ע"פ נספח בינוי: מוצע מחסן לדירות 5 ו6. מוצע בבקשה: מוצע מחסן ליח"ד מס' 6. קומת ב' במפלס +8.00 : ע"פ נספח בינוי: מוצע ליח"ד מס' 5 וליח"ד מס' 6 תוספת שטח		

עיקרי, תוספת ממ"ד, אדנית ופתיחת ריצפה למדרגות לירידה למחסן. מוצע בבקשה : יח"ד מס' 5 : מוצע תוספת שטח עיקרי, מוצע ממ"ד, ואדניות. יח"ד מס' 6 : מוצע תוספת שטח עיקרי, מוצע ממ"ד, אדנית ופתיחת רצפה למדרגות לירידה למחסן. קומת ג' במפלס +10.80 : ע"פ נספח בינוי : מדרגות מוצעות לטובת כניסה פרטית ליח"ד מס' 7-8-9-10. מוצע ליח"ד 7-8-9-10 תוספת שטח עיקרי, תוספת ממ"ד , מרפסת ופיצול יח"ד 7-8-9-10 ליח"ד חדשות 11-12-13-14. יח"ד מס' 7 : מוצע פיצול יח"ד קיימת , הוספת דירה חדשה מס' 11. מוצע תוספת שטח עיקרי, מוצע ממ"ד, ומרפסת. מוצע פירוק מדרגות פנימיות לקומה עליונה לטובת פיצול יח"ד . יח"ד מס' 8 : מוצע פיצול יח"ד קיימת , הוספת דירה חדשה מס' 12. מוצע תוספת שטח עיקרי, מוצע ממ"ד, ומרפסת. מוצע פירוק מדרגות פנימיות לקומה עליונה לטובת פיצול יח"ד. יח"ד מס' 9 : מוצע תוספת שטח עיקרי, מוצע ממ"ד, ומרפסת . יח"ד מס' 10 : מוצע תוספת שטח עיקרי, מוצע ממ"ד, ומרפסת . קומת ד' במפלס +13.60 : ע"פ נספח בינוי : מוצע יח"ד חדשות מס' 11-12-13-14 וסגירת הרצפה לטובת הפיצול.		

בנוסף מוצע תוספת שטח עיקרי לדירות ותוספת ממ"ד. מוצע בבקשה : יח"ד מס' 9 : מוצע תוספת שטח עיקר ותוספת. יח"ד מס' 10 : מוצע תוספת שטח עיקרי ותוספת. יח"ד מס' 11- תת חלקה 83 : מוצעת יח"ד חדשה- יח"ד מס' 11 , מוצע שטח עיקרי, ממ"ד, וסגירת הרצפה לטובת פיצול היח"ד. יח"ד מס'12- תת חלקה 84 : מוצעת יח"ד חדשה - יח"ד מס'12, מוצע שטח עיקרי, ממ"ד, וסגירת הרצפה לטובת פיצול היח"ד. קומת ה' במפלס +16.50 : ע"פ נספח בינוי : מוצע חניות בתוך גבול המגרש. לכל אחד מיח"ד מס' 11-12-13-14 מוצע מבואת כניסה לדירה, תוספת שטח עיקרי מרפסת גג מקורה ומדרגות פנימיות לצורך עליה לקומה המוצעת. מוצע בבקשה : מוצע מבואת כניסה לדירות 11-12-13-14. מוצעות 4 מקומות חניה בתוך גבול המגרש. יח"ד מס'11- תת חלקה 83 : פיצול מוצע- קומה נוספת ליח"ד החדשה - יח"ד מס'11 (קומה שניה) מוצע תוספת שטח עיקרי ומרפסת גג. יח"ד מס'12- תת חלקה 84 : פיצול מוצע -קומה נוספת ליח"ד החדשה - יח"ד מס'12 (קומה שניה). מוצע תוספת שטח עיקרי ומרפסת גג.		

יח"ד מס' 13 : מוצע תוספת שטח עיקרי, ומרפסת גג מקורה. מוצע סגירת הרצפה לצורך פיצול יח"ד מס' ליח"ד חדשה מס' 13 – פיצול המאושר בהיתר 2015.324.5. מוצעות מדרגות פנימיות לצורך הקומה המוצעת. יח"ד מס' 14 : מוצע פיצול יח"ד מס' 10 ליח"ד חדשה מס' 14 – מוצע תוספת שטח עיקרי, שינוי חדר רגיל לחדר מחוץ ומרפסת גג מקורה. מוצעות מדרגות פנימיות לצורך הקומה המוצעת . קומת ו' במפלס 19.55+ : ע"פ נספח בינוי : מוצעת קומה חדשה כהרחבה לדירות 11-12-13-14. מוצע לכל יח"ד מרפסת זיז בחזית הצפונית. מוצע בבקשה : יח"ד מס' 13 : מוצעת קומה חדשה הרחבה לדירה 13. מוצעת מרפסת זיז. מוצעות מדרגות פנימיות לצורך עליה לגג. יח"ד מס' 14 : מוצעת קומה חדשה הרחבה לדירה 14. מוצעת מרפסת זיז. מוצעות מדרגות פנימיות לצורך עליה לגג. קומת גג במפלס 22.60+ : ע"פ נספח בינוי : מוצע ליח"ד מס' 11-12-13-14 – לכל אחד מהם- מבואה וחדר מדרגות לצורך עליה ויציאה לגג טכני. מוצע בבקשה : יח"ד מס' 13 : מוצע מבואה וחדר מדרגות עבור עליה ויציאה לגג טכני. יח"ד מס' 14 : מוצע מבואה וחדר מדרגות עבור עליה ויציאה לגג טכני. הבקשה אינה תואמת במדויק את הנספח בינוי :		

הפיצול המבוקש לדירה מס' 10 אינו במדויק כפי החלוקה שמופיע בנפח בינוי אך הנספח אינו מחייב לעניין זה . מהות השינוי בחלוקה : בנספח הפיצול מוצע במפלס +10.80 , והיחיד החדשה היא על המפלסים +13.60 , +16.50 ו +19.55 . אולם בבקשה הפיצול של יחיד מס' 10 מוצע במפלס +13.80 , והיחיד החדשה היא על המפלסים +16.50 ו +19.55 . פיצול בחלוקה זהה לבקשה הנוכחית אושר כבר בתיק 2015/0324.05 . ובנוסף לאחר התייעצות מול אמי ארבל ממחלקת תכנון , אין חיוב לחלק את הדירות כמופיע בתב"ע מאחר ואין סעיף סטיה ניכרת בעניין זה . ע"כ אין מניעה לאשר . במפלס +13.60 דירה 9 ודירה 10 אינן מציעות ממ"ד כמופיע בנספח בינוי . במפלס +16.50 מוצע שינוי של חדר רגיל לחדר מחוזק עבור יחיד מס' 14 . פורסמה הקלה "בדבר בניה שלא בהתאם לנספח בינוי " . ולכן אין מניעה לאשר . שטח בניה : בתוכנית- 1049071 קיים נספח שטחים המפרטת את זכויות הבניה המוצעות ע"פ חלוקה לדירה . דירה מס' 5- במפלסים +4.00 , +8.00 ע"פ נספח : ע"פ נספח : מפלס +4.00 , שטח שירות של 12.5 מ"ר עבור מחסן . מפלס +8.00 , מוצע שטח עיקרי של 46.5 מ"ר , שטח שירות של 12 מ"ר עבור ממ"ד . במפלס זה ישנם שטחים מאושרים ע"פ תכנית 4956 . ע"פ התכנית מאושר תוספת שטח עיקרי של 21.4 מ"ר לדירה . סה"כ שטח עיקרי מוצע לדירה : $21.4 + 46.5 = 67.9$ מ"ר מוצע בבקשה : מפלס +4.00 , לא מוצעים שטחים . במפלס +8.00 , מוצע שטח עיקרי : 71.34 מ"ר ושטח שירות		

עבור ממ"ד : 9 מ"ר מוצע מחסן בשטח של 13.44 מ"ר. השטח עיקרי המוצע אינו עומד במותר. יש לצמצם את השטח עיקרי המוצע ל 67.9 מ"ר. דירה מס' 6- במפלסים +4.00 , +8.00 ע"פ נספח : מפלס +4.00, שטח שירות של 12.5 מ"ר עבור מחסן. מפלס +8.00 , מוצע שטח עיקרי של 46.5 מ"ר, שטח שירות של 12 מ"ר עבור ממ"ד. במפלס זה ישנם שטחים מאושרים ע"פ תכנית 4956 . ע"פ התכנית מאושר תוספת שטח עיקרי של 21.4 מ"ר לדירה. סה"כ שטח עיקרי מוצע לדירה : $21.4 + 46.5 = 67.9$ מ"ר מוצע בבקשה : מפלס +4.00, מוצע מחסן בשטח של 13.44 מ"ר. מפלס +8.00 , מוצע שטח עיקרי : 71.34 מ"ר ושטח שירות עבור ממ"ד : 9 מ"ר יש לצמצם את שטח המחסן המוצע בבקשה ל 12.5 מ"ר כפי הוראות התב"ע. השטח עיקרי המוצע אינו עומד במותר. יש לצמצם את השטח עיקרי המוצע ל 67.9 מ"ר. דירה מס' 7- תת חלקה חדשה – במפלס +10.80 ע"פ נספח : שטח עיקרי : 18.7 מ"ר ושטח שירות עבור ממ"ד : 12 מ"ר . כמו כן מותר עפ"י תב"ע לפצל קומה זו ליחידת דיור חדשה (תת חלקה חדשה) . מוצע בבקשה : מוצע שטח עיקרי : 16.19 מ"ר ושטח שירות : 9 מ"ר עבור ממ"ד. השטחים עומדים במותר. דירה מס' 8- תת חלקה חדשה- במפלס +10.80 ע"פ נספח : שטח עיקרי : 18.7 מ"ר ושטח שירות עבור ממ"ד : 12 מ"ר .		

כמו כן מותר עפ"י תב"ע לפצל קומה זו ליחידת דיור חדשה (תת חלקה חדשה) . מוצע בבקשה : מוצע שטח עיקרי : 16.04 מ"ר ושטח שירות : 9 מ"ר עבור ממ"ד. השטחים עומדים במותר. דירה מס' 9 - במפלסים 10.80 + 13.60 + דירה מס' 13 במפלסים 16.50 ו 19.55 . ע"פ נספח: שטח עיקרי מוצע: 101.9+18.7=120.6 מ"ר , ושטח שירות מוצע עבור ממ"ד: 12+12=24 מ"ר שטח עיקרי קיים: 101.79+52.13=153.92 מ"ר סה"כ שטח עיקרי מירבי : 274.52 מ"ר שטח שירות מירבי לממ"ד : 24 מ"ר מוצע בבקשה : במפלס 10.80 + : שטח עיקרי מוצע : 7.58+8.48=16.06 מ"ר ושטח שירות מוצע : 9 מ"ר נטו עבור ממ"ד. שטח עיקרי קיים: 48.10 מ"ר. במפלס 13.80 + : מוצע שטח עיקרי : 8.48 + 12 מ"ר = 20.48 מ"ר שטח עיקרי קיים: 65.11 מ"ר לא מוצעים שיטחי שירות במפלס זה. במפלס 16.50 + : מוצע שטח עיקרי : 6.39+5.34=11.73 מ"ר. שטח עיקרי קיים: 38.68 מ"ר שטח שירות קיים נטו חדר עבור מחוק : 7.29 מ"ר. במפלס 19.55 + : מוצע שטח עיקרי : 66.67 מ"ר. במפלס 22.60 + : מוצע שטח שירות : 3.87 מ"ר. מדובר בעליית חדר מדרגות ליציאה לגג טכני. גובה החלל הינו 2.31 מ' (פחות מ 2.50 מ') ולכן היות והבקשה ע"פ נספח בינוי למרות שבשטחים אין התייחסות לשטח שירות זה ניתן לאשר את הבקשה. סה"כ שטח עיקרי מירבי : 266.83 מ"ר סה"כ שטח שירות מירבי : 16.29 מ"ר השטחים המירביים עומדים במותר . אין מניעה לאשר.		

דירה מס' 10 - במפלסים $10.80 + 13.60 + 16.50$ דירה מס' 14 במפלסים $16.50 + 19.55$. ע"פ נספח: שטח עיקרי מוצע: $120.6 = 18.7 + 101.9$ מ"ר, ושטח שירות מוצע עבור ממ"ד: $12 + 12 = 24$ מ"ר שטח עיקרי קיים: $153.92 = 52.13 + 101.79$ מ"ר סה"כ שטח עיקרי מירבי: 274.52 מ"ר שטח שירות מירבי לממ"ד: 24 מ"ר מוצע בבקשה: במפלס 10.80 : שטח עיקרי מוצע: $16.16 = 7.68 + 8.48$ מ"ר ושטח שירות מוצע: 9 מ"ר נטו עבור ממ"ד. שטח עיקרי קיים: 48.09 מ"ר. במפלס 13.80 : מוצע שטח עיקרי: 8.48 מ"ר שטח עיקרי קיים: 65.09 מ"ר לא מוצעים שיטחי שירות במפלס זה. במפלס 16.50 : מוצע שטח עיקרי: $19.32 = 5.84 + 13.48$ מ"ר. שטח עיקרי קיים: 29.67 מ"ר שטח שירות מוצע נטו חדר עבור מחוזק: 8.74 מ"ר. במפלס 19.55 : מוצע שטח עיקרי: 66.67 מ"ר. במפלס 22.60 : מוצע שטח שירות: 3.87 מ"ר. מדובר בעליית חדר מדרגות ליציאה לגג טכני. גובה החלל הינו 2.31 מ' (פחות מ 2.50 מ') ולכן היות והבקשה ע"פ נספח בינוי למרות שבשטחים אין התייחסות לשטח שירות זה, ניתן לאשר את הבקשה. סה"כ שטח עיקרי מירבי: 253.48 מ"ר סה"כ שטח שירות מירבי: 17.74 מ"ר השטחים המירביים עומדים במותר. אין מניעה לאשר. דירה מס' 11-תת חלקה 83- במפלסים $13.60 + 16.50$, 19.55 : ע"פ נספח: שטח עיקרי: 101.9 מ"ר ושטח שירות עבור ממ"ד: 12 מ"ר. מוצע בבקשה: : במפלס 13.60 , שטח שירות: 9 מ"ר ושטח עיקרי: $12.68 = 4.18 + 8.50$ מ"ר		

במפלס +16.50 : שטח עיקרי : $11.91=5.47+6.44$ מ"ר במפלס +19.55 : לא מוצעים שטחים. סה"כ שטחים מוצעים : עיקרי : $24.56=12.68+11.91$ מ"ר שירות: 9 מ"ר השטחים עומדים במותר. דירה מס' 12-תת חלקה 84- במפלסים +13.60 , +16.50 , : +19.55 ע"פ נספח: שטח עיקרי : 101.9 מ"ר ושטח שירות עבור ממ"ד: 12 מ"ר. מוצע בבקשה : : במפלס +13.60 , שטח שירות: 9 מ"ר ושטח עיקרי : $12.64=4.18+8.46$ מ"ר במפלס +16.50 , שטח עיקרי : $19.51=5.90+13.61$ מ"ר במפלס +19.55 , לא מוצעים שטחים. סה"כ שטחים מוצעים : עיקרי : $32.15=19.51+12.64$ מ"ר שירות: 9 מ"ר השטחים עומדים במותר. מרפסות : מוצע בבקשה : קומת ג' במפלס +10.80 : ע"פ נספח: יח"ד מס' 7-8-9-10 , מוצע לכל אחד מיח"ד מרפסת זיז לא מקורה של 2 מ"ר. מוצע בבקשה : דירה מס' 10 : מרפסת זיז לא מקורה בעומק 1.03 מ' , רוחב 1.93 מ' ובשטח 1.99 מ"ר. דירה מס' 9 : מרפסת זיז לא מקורה בעומק 1.05 מ' , רוחב 1.81 מ' ובשטח 1.88 מ"ר. דירה מס' 8 : מרפסת זיז לא מקורה בעומק 1.03 מ' , רוחב 1.93 מ' ובשטח 1.88 מ"ר. דירה מס' 7 : מרפסת זיז לא מקורה בעומק 1.03 מ' , רוחב 1.93 מ' ובשטח 1.99 מ"ר.		

קומת ה' במפלס +16.50 : ע"פ נספח: יח"ד 11-12-13-14, מוצע לכל אחת מיח"ד מרפסת גג לא מקורה של 5.25 מ"ר. מוצע בבקשה : דירה מס' 14 : מרפסת גג לא מקורה בעומק 2.01 מ' , רוחב 2.56 מ' ובשטח 5.14 מ"ר. דירה מס' 13 : מרפסת גג לא מקורה בעומק 2.01 מ' , רוחב 2.60 מ' ובשטח 5.24 מ"ר. דירה מס' 12 : מרפסת גג לא מקורה בעומק 1.91 מ' , רוחב 2.60 מ' ובשטח 4.98 מ"ר. דירה מס' 11 : מרפסת גג לא מקורה בעומק 1.91 מ' , רוחב 2.60 מ' ובשטח 4.98 מ"ר. קומת ו' במפלס +19.55 : ע"פ נספח: יח"ד 11-12-13-14, מוצע לכל אחת מיח"ד מרפסת זיז לא מקורה של 3.5 מ"ר. מוצע בבקשה : דירה מס' 14 : מרפסת גג לא מקורה בעומק 1.15 מ' , רוחב 3 מ' ובשטח 3.45 מ"ר. דירה מס' 13 : מרפסת גג לא מקורה בעומק 1.15 מ' , רוחב 3 מ' ובשטח 3.45 מ"ר. המרפסות המוצעות עומדות במותר. אין מניעה לאשר. מס' קומות : במסגרת הבקשה ישנה תוספת קומה חדשה ע"פ תב"ע 1049071. אין מניעה לאשר. מס' יח"ד : במסגרת הבקשה יש תוספת של 3 יח"ד ע"פ תב"ע 1049071 . אין מניעה לאשר.		

חניה : עפ"י סעיף 4.12. (ג) מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 1 בלבד . החניה תהיה על התקן התקף אך לא לא פחות מהמוצע במסמכי התוכנית . תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון לרבות הרמפות... כניסה ויציאה אליו וממנו לאישור מהנדס העיר הועדה המקומית ... " מוצע בבקשה : מוצע 4 מקומות חניה עפ"י התקן עבור 3 יח"ד חדשות המבוקשות בהיתר זה ויח"ד נוספת המבוקשת בהיתר 2015.324.7 , אולם באישור מח' הסדרי תנועה, מדובר על 3 מ"ח עבור 3 יח"ד המבוקשות בהיתר הנוכחי בלבד. יש להמציא אישור תואם למספר מקומות חניה המבוקשות. תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרור לתכנית. תנאי רלוונטי הוטמע במערכת. שלביות ביצוע : ע"פ תב"ע 1049071 סעיף 7.1-1 - חל סעיף שלביות ביצוע. פורסמה הקלה לבניה שלא בהינף אחד. תימוכין קניינים : הבינוי המוצע תואם את נספח הבינוי - אין צורך בחתימות פוזיטיביות של בעלי הזכויות. פסולת בנין : עפ"י סעיף 6.4 : באחריות מגיש התוכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופננה לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה. תנאים טרם דיון :		

אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 23/11/2025 "לאשר את הבקשה". אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 18/11/2025 "לאשר את הבקשה". אישור תברואה : ניתן אישור בתאריך 28/10/2025 - "לאשר את הבקשה". אישור הסדרי תנועה : ניתן אישור בתאריך 28/10/2025 - "לאשר את הבקשה". יש להמציא אישור מעודכן על 4 מקומות חניה המבוקשות בהיתר. נוהל בקרה הנדסית : תוכנית 1049071 כוללת בהוראותיה דרישה לנוהל בקרה הנדסית. אולם הבניין המקורי נבנה אחרי 1980 ע"כ לא נדרש לבצע בדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה. יש להמציא הצהרת מהנדס הכולל תצהיר מדויק בדבר הוראות התכנית. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה פיצול יח"ד ע"פ תב"ע ותוספות לאותן יח"ד כולל תוספת של קומה חדשה ע"פ תב"ע. למרות שהפיצול המוצע אינו לפי החלוקה שהנספח קבע בהתייעצות מול אמי ארבל ממחלקת תכנון, אין מניעה לאשר את הבקשה מאחר ואין חריגה מסך השטח המירבי לכל קומה.		

הקלה בדבר בניה שלא בהינף אחד. הקלה בדבר בניה שלא בהתאם לנספח הבינוי	16/09/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

חוות דעת תכנונית :

מוצע בבקשה פיצול יח"ד ע"פ תב"ע ותוספות לאותן יח"ד כולל תוספת של קומה חדשה ע"פ תב"ע.

למרות שהפיצול המוצע אינו לפי החלוקה שהנספח קבע בהתייעצות מול אמי ארבל ממחלקת תכנון, אין מניע לאשר את הבקשה מאחר ואין חריגה מסך השטח המירבי לכל קומה.

שטח בניה :

בתוכנית- 1049071 קיים נספח שטחים המפרט את זכויות הבניה המוצעות ע"פ חלוקה לדירה.

דירה מס' 5- במפלסים +4.00 , +8.00

ע"פ נספח : ע"פ נספח : מפלס +4.00, שטח שירות של 12.5 מ"ר עבור מחסן.

מפלס +8.00 , מוצע שטח עיקרי של 46.5 מ"ר, שטח שירות של 12 מ"ר עבור ממ"ד.

במפלס זה ישנם שטחים מאושרים ע"פ תכנית 4956 . ע"פ התכנית מאושר תוספת שטח עיקרי של 21.4 מ"ר לדירה.

סה"כ שטח עיקרי מוצע לדירה : $67.9 = 46.5 + 21.4$ מ"ר

מוצע בבקשה : מפלס +4.00 , לא מוצעים שטחים.

במפלס +8.00 , מוצע שטח עיקרי : 71.34 מ"ר ושטח שירות עבור ממ"ד : 9 מ"ר

מוצע מחסן בשטח של 13.44 מ"ר.

השטח עיקרי המוצע אינו עומד במותר. יש לצמצם את השטח עיקרי המוצע ל 67.9 מ"ר.

דירה מס' 6- במפלסים +4.00 , +8.00

ע"פ נספח : מפלס +4.00 , שטח שירות של 12.5 מ"ר עבור מחסן.

מפלס +8.00 , מוצע שטח עיקרי של 46.5 מ"ר, שטח שירות של 12 מ"ר עבור ממ"ד.

במפלס זה ישנם שטחים מאושרים ע"פ תכנית 4956 . ע"פ התכנית מאושר תוספת שטח עיקרי של 21.4 מ"ר לדירה.

סה"כ שטח עיקרי מוצע לדירה : $67.9 = 46.5 + 21.4$ מ"ר

מוצע בבקשה : מפלס +4.00 , מוצע מחסן בשטח של 13.44 מ"ר.

מפלס +8.00 , מוצע שטח עיקרי : 71.34 מ"ר ושטח שירות עבור ממ"ד : 9 מ"ר

יש לצמצם את שטח המחסן המוצע בבקשה ל 12.5 מ"ר כפי הוראות התב"ע.

השטח עיקרי המוצע אינו עומד במותר. יש לצמצם את השטח עיקרי המוצע ל 67.9 מ"ר.

חניה :

עפ"י סעיף 4.12. (ג)

מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 1 בלבד .

החניה תהיה על התקן התקף אך לא לא פחות מהמוצע במסמכי התוכנית .

תנאי למתן היתר בניה יהיה הגשת תכנון מפורט של החניון לרבות הרמפות... כניסה ויציאה אליו וממנו לאישור מהנדס העיר הועדה המקומית ... "

מוצע בבקשה :

מוצע 4 מקומות חניה עפ"י התקן עבור 3 יח"ד חדשות המבוקשות בהיתר זה ויח"ד נוספת המבוקשת בהיתר 2015.324.7 , אולם באישור מח' הסדרי תנועה, מדובר על 3 מ"ח עבור 3 יח"ד

המבוקשות בהיתר הנוכחי בלבד. יש להמציא אישור תואם למספר מקומות חניה המבוקשות.

תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרור לתכנית.

תנאי רלוונטי הוטמע במערכת.

אישור הסדרי תנועה :

ניתן אישור בתאריך 28/10/2025 - "לאשר את הבקשה".

יש להמציא אישור מעודכן על 4 מקומות חניה המבוקשות בהיתר.

נוהל בקרה הנדסית :

תוכנית 1049071 כוללת בהוראותיה דרישה לנוהל בקרה הנדסית. אולם הבניין המקורי נבנה אחרי 1980 ע"כ לא נדרש לבצע בדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה.

יש להמציא הצהרת מהנדס הכולל תצהיר מדויק בדבר הוראות התכנית.

ליקויים גרפיים :

יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 24/03/2026 - ו' ניסן תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/8
מספר בקשה	<u>1995/0269.04</u>
מספר סידורי	<u>32</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, עבודות הריסה, התקנת מעלית פנימית, בניית בריכה פרטית
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספות בניה ע"פ תב"ע מאושרת + בניית בריכה פרטית + בניית מעלית פנימית
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	חדידה מורן
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות נטף יואן
מתכנן השלד	הנדסאי ביאזי יצחק
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	7

כתובת האתר

יהושע ברוכי 11, גילה

גוש	חלקה	בשלמות
30962	21	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1905	תחילת תוקף	17/04/1977			
4309	תחילת תוקף	22/06/1993			
5/28/14	פתיחת תיק תרש"צ	16/08/2005			
5593	תחילת תוקף	24/11/1999			
862508	תחילת תוקף	24/08/2024			

תאור הבקשה

מדובר במבנה קיים למגורים ברח' ברוכי יהושע 11, בשכונת גילה.

היתרים קודם

1995/269.00 – בנין חדש

1995/269.01 – היתר שינויים

1995/269.02 – תוספת מחסן במפלס 3.00 - לדירה מס' 2

1995/269.03 – תוספות בינוי לדירת המבקש במסגרת הבקשה הנוכחית מוצג כדירה מס' 4 (דירה מס' 3 עפ"י היתר 1995/269.02)

מהות הבקשה

תב"ע 862508 כוללת הרחובות והכשרת עבירת בנייה לבנין בן 4 קומות בעל 8 יח"ד קיימות.
מוצע הכשרה, תוספות ושינויים בדירת המבקש. בנוסף מוצעת בריכה בחזית הצידי (חזית דרומית).

פרסום

חריגה מקו בנין לצורך בניית בריכה פרטית תואם מדיניות מהנדס העיר
בנייה בשונה מנספח -לצורך בניית בריכה פרטית ומעלית פנימית
בנייה בשונה מנספח- שינוי מיקום ממ"ד בהתאם למצב קיים בשטח
תום מועד להתנגדויות : 30/09/2025 , התקבלו 2 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס

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

מידע קודם

מתאריך	
05/03/2026	הכנת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149
	לבניה בשונה משלביות הביצוע, כאשר טרם ביצוע ההליך הפרסומי יש לתקן ע"פ המפורט להלן : אי עמידה במסמך מדיניות מהנדס עיר והוראות פקיד הסדר לענין בריכה המהווה סטייה ניכרת וחריגות מהוראות התכנית החלה בחלקה. להלן הליקויים הדרושים לתיקון : הקלות

חריגה מקו בנין לצורך בניית בריכה פרטית תואם מדיניות מהנדס העיר . לענין הקלה זו, התייחסות עפ"י מדיניות מהנדס עיר לבריכות : התכנית החלה בחלקה אושרה לאחר 16/01/2013 והיא כוללת בהוראותיה סעיף סטייה ניכרת לענין קו בנין - ראה סעיף 4.1.2 ד(ג) תב"ע 862508 ועפ"י מדיניות מהנדס עיר לבריכות – ראה הוראות לסטייה ניכרת, החרגה מהמדיניות : בריכה מעבר לקו הבנין לתכנית הכוללת הוראה לסטייה ניכרת ולפיכך לא ניתן להכיר בהקלה שפורסמה ואינה עומדת במותר. בנוסף לאמור לעיל, הבריכה המוצעת ממוקמת בחזית הצידיית הגובלת עם חלקה למגורים ולפיכך חורגת מסמך מדיניות מהנדס עיר ואינה עומדת במותר. בנייה בשונה מנספח - לצורך בניית בריכה פרטית ומעלית פנימי . לענין הבריכה - ראה התייחסות בסעיף קודם (סעיף 1). לענין המעלית – היות והנספח בסטטוס רקע והמוצע בתחום התוספות המותר עפ"י תב"ע 862508 ההקלה מתייתרת, ראה התייחסות נוספות בסעיף מעלית וכן בסעיף התנגדויות ובסעיף חיזוק מבנים. בנייה בשונה מנספח- שינוי מיקום ממ"ד בהתאם למצב קיים בשטח . לענין הקלה בשונה מנספח, הבקשה נפתחה לאחר 01/01/2025 מכוח תב"ע שהופקדה לפני התאריך 01/01/2023 ומדובר בהרחבות בבנין שבנייתו הושלמה למעלה מ-8 שנים ולכן לא חל סעיף החוק החדש - סעיף 4 לתקנות התכנון והבניה (הקלה, שימוש חורג וסטייה ניכרת) התשפ"ג-2023, ו לפיכך ניתן להכיר בהקלות . יחד עם זאת, נספח התבע מסווג בסטטוס "רקע" אשר אינו מחייב ולכן פרסום ההקלה מתייתר. ראה המשך התייחסות בסעיף שטחים ובסעיף חיזוק מבנים. קווי בנין סעיף 4.1.2 ד(3) - קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. הבקשה בהליך הסדר ולכן בחינת הבקשה הינה עפ"י קונטור הבנין הקיים תוך התייחסות לקו בנין תשריט. במסגרת הבקשה מוצע תוספות בינוי לדירה מס' 3 עפ"י היתר 1995/269.02 התואם חלקית נספח תב"ע 862508 (הנספח בסטטוס רקע ואינו מחייב) המאפשר תוספות בנייה, המוצע ללא חריגה מקונטור בנין קיים ועומד במותר. בנוסף, מוצעת בריכה לא מקורה הממוקמת בחזית הצידיית-קדמית. אשר אינה עומדת במסמך מדיניות מהנדס עיר לענין		

בריות. כך שמיקומה מהווה סטייה ניכרת, ראה פרוט בסעיף הקלות. בנוסף חורגת מהוראת פקיד ההסדר לענין בניה בקונטור הקיים ואינה עומדת במותר. על ע"ב לבטל את הברכה המוצעת במסגרת הבקשה. הליך בהסדר הבקשה הנוכחית הינה חלקה 21 בגוש 30962 בגילה הכלולה בהליכי הסדר בגוש 31909 חלקה [8]. במכתב שנשלח לע"ב ע"י פקיד ההסדר מתאריך 30/09/2024 צוין כי: היתר בנייה עפ"י תב"ע מאושרת בקונטור הבנין הקיים שאין בו כדי להשפיע שטח החלקה או גבולותיה – אין לפקיד כל התנגדות להגשת תיק המידע לעיריית ירושלים לגבי המקרקעין. במקביל, נדרש שפקיד ההסדר עשוי שלא לקחת בחשבון שינויים בשטח או בגבולות המקרקעין במקרה שבו הבנייה מתוכננת, אם תאושר, תחרוג בכל זאת מגבולות החלקה. במסגרת הבקשה מוצע : במפלס 3.00 - בהתאמה לנספח תב"ע 862508, הרחבה בחזית המזרחית לטובת חדר טכני במסגרת קונטור הבנין הקיים, אשר בשטחה תותקן המעלית המוצעת. במפלס 0.00 בחזית צידית-קדמית מוצעת בריכה לא מקורה הכוללת חדר מערכות מחוץ לקו בנין ומוגשת במסגרת מדיניות מהנדס עיר, ללא עמידה בתנאים (ראה) - מדיניות מהנדס עיר לענין בריכות), לעניין מיקום הבריכה אשר גובלת בחזית הצידיית עם חלקה שכנה ולמועד הפרסום לתכנית שיש בה הוראות סטייה ניכרת וכן הבקשה הנ"ל בהליך הסדר וחורגת מתנאיו של פקיד ההסדר, היות והבריכה המוצעת חורגת מקונטור הבנין הקיים. ברכה החלקה גובלת בדרך בחזית הקדמית (חזית מזרחית) ומוצעת בריכה לא מקורה במפלס 0.00 הכוללת חדר טכני הממוקמת בחזית צידית-קדמית, מרחק של כ-1.37 מ' מהחזית הצידיית וברחק של כ-5.65 מ' מהחזית הקדמית. עפ"י מסמך מדיניות מהנדס עיר המעודכן מתאריך 12/06/2022 הבריכה המוצעת אינה עומדת בתנאים מהטעמים הבאים : מיקום הבריכה - גובלת בחזית הצידיית עם חלקה שכנה למגורים מועד פרסום הקלה לתכנית שיש בה הוראות סטייה ניכרת – ראה פרוט בסעיף הקלות. קומה ראשונה מוצע שינוי מהנספח כאשר מבקשים מרפסת גג במקום רעפים,		

מדובר בשינוי אשר ישפיע על חזית הבניין שתוכננה בתב"ע כרעפים וכיום מבקשים להפוך את חלקה למרפסת גג אשר מצד אחד ע"פ התנגדות השכן מהבנין הצמוד תהווה הפרעה ופגיעה בפרטיות ומצד שני זה יהווה הפרה לסימטריה שאמורה להתקיים בבניין והבניה האחידה כשכולם יבצעו את התוספות- יש להתאים לנספח. עליית גג כפי הנראה ב-gis הבניה כבר קיימת מחומרים שונים מהמותר ע"פ נספח ובשונה מהבניין הקיים כמו כן הגג שאמור להיות מרעפים איננו בשיפוע הנדרש, לפיכך יש לסמן להריסה ובניה מחדש בהתאם למותר. שטחי בניה שטח עיקרי מתן זכויות בניה מכוח תב"ע 862508 אשר בתוקף מתאריך 24/08/2024. מניין הזכויות עבור שני הבניינים בחלקה. הנספח שהינו בסטטוס "רקע" מפרט תכניות בינוי ללא חלוקת זכויות בניה כמותיות לפי בניינים וכן לפי דירות. במסגרת הבקשה מוצע בנין מס' 11 (הבנין הדרומי בחלקה) לדירה מס' 3 עפ"י היתר 1995/269.02 - על ע"ב לבצע התאמת מספור הדירות במסגרת הבקשה להיתר הנ"ל (מוצג במסגרת הבקשה כדירה מס' 4). עפ"י טבלה מס' 5 מותר שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת : 899 מ"ר מוצע עבור הדירה הנ"ל : סה"כ שטח עיקרי קיים מעל לכניסה : 148.10 מ"ר סה"כ שטח עיקרי מוצע מעל לכניסה : 107.35 מ"ר סה"כ שטח עיקרי מעל לכניסה : 255.45 מ"ר היתר אחרון שהופק הינו 1995/269.3, אושר בשנת 2014 ולפיכך המבקש הינו הראשון לממש זכויות מכוח תב"ע 862508. אופן חלוקת זכויות הבנייה בחלקה הינו קריטי ולא ניתן לאשר בקשה לאור המידע החסר. בפרט כאשר מבוקשים שטחים עיקריים בשונה מנספח. על מנת ליצור איזון במימוש זכויות הבניה על ע"ב להשלים את המידע החסר. יש להציג טבלה זכויות המפרטת : תתי חלקות ולשייכם למספור הדירות עפ"י היתר 1995/269.02, ציון שטח תת החלקה ומתן זכויות הבנייה המותרים לכל תת חלקה, במידה וישנם הסכמים בין תתי החלקות יש להביאם לידי ביטוי (כגון ויתור זכויות ולתמוך במסמכים רלוונטיים). בהתבסס על מכסת השטחים המותרים שיוצג לכל תת חלקה תאושר בקשה זו.		

לא צורף הסבר למקור השטח העיקרי במקום הממ"ד המאושר בקומת קרקע, יש להשלים. מותר שטח עיקרי מתחת הכניסה הקובעת : 781 מ"ר במסגרת הבקשה לא מוצע שטחים עיקריים מתחת לכניסה. שטחי שירות מותר שטח שירות מעל לכניסה הקובעת : 55 מ"ר סה"כ שטח שירות קיים מעל לכניסה : 0 מ"ר סה"כ שטח שירות מוצע מעל לכניסה : 5.86 מ"ר סה"כ שטחי שירות מעל לכניסה : 5.86 מ"ר ככל הנראה עומד במותר, בהתבסס על מכסת השטחים המותרים שיוצג לכל תת חלקה תאושר בקשה זו. ראה התייחסות נוספת בעניין הסבת שטחי הממ"ד בסעיף שטחים עיקריים. מותר שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת : 262 מ"ר סה"כ שטח שירות קיים מתחת לכניסה : 18.77 מ"ר סה"כ שטח שירות מוצע מתחת לכניסה : 39.63 מ"ר סה"כ שטחי שירות מתחת לכניסה : 58.40 מ"ר ככל הנראה עומד במותר, בהתבסס על מכסת השטחים המותרים שיוצג לכל תת חלקה תאושר בקשה זו. ראה התייחסות בסעיף שטחים עיקריים. ממ"דים במסגרת הבקשה מוצע הסבת ממ"ד מאושר במפלס 0.00 משטח שירות לשטח עיקרי (כולל שטח הקירות סה"כ שטח עיקרי 13.68 מ"ר, ראה התייחסות בסעיף שטחים) וכן ניווד שטחי שירות הממ"ד למפלס תחתון, באמצעות הוספת קירות בטון פנימיים אנכיים במפלס -3.00. רצפת הממ"ד - עפ"י היתר 1995/269, קומת המרתף אושרה במפלס 2.44 - ואילו במסגרת הבקשה הממ"ד המוצע אשר ממוקם בשטח המרתף לעיל, מוצגת רצפת מרתף כקיימת במפלס 3.00 - יש להציע שינויים מהיתר קיים. בנוסף, המוצע הינו ע"ח יסודות עמודת הממ"ד הקיים, שאושר כחלל אחסנה בהיתר 1995/269 תוך הוספת קירות בטון פנימיים בעובי 20 ס"מ מעבר לקיים. לאור השמשת יסודות עמודת הממ"דים שאושרו בהיתר 1995/269, ללא התייחסות להמשך ירידת יסודות הממ"ד, עלולה להיות פגיעה בחוזק העמודה (ראה		

התייחסות לענין גובה רצפה מאושרת ומוצעת בסעיף אחסנה), על ע"ב להציג התייחסות מהנדס קונסטרוקציה לבינוי המוצע. סעיף זה ייבחן בשנית. בכפוף לאישור מהנדס עיר ובכפוף לאישור הג"א. חלון הממ"ד – מוצע חלון ממ"ד בחזית המערבית ללא התייחסות להיתר קודם. עפ"י היתר 1995/269 אושר פתח (שאינו חלון ממ"ד) בחזית המזרחית של הממ"ד המוצע. על ע"ב להציע שינויים מהיתר קודם. שטח הממ"ד המוצע – מיקום הממ"ד הינו ע"כ שטח אחסנה מאושר בהיתר 1995/269. לפיכך חישוב הממ"ד כולו, כולל הקירות, מחושב כשטחי שירות בסך של כ-14.43 ברוטו מבלי לגרוע מסל זכויות הבניה מכוח התב"ע, כאשר קירות הממ"ד מעובים ומחושבים בסך של 5.43 מ"ר. חישוב הקירות ייבחן בשנית לאור סעיף קודם (רצפת ממ"ד). סעיף זה ייבחן בשנית, בכפוף להתייחסות מהנדס השלד ואישור הג"א – שימוש היסודות הקיימים כממ"ד ממוצע ושינויים מהיתר קודם 1995/269 מי נגר סעיף 4.1.2 ח - בקשה להיתר בניה תציג באופן מפורט את פתרונות ניהול מי הנגר, על מנת להוכיח עמידה ביעד התכנית. הפתרונות יוצגו במרחב הציבורי והפרטי, ויכללו אמצעים לאיגום, השהייה, חלחול, החדרה, טיהור נגר וכד' במסגרת הבקשה מוצע תוספת במפלס 3.00-. ההוראה אינה כוללת מכסה אלא הצגת פתרון, טרם התקבל אישור הגורם איכות הסביבה. הריסות ופינויים סעיף 4.1.2 י - הריסת עברות הבניה של מגיש הבקשה להיתר שלא אושרו להכשרה. הוצג חלק מהבינוי להריסה ונוסף כתנאי בהיתר כאשר ע"פ התבוננות ב- gis קיים בינוי/ סככה מסיבית ללא התייחסות ואשר איננה מוכשרת במסגרת הבקשה. לפיכך, יש להשלים התייחסות בהרמוניקה/ לסמן בצהוב להריסה ולקבל אישור פיקוח על הבניה להתאמת ההרמוניקה לקיים בשטח לרבות קיום הממ"ד במרתף ומידותיו (כפי שצוין בהרמוניקה) כתנאי ליציאה להליך פרסומי. חיזוק מבנים סעיף 4.1.2 ז – היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. ההצהרה שהתקבלה חורגת מהוראות התכנית, יש לסמן במשבצות הנכונות, ראה הערות ע"ג ההרמוניקה.		

רצפת הממ"ד המוצע אינה תואמת היתר קודם 1995/269, יש להציע שינויים מהיתר קיים. מוצע פיר מעלית לאור ארבעה מפלסים, יש להציע התייחסות. עיצוב אדריכלי סעיף 4.1.2 ה - הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. במסגרת הבקשה ללא התייחסות לסעיף זה, על ע"ב לציין חומרי גמר. שלביות ביצוע סעיף 7.1 - הבניה תבוצע בכל כניסה בנפרד, דירות תחתונות בנפרד ודירות עליונות בנפרד במסגרת הבקשה ללא התייחסות לסעיף זה, ה מוצע כולל תוספות במפלס תחתון + עליון ממפלס 3.00 - עד למפלס 6.00 + , עבור דירה מס' 3 (עפ"י היתר 1995/269.04) ואינו כולל דירות נוספות ולפיכך אינו עומד בהוראות התכנית. 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 : 862508 תחילת תוקף : 24/08/2024 ייעוד הקרקע :	05/03/2026	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה : 862508 תחילת תוקף : 22/08/2024 אזור מגורים : ב גוש : 30962 חלקה : 21 שטח מגרש : 1922 מ"ר גוש : בהסדר 31909 חלקה : [8] שטח מגרש : 1922 מ"ר הבקשה הינה בחלקה 21 בגוש 30962 בגילה, בנין מס' 11 הכלולה בהליכי הסדר בגוש 31909 חלקה [8] ראה התייחסות בנפרד בסעיף הליך בהסדר. התכנית אינה כפופה לתכנית מתאר. הבקשה נבחנה לפי תיק מידע 2024/6372 מתאריך 13/10/2024 סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה הקלות חריגה מקו בנין לצורך בניית בריכה פרטית תואם מדיניות מהנדס העיר . לענין הקלה זו, התייחסות עפ"י מדיניות מהנדס עיר לבריכות : התכנית החלה בחלקה אושרה לאחר 16/01/2013 והיא כוללת בהוראותיה סעיף סטייה ניכרת לענין קו בנין - ראה סעיף 4.1.2 ד(ג) תב"ע 862508 ועפ"י מדיניות מהנדס עיר לבריכות - ראה הוראות לסטייה ניכרת, החרגה מהמדיניות : בריכה מעבר לקו הבנין לתכנית הכוללת הוראה לסטייה ניכרת ולפיכך לא ניתן להכיר בהקלה שפורסמה ואינה עומדת במותר. בנוסף לאמור לעיל, הבריכה המוצעת ממוקמת בחזית הצידי הגובלת עם חלקה למגורים ולפיכך חורגת מסמך מדיניות מהנדס עיר ואינה עומדת במותר. בנייה בשונה מנספח - לצורך בניית בריכה פרטית ומעלית פנימי . לענין הבריכה - ראה התייחסות בסעיף קודם (סעיף 1). לענין המעלית - היות והנספח בסטטוס רקע והמוצע בתחום התוספות המותר עפ"י תב"ע 862508 ההקלה מתייתרת, ראה התייחסות נוספות בסעיף מעלית וכן בסעיף התנגדויות ובסעיף חיזוק מבנים. בנייה בשונה מנספח- שינוי מיקום ממ"ד בהתאם למצב קיים בשטח .		

לענין הקלה בשונה מנספח, הבקשה נפתחה לאחר 01/01/2025 מכוח תב"ע שהופקדה לפני התאריך 01/01/2023 ומדובר בהרחבות בבנין שבנייתו הושלמה למעלה מ-8 שנים ולכן לא חל סעיף החוק החדש - סעיף 4 לתקנות התכנון והבניה (הקלה, שימוש חורג וסטייה ניכרת) התשפ"ג-2023, ו לפיכך ניתן להכיר בהקלות. יחד עם זאת, נספח התבע מסווג בסטטוס "רקע" אשר אינו מחייב ולכן פרסום ההקלה מתייתר. ראה המשך התייחסות בסעיף שטחים ובסעיף חיזוק מבנים. סטייה ניכרת מס' הקומות המירבי כמצוין בהוראת התכנית הינו מחייב מס' יחידות הדיוור המירבי בתכנית זו הינו מחייב קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים נספח בינוי תשריט מחייב בקנ"מ 1: 250 נספח בסטטוס רקע בקנ"מ 1: 100 קווי בנין סעיף 4.1.2 ד(3) - קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים. הבקשה בהליך הסדר ולכן בחינת הבקשה הינה עפ"י קונטור הבנין הקיים תוך התייחסות לקו בנין תשריט. במסגרת הבקשה מוצע תוספות בינוי לדירה מס' 3 עפ"י היתר 1995/269.02 התואם חלקית נספח תב"ע 862508 (הנספח בסטטוס רקע ואינו מחייב) המאפשר תוספות בנייה, המוצע ללא חריגה מקונטור בנין קיים ועומד במותר. בנוסף, מוצעת בריכה לא מקורה הממוקמת בחזית הצידי-קדמית. אשר אינה עומדת במסמך מדיניות מהנדס עיר לענין בריכות. כך שמיקומה מהווה סטייה ניכרת, ראה פרוט בסעיף הקלות. בנוסף חורגת מהוראת פקיד ההסדר לענין בניה בקונטור הקיים ואינה עומדת במותר. על ע"ב לבטל את הבריכה המוצעת במסגרת הבקשה. הליך בהסדר הבקשה הנוכחית הינה חלקה 21 בגוש 30962 בגילה הכלולה בהליכי הסדר בגוש 31909 חלקה [8]. במכתב שנשלח לע"ב ע"י פקיד ההסדר מתאריך 30/09/2024 צוין כי: היתר בנייה עפ"י תב"ע מאושרת בקונטור הבנין הקיים שאין בו כדי להשפיע שטח החלקה או גבולותיה – אין לפקיד כל התנגדות להגשת תיק המידע לעיריית ירושלים לגבי המקרקעין.		

במקביל, נדרש שפקיד ההסדר עשוי שלא לקחת בחשבון שינויים בשטח או בגבולות המקרקעין במקרה שבו הבנייה מתוכננת, אם תאושר, תחרוג בכל זאת מגבולות החלקה. במסגרת הבקשה מוצע : במפלס 3.00 - בהתאמה לנספח תב"ע 862508, הרחבה בחזית המזרחית לטובת חדר טכני במסגרת קונטור הבנין הקיים, אשר בשטחה תותקן המעלית המוצעת. במפלס 0.00 בחזית צידית-קדמית מוצעת בריכה לא מקורה הכוללת חדר מערכות מחוץ לקו בנין ומוגשת במסגרת מדיניות מהנדס עיר, ללא עמידה בתנאים (ראה) מדיניות מהנדס עיר לענין בריכות), לענין מיקום הבריכה אשר גובלת בחזית הצידיית עם חלקה שכנה ולמועד הפרסום לתכנית שיש בה הוראות סטיה ניכרת וכן הבקשה הנ"ל בהליך הסדר וחורגת מתנאיו של פקיד ההסדר, היות והבריכה המוצעת חורגת מקונטור הבנין הקיים. בריכה החלקה גובלת בדרך בחזית הקדמית (חזית מזרחית) ומוצעת בריכה לא מקורה במפלס 0.00 הכוללת חדר טכני הממוקמת בחזית צידית-קדמית, מרחק של כ-1.37 מ' מהחזית הצידיית וברחק של כ-5.65 מ' מהחזית הקדמית. עפ"י מסמך מדיניות מהנדס עיר המעודכן מתאריך 12/06/2022 הבריכה המוצעת אינה עומדת בתנאים מהטעמים הבאים : מיקום הבריכה - גובלת בחזית הצידיית עם חלקה שכנה למגורים מועד פרסום הקלה לתכנית שיש בה הוראות סטיה ניכרת – ראה פרוט בסעיף הקלות. מעלית מוצעת הכשרת מעלית פנימית עבור המבקש בשטח תחום התוספות מכוח תב"ע 862508, ע"ח שטח חדר טכני. פיר המעלית ממפלס 4.50- ועד למפלס 7.78+, סה"כ 4 מפלסים. במפלס 3.00- המעלית ממוקמת במרחק של כ-0.50 מ' מקיר מחסן שכן, מעבר לכך ללא נגיעה בקירות שכנים, ככל הנראה ללא הפרעה אקוסטית, היות ובהמשכה הינה במרכז דירת המבקש. המעלית בעלת נצפות מהחזית המערבית החל ממפלס 0.00 אשר מוצעת בקרבת פתח בחזית זו. מפלס גובה פיר - המעלית מוצעת במפלס 8.78+ שהינו גובה גג עליון של גג הרעפים בחזית הצפונית, ללא בליטת קצה. מניין שטחים - המעלית ממוקמת בשטח תוספות עפ"י נספח ממוקמת במפלס התחתון בחדר טכני ואינה גורעת מסל שטחי השירות של תב"ע 862508. המעלית המוצעת הינה פנימית - ללא הריסה קירות שכנים, אלא קיר חיצוני בדירת המבקש.		

ראה התייחסות נוספת בסעיף חיזוק מבנים. על אף שהנספח בסטטוס רקע, פורסמה הקלה בשונה מנספח לענין המעלית והובאה לידיעת הדיירים בבנין, ראה המשך התייחסות בסעיף התנגדויות. קומה ראשונה מוצע שינוי מהנספח כאשר מבקשים מרפסת גג במקום רעפים, מדובר בשינוי אשר ישפיע על חזית הבניין שתוכננה בתב"ע כרעפים וכיום מבקשים להפוך את חלקה למרפסת גג אשר מצד אחד ע"פ התנגדות השכן מהבנין הצמוד תהווה הפרעה ופגיעה בפרטיות ומצד שני זה יהווה הפרה לסימטריה שאמורה להתקיים בבניין והבניה האחידה כשכולם יבצעו את התוספות-יש להתאים לנספח. עליית גג כפי הנראה ב-gis הבניה כבר קיימת מחומרים שונים מהמותר ע"פ נספח ובשונה מהבניין הקיים כמו כן הגג שאמור להיות מרעפים איננו בשיפוע הנדרש, לפיכך יש לסמן להריסה ובניה מחדש בהתאם למותר. מספר קומות עפ"י טבלה מס' 5 מותר : מתחת לכניסה הקובעת - 2 קומות מעל הכניסה הקובעת - 3 קומות מוצע : מתחת לכניסה הקובעת ללא שינוי מעל לכניסה הקובעת – מוצע תוספת קומה במפלס +6.00 = מהווה כקומה שלישית. עומד במותר גבהים עפ"י טבלה מס' 5 : מותר גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת : 9.9 מ'. מוצע גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת : 9.88 מ' בהתאמה לנספח.		

עומד במותר מספר יחידות דיור עפ"י טבלה מס' 5 מותר עד 8 יח"ד. המוצע ללא שינוי מס' יח"ד. עומד במותר שטחי בניה שטח עיקרי מתן זכויות בניה מכוח תב"ע 862508 אשר בתוקף מתאריך 24/08/2024. מניין הזכויות עבור שני הבניינים בחלקה. הנספח שהינו בסטטוס "רקע" מפרט תכניות בינוי ללא חלוקת זכויות בניה כמותיות לפי בניינים וכן לפי דירות. במסגרת הבקשה מוצע בנין מס' 11 (הבנין הדרומי בחלקה) לדירה מס' 3 עפ"י היתר 1995/269.02 - על ע"ב לבצע התאמת מספור הדירות במסגרת הבקשה להיתר הנ"ל (מוצג במסגרת הבקשה כדירה מס' 4). עפ"י טבלה מס' 5 מותר שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת : 899 מ"ר מוצע עבור הדירה הנ"ל : סה"כ שטח עיקרי קיים מעל לכניסה : 148.10 מ"ר סה"כ שטח עיקרי מוצע מעל לכניסה : 107.35 מ"ר סה"כ שטח עיקרי מעל לכניסה : 255.45 מ"ר היתר אחרון שהופק הינו 1995/269.3, אושר בשנת 2014 ולפיכך המבקש הינו הראשון לממש זכויות מכוח תב"ע 862508. אופן חלוקת זכויות הבנייה בחלקה הינו קריטי ולא ניתן לאשר בקשה לאור המידע החסר. בפרט כאשר מבוקשים שטחים עיקריים בשונה מנספח. על מנת ליצור איזון במימוש זכויות הבניה על ע"ב להשלים את המידע החסר. יש להציג טבלה זכויות המפרטת : תתי חלקות ולשייכם למספור הדירות עפ"י היתר 1995/269.02, ציון שטח תת החלקה ומתן זכויות הבנייה המותרים לכל תת חלקה, במידה וישנם הסכמים בין תתי החלקות יש להביאם לידי ביטוי (כגון ויתור זכויות ולתמוך במסמכים רלוונטיים). בהתבסס על מכסת השטחים המותרים שיוצג לכל תת חלקה תאושר בקשה זו. לא צורף הסבר למקור השטח העיקרי במקום הממ"ד המאושר בקומת קרקע, יש להשלים. מותר שטח עיקרי מתחת הכניסה הקובעת : 781 מ"ר		

במסגרת הבקשה לא מוצע שטחים עיקרים מתחת לכניסה. שטחי שירות מותר שטח שירות מעל לכניסה הקובעת : 55 מ"ר סה"כ שטח שירות קיים מעל לכניסה : 0 מ"ר סה"כ שטח שירות מוצע מעל לכניסה : 5.86 מ"ר סה"כ שטחי שירות מעל לכניסה : 5.86 מ"ר ככל הנראה עומד במותר, בהתבסס על מכסת השטחים המותרים שיוצג לכל תת חלקה תאושר בקשה זו. ראה התייחסות נוספת בעניין הסבת שטחי הממ"ד בסעיף שטחים עיקריים. מותר שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת : 262 מ"ר סה"כ שטח שירות קיים מתחת לכניסה : 18.77 מ"ר סה"כ שטח שירות מוצע מתחת לכניסה : 39.63 מ"ר סה"כ שטחי שירות מתחת לכניסה : 58.40 מ"ר ככל הנראה עומד במותר, בהתבסס על מכסת השטחים המותרים שיוצג לכל תת חלקה תאושר בקשה זו. ראה התייחסות בסעיף שטחים עיקריים. אחסנה מוצע במפלס 3.00- כתוספת חדשה, חדר טכני בגודל 25.20 מ"ר התואם נספח תב"ע 862508. המוצע בקונטור הבנין הקיים, עומד במותר. ממדים במסגרת הבקשה מוצע הסבת ממ"ד מאושר במפלס 0.00 משטח שירות לשטח עיקרי (כולל שטח הקירות סה"כ שטח עיקרי 13.68 מ"ר, ראה התייחסות בסעיף שטחים) וכן ניווד שטחי שירות הממ"ד למפלס תחתון, באמצעות הוספת קירות בטון פנימיים אנכיים במפלס 3.00-. רצפת הממ"ד - עפ"י היתר 1995/269, קומת המרתף אושרה במפלס 2.44- ואילו במסגרת הבקשה הממ"ד המוצע אשר ממוקם בשטח המרתף לעיל, מוצגת רצפת מרתף כקיימת במפלס 3.00-. יש להציע שינויים מהיתר קיים. בנוסף, המוצע הינו ע"ח יסודות עמודת הממ"ד הקיים, שאושר כחלל אחסנה בהיתר 1995/269 תוך הוספת קירות בטון פנימיים בעובי 20		

ס"מ מעבר לקיים. לאור השמשת יסודות עמודת הממ"דים שאושרו בהיתר 1995/269, ללא התייחסות להמשך ירידת יסודות הממ"ד, עלולה להיות פגיעה בחוזק העמודה (ראה התייחסות לענין גובה רצפה מאושרת ומוצעת בסעיף אחסנה), על ע"ב להציג התייחסות מהנדס קונסטרוקציה לבינוי המוצע. סעיף זה ייבחן בשנית. בכפוף לאישור מהנדס עיר ובכפוף לאישור הג"א. חלון הממ"ד – מוצע חלון ממ"ד בחזית המערבית ללא התייחסות להיתר קודם. עפ"י היתר 1995/269 אושר פתח (שאינו חלון ממ"ד) בחזית המזרחית של הממ"ד המוצע. על ע"ב להציע שינויים מהיתר קודם. שטח הממ"ד המוצע – מיקום הממ"ד הינו ע"ח שטח אחסנה מאושר בהיתר 1995/269. לפיכך חישוב הממ"ד כולו, כולל הקירות, מחושב כשטחי שירות בסך של כ-14.43 ברוטו מבלי לגרוע מסל זכויות הבניה מכוח התב"ע, כאשר קירות הממ"ד מעובים ומחושבים בסך של 5.43 מ"ר. חישוב הקירות ייבחן בשנית לאור סעיף קודם (רצפת ממ"ד). סעיף זה ייבחן בשנית, בכפוף לאישור מהנדס השלד ואישור הג"א – שימוש היסודות הקיימים כממ"ד ממוצע ושינויים מהיתר קודם 1995/269 מרפסות זיז במסגרת הבקשה לא מוצע מרפסות זיז, אלא מוצע מרפסת גג במפלסים +3.00, +6.00 עומד במותר מי נגר סעיף 4.1.2 ח - בקשה להיתר בניה תציג באופן מפורט את פתרונות ניהול מי הנגר, על מנת להוכיח עמידה ביעד התכנית. הפתרונות יוצגו במרחב הציבורי והפרטי, ויכללו אמצעים לאיגום, השהייה, חלחול, החדרה, טיהור נגר וכד' במסגרת הבקשה מוצע תוספת במפלס -3.00. ההוראה אינה כוללת מכסה אלא הצגת פתרון, טרם התקבל אישור הגורם איכות הסביבה. עצים סעיף 4.1 - העצים המסומנים בתשריט בצבע אדום מיועדים לשימור, ואסורה עקירתם ו/או פגיעה בהם 2. העצים המסומנים בתשריט בצבע צהוב מיועדים לעקירה. במסגרת המוצע אינו בקרבת עצים מסווגים, עומד במותר. חניה ל"ר, ללא שינוי במספר יח"ד.		

הריסות ופינויים סעיף 4.1.2 י - הריסת עברות הבניה של מגיש הבקשה להיתר שלא אושרו להכשרה. הוצג חלק מהבינוי להריסה ונוסף כתנאי בהיתר כאשר ע"פ התבוננות ב- gis קיים בינוי/ סככה מסיבית ללא התייחסות ואשר איננה מוכשרת במסגרת הבקשה . לפיכך, יש להשלים התייחסות בהרמוניקה/ לסמן בצהוב להריסה ולקבל אישור פיקוח על הבניה להתאמת ההרמוניקה לקיים בשטח לרבות קיום הממ"ד במרתף ומידותיו (כפי שצוין בהרמוניקה) כתנאי ליציאה להליך פרסומי. חוזק מבנים סעיף 4.1.2 ז – היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. ההצהרה שהתקבלה חורגת מהוראות התכנית , יש לסמן במשבצות הנכונות, ראה הערות ע"ג ההרמוניקה. רצפת הממ"ד המוצע אינה תואמת היתר קודם 1995/269, יש להציע שינויים מהיתר קיים. מוצע פיר מעלית לאור ארבעה מפלסים, יש להציע התייחסות. עיצוב אדריכלי סעיף 4.1.2 ה - הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. במסגרת הבקשה ללא התייחסות לסעיף זה, על ע"ב לציין חומרי גמר. גגות סעיף 4.1.2 ב – הגגות יקבעו או משופים או שטוחים לפי הבקשה להיתר. המוצע עומד במותר קולטי שמש על הגג סעיף 4.1.2 ו – בגגות משופעים יוצבו קולטים לדודי שמש שהם צמודים לגג המשופע והדוודים יותקנו בתוך חלל הגג. עומד במותר תימוכין קניינים בשטח משותף		

בדיקת בעלויות בוצע ע"י דסק השירות ובאחריותם. שלביות ביצוע סעיף 7.1 - הבניה תבוצע בכל כניסה בנפרד, דירות תחתונות בנפרד ודירות עליונות בנפרד במסגרת הבקשה ללא התייחסות לסעיף זה, ה מוצע כולל תוספות במפלס תחתון + עליון ממפלס -3.00 עד למפלס +6.00 , עבור דירה מס' 3 (עפ"י היתר 1995/269.04) ואינו כולל דירות נוספות ולפיכך אינו עומד בהוראות התכנית. התנגדויות פורסמו ההקלות הבאות : חריגה מקו בנין לצורך בניית בריכה פרטית תואם מדיניות מהנדס העיר בנייה בשונה מנספח -לצורך בניית בריכה פרטית ומעלית פנימית בנייה בשונה מנספח- שינוי מיקום ממ"ד בהתאם למצב קיים בשטח תום מועד להתנגדויות : 30/09/2025 , התקבלו 2 התנגדויות. מתנגד 1 משפ' אלחדד – בעלי המחסן הקרוב לבניית פיר המעלית במפלס -3.00 וכן מוצע בינוי מעל דירתם במפלס +0.00 התואם נספח תב"ע. התקבל מכתב מאדריכל חיים שחר בשם איילה אלחדד, להלן עיקרי ההתנגדות : מציין כי מיקום הבריכה נוגד מדיניות מהנדס עיר וכן קרבה למערכת ביוב קיימת אשר עלולה לקרוס בשל חפירות. מציין כי מיקום המעלית בחתך ג-ג הינו מצג משווא והינה בצמוד לקיר המחסן של המתנגדים. חומר הגמר כזכוכית בעייתי (אינו מפרט סיבות) וסבירות לרעשים למתנגדים היות וקיר שטח השירות הינו מבלוקים (הקיים כעבירת בנייה) – מבקש לדרוש קירות בטון. מבקש להרחיק שטח המעלית מדירת המתנגדים. בנוסף, מבקש פתרון ניקוז מגג המעלית לגינה בחזית הדרומית. התקנת צינורות אוורור מהשירותים שבוטלו, שיותקנו מחדש. מתנגד 2 משפ' כהן – בעלי דירה מול דירת המבקש, להלן עיקרי ההתנגדות :		

טוענים שנתנו הסכמתם לתכנון נספח התב"ע לתוספות עם גג רעפים כדי למנוע הרחבות עתידיות ושבוצע שינוי ללא ידיעתם. לטענתם התוספות העתידיות עלול להוות פגיעה חמורה בפרטיותם ובאיכות החיים. לטענתם מהווה המוצע פגיעה בחזות ובאסתטיקה של הבניין והשכונה, מבקשים להגביל לגג רעפים ולמנוע תוספו עתידיות. לבקשה שבנדון התקבלו האישורים החיוניים לבניית יח"ד (במעמד פתיחת תיק): רשות העתיקות – מאושר מתאריך 28/08/2025 ע"י yasmin_el ישנה חתימה ע"ג הרמוניקה מתאריך 17/06/2025 תנאים טרם דיון איכות הסביבה – מאושר מתאריך 04/01/2026 ע"י המערכת. הערה: ההרמוניקה שנבדקה היא ההרמוניקה שהוגשה ברישוי בתאריך 25/05/2025. שפי"ע – מאושר מתאריך 12/11/2025 כהנה ענבל סבי הערה: סקר העצים אושר. תנאים להיתר: הגשת ערבות בנקאית בסך 78,777 ש"ח עבור שימור העצים הגשת ערבות בנקאית נוספת בסך 6,360 ש"ח עבור פיצוי נופי. הגשת תכנית נטיעות לשלמה דניאל. 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.		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	09/09/2025	חריגה מקו בנין לצורך בניית בריכה פרטית תואם מדיניות מהנדס העיר בנייה בשונה מנספח - לצורך בניית בריכה פרטית ומעלית פנימית בנייה בשונה מנספח - שינוי מיקום ממ"ד בהתאם למצב קיים בשטח

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
	הצהרת ע"ב על תכנון הבריכה בהתאם לקבוע בתקנות החוק	10
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	11
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	12
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	13
	הריסת עברות הבניה של מגיש הבקשה להיתר שלא אושרו להכשרה	14
	שפ"ע- הגשת ערבות בנקאית עבור שימור עצים 78,777 ש"ח + פיצוי נופי 6,360 ש"ח	15
	אישור שפ"ע על הגשת תכנית נטיעות לשלמה דניאל.	16

**המלצת האגף
לפרסם לפי סעיף 149**

לבניה בשונה משלביות הביצוע, כאשר טרם ביצוע ההליך הפרסומי יש לתקן ע"פ המפורט להלן :

אי עמידה במסמך מדיניות מהנדס עיר והוראות פקיד הסדר לענין בריכה המהווה סטייה ניכרת וחריגות מהוראות התכנית החלה בחלקה.

להלן הליקויים הדרושים לתיקון :

הקלות

חריגה מקו בנין לצורך בניית בריכה פרטית תואם מדיניות מהנדס העיר .

לענין הקלה זו, התייחסות עפ"י מדיניות מהנדס עיר לבריכות :

התכנית החלה בחלקה אושרה לאחר 16/01/2013 והיא כוללת בהוראותיה סעיף סטייה ניכרת לענין קו בנין - ראה סעיף 4.1.2 ד(ג) תב"ע 862508 ועפ"י מדיניות מהנדס עיר לבריכות – ראה הוראות לסטייה ניכרת, החרגה מהמדיניות : בריכה מעבר לקו הבנין לתכנית הכוללת הוראה לסטייה ניכרת ולפיכך לא ניתן להכיר בהקלה שפורסמה ואינה עומדת במותר.

בנוסף לאמור לעיל, הבריכה המוצעת ממוקמת בחזית הצידיית הגובלת עם חלקה למגורים ולפיכך חורגת מסמך מדיניות מהנדס עיר ואינה עומדת במותר.

בנייה בשונה מנספח - לצורך בניית בריכה פרטית ומעלית פנימי .

לענין הבריכה - ראה התייחסות בסעיף קודם (סעיף 1).

לענין המעלית – היות והנספח בסטטוס רקע והמוצע בתחום התוספות המותר עפ"י תב"ע 862508 ההקלה מתייתרת, ראה התייחסות נוספות בסעיף מעלית וכן בסעיף התנגדויות ובסעיף חיזוק מבנים.

בנייה בשונה מנספח- שינוי מיקום ממ"ד בהתאם למצב קיים בשטח .

לענין הקלה בשונה מנספח, הבקשה נפתחה לאחר 01/01/2025 מכוח תב"ע שהופקדה לפני התאריך 01/01/2023 ומדובר בהרחבות בבנין שבנייתו הושלמה למעלה מ-8 שנים ולכן לא חל סעיף החוק החדש - סעיף 4 לתקנות התכנון והבניה (הקלה, שימוש חורג וסטייה ניכרת) התשפ"ג-2023, ו לפיכך ניתן להכיר בהקלות . יחד עם זאת, נספח התבע מסווג בסטטוס "רקע" אשר אינו מחייב ולכן פרסום ההקלה מתייתר. ראה המשך התייחסות בסעיף שטחים ובסעיף חיזוק מבנים.

קווי בנין

סעיף 4.1.2 ד(3) - קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מחייבים.

הבקשה בהליך הסדר ולכן בחינת הבקשה הינה עפ"י קונטור הבנין הקיים תוך התייחסות לקו בנין תשריט.

במסגרת הבקשה מוצע תוספות בינוי לדירה מס' 3 עפ"י היתר 1995/269.02 התואם חלקית נספח תב"ע 862508 (הנספח בסטטוס רקע ואינו מחייב) המאפשר תוספות בנייה, המוצע ללא חריגה מקונטור בנין קיים ועומד במותר.

בנוסף, מוצעת בריכה לא מקורה הממוקמת בחזית הצידיית-קדמית. אשר אינה עומדת במסמך מדיניות מהנדס עיר לענין בריכות. כך שמיקומה מהווה סטייה ניכרת, ראה פרוט בסעיף הקלות. בנוסף חורגת מהוראת פקיד ההסדר לענין בניה בקונטור הקיים ואינה עומדת במותר. על ע"ב לבטל את הבריכה המוצעת במסגרת הבקשה.

הליך בהסדר

הבקשה הנוכחית הינה חלקה 21 בגוש 30962 בגילה הכלולה בהליכי הסדר בגוש 31909 חלקה [8].

במכתב שנשלח לע"ב ע"י פקיד ההסדר מתאריך 30/09/2024 צוין כי :

היתר בנייה עפ"י תב"ע מאושרת בקונטור הבנין הקיים שאין בו כדי להשפיע שטח החלקה או גבולותיה – אין לפקיד כל התנגדות להגשת תיק המידע לעיריית ירושלים לגבי המקרקעין.

במקביל, נדרש שפקיד ההסדר עשוי שלא לקחת בחשבון שינויים בשטח או בגבולות המקרקעין במקרה שבו הבנייה מתוכננת, אם תאושר, תחרוג בכל זאת מגבולות החלקה.

במסגרת הבקשה מוצע :

במפלס 3.00 - בהתאמה לנספח תב"ע 862508, הרחבה בחזית המזרחית לטובת חדר טכני במסגרת קונטור הבנין הקיים, אשר בשטחה תותקן המעלית המוצעת.

במפלס 0.00 בחזית צידית-קדמית מוצעת בריכה לא מקורה הכוללת חדר מערכות מחוץ לקו בנין ומוגשת במסגרת מדיניות מהנדס עיר, ללא עמידה בתנאים (ראה) - מדיניות מהנדס עיר לענין בריכות, לענין מיקום הבריכה אשר גובלת בחזית הצידית עם חלקה שכנה ולמועד הפרסום לתכנית שיש בה הוראות סטיה ניכרת וכן הבקשה הנ"ל בהליך הסדר וחורגת מתנאיו של פקיד ההסדר, היות והבריכה המוצעת חורגת מקונטור הבנין הקיים.

בריכה

החלקה גובלת בדרך בחזית הקדמית (חזית מזרחית) ומוצעת בריכה לא מקורה במפלס 0.00 הכוללת חדר טכני הממוקמת בחזית צידית-קדמית, מרחק של כ-1.37 מ' מהחזית הצידית וברחק של כ-5.65 מ' מהחזית הקדמית. עפ"י מסמך מדיניות מהנדס עיר המעודכן מתאריך 12/06/2022 הבריכה המוצעת אינה עומדת בתנאים מהטעמים הבאים :

מיקום הבריכה - גובלת בחזית הצידית עם חלקה שכנה למגורים

מועד פרסום הקלה לתכנית שיש בה הוראות סטיה ניכרת – ראה פרוט בסעיף הקלות.

קומה ראשונה

מוצע שינוי מהנספח כאשר מבקשים מרפסת גג במקום רעפים, מדובר בשינוי אשר ישפיע על חזית הבנין שתוכננה בתב"ע כרעפים וכיום מבקשים להפוך את חלקה למרפסת גג אשר מצד אחד ע"פ התנגדות השכן מהבנין הצמוד תהווה הפרעה ופגיעה בפרטיות ומצד שני זה יהווה הפרה לסימטריה שאמורה להתקיים בבנין והבניה האחידה כשכולם יבצעו את התוספות- יש להתאים לנספח.

עליית גג

כפי הנראה ב-gis הבניה כבר קיימת מחומרים שונים מהמותר ע"פ נספח ובשונה מהבנין הקיים כמו כן הגג שאמור להיות מרעפים איננו בשיפוע הנדרש, לפיכך יש לסמן להריסה ובניה מחדש בהתאם למותר.

שטחי בניה

שטח עיקרי

מתן זכויות בניה מכוח תב"ע 862508 אשר בתוקף מתאריך 24/08/2024. מניין הזכויות עבור שני הבניינים בחלקה. הנספח שהינו בסטטוס "רקע" מפרט תכניות בינוי ללא חלוקת זכויות בניה כמותיות לפי בניינים וכן לפי דירות.

במסגרת הבקשה מוצע בנין מס' 11 (הבנין הדרומי בחלקה) לדירה מס' 3 עפ"י היתר 1995/269.02 - על ע"ב לבצע התאמת מספור הדירות במסגרת הבקשה להיתר הנ"ל (מוצג במסגרת הבקשה

כדירה מס' 4).

עפ"י טבלה מס' 5 מותר שטח עיקרי מעל הכניסה הקובעת : 899 מ"ר

מוצע עבור הדירה הנ"ל :

סה"כ שטח עיקרי קיים מעל לכניסה : 148.10 מ"ר

סה"כ שטח עיקרי מוצע מעל לכניסה : 107.35 מ"ר

סה"כ שטח עיקרי מעל לכניסה : 255.45 מ"ר

היתר אחרון שהופק הינו 1995/269.3, אושר בשנת 2014 ולפיכך המבקש הינו הראשון לממש זכויות מכוח תב"ע 862508. אופן חלוקת זכויות הבנייה בחלקה הינו קריטי ולא ניתן לאשר בקשה לאור המידע החסר. בפרט כאשר מבוקשים שטחים עיקריים בשונה מנספח.

על מנת ליצור איזון במימוש זכויות הבניה על ע"ב להשלים את המידע החסר. יש להציג טבלה זכויות המפרטת : תתי חלקות ולשייכם למספור הדירות עפ"י היתר 1995/269.02, ציון שטח תת החלקה ומתן זכויות הבנייה המותרים לכל תת חלקה, במידה וישנם הסכמים בין תתי החלקות יש להביאם לידי ביטוי (כגון ויתור זכויות ולתמוך במסמכים רלוונטיים). בהתבסס על מכסת השטחים המותרים שיוצג לכל תת חלקה תאושר בקשה זו.

לא צורף הסבר למקור השטח העיקרי במקום הממ"ד המאושר בקומת קרקע, יש להשלים.

מותר שטח עיקרי מתחת הכניסה הקובעת : 781 מ"ר

במסגרת הבקשה לא מוצע שטחים עיקריים מתחת לכניסה.

שטחי שירות

מותר שטח שירות מעל לכניסה הקובעת : 55 מ"ר

סה"כ שטח שירות קיים מעל לכניסה : 0 מ"ר

סה"כ שטח שירות מוצע מעל לכניסה : 5.86 מ"ר

סה"כ שטחי שירות מעל לכניסה : 5.86 מ"ר

ככל הנראה עומד במותר, בהתבסס על מכסת השטחים המותרים שיוצג לכל תת חלקה תאושר בקשה זו.

ראה התייחסות נוספת בעניין הסבת שטחי הממ"ד בסעיף שטחים עיקריים.

מותר שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת : 262 מ"ר

סה"כ שטח שירות קיים מתחת לכניסה : 18.77 מ"ר

סה"כ שטח שירות מוצע מתחת לכניסה : 39.63 מ"ר

סה"כ שטחי שירות מתחת לכניסה : 58.40 מ"ר

ככל הנראה עומד במותר, בהתבסס על מכסת השטחים המותרים שיוצג לכל תת חלקה תאושר בקשה זו.

ראה התייחסות בסעיף שטחים עיקריים.

ממ"דים

במסגרת הבקשה מוצע הסבת ממ"ד מאושר במפלס 0.00 משטח שירות לשטח עיקרי (כולל שטח הקירות סה"כ שטח עיקרי 13.68 מ"ר, ראה התייחסות בסעיף שטחים) וכן ניווד שטחי שירות הממ"ד למפלס תחתון, באמצעות הוספת קירות בטון פנימיים אנכיים במפלס -3.00.

רצפת הממ"ד - עפ"י היתר 1995/269, קומת המרתף אושרה במפלס -2.44 ואילו במסגרת הבקשה הממ"ד המוצע אשר ממוקם בשטח המרתף לעיל, מוצגת רצפת מרתף כקיימת במפלס -3.00. יש להציע שינויים מהיתר קיים. בנוסף, המוצע הינו ע"ח יסודות עמודת הממ"ד הקיים, שאושר כחלל אחסנה בהיתר 1995/269 תוך הוספת קירות בטון פנימיים בעובי 20 ס"מ מעבר לקיים. לאור השמשת יסודות עמודת הממ"דים שאושרו בהיתר 1995/269, ללא התייחסות להמשך ירידת יסודות הממ"ד, עלולה להיות פגיעה בחוזק העמודה (ראה התייחסות לענין גובה רצפה מאושרת ומוצעת בסעיף אחסנה), על ע"ב להציג התייחסות מהנדס קונסטרוקציה לבינוי המוצע. סעיף זה ייבחן בשנית. בכפוף לאישור מהנדס עיר ובכפוף לאישור הג"א.

חלון הממ"ד – מוצע חלון ממ"ד בחזית המערבית ללא התייחסות להיתר קודם. עפ"י היתר 1995/269 אושר פתח (שאינו חלון ממ"ד) בחזית המזרחית של הממ"ד המוצע. על ע"ב להציע שינויים מהיתר קודם.

שטח הממ"ד המוצע – מיקום הממ"ד הינו ע"ח שטח אחסנה מאושר בהיתר 1995/269. לפיכך חישוב הממ"ד כולו, כולל הקירות, מחושב כשטחי שירות בסך של כ-14.43 ברוטו מבלי לגרוע מסל זכויות הבניה מכוח התב"ע, כאשר קירות הממ"ד מעובים ומחושבים בסך של 5.43 מ"ר. חישוב הקירות ייבחן בשנית לאור סעיף קודם (רצפת ממ"ד).

סעיף זה ייבחן בשנית, בכפוף להתייחסות מהנדס השלד ואישור הג"א – שימוש היסודות הקיימים כממ"ד ממוצע ושינויים מהיתר קודם 1995/269

מי נגר

סעיף 4.1.2 ח - בקשה להיתר בניה תציג באופן מפורט את פתרונות ניהול מי הנגר, על מנת להוכיח עמידה ביעד התכנית. הפתרונות יוצגו במרחב הציבורי והפרטי, ויכללו אמצעים לאיגום, השחייה, לחלול, החדרה, טיהור נגר וכד'

במסגרת הבקשה מוצע תוספת במפלס -3.00.

ההוראה אינה כוללת מכסה אלא הצגת פתרון, טרם התקבל אישור הגורם איכות הסביבה.

הריסות ופינויים

סעיף 4.1.2 י - הריסת עברות הבניה של מגיש הבקשה להיתר שלא אושרו להכשרה.

הוצג חלק מהבינוי להריסה ונוסף כתנאי בהיתר כאשר ע"פ התבוננות ב-gis קיים בינוי סככה מסיבית ללא התייחסות ואשר איננה מוכשרת במסגרת הבקשה. לפיכך, יש להשלים התייחסות בהרמוניקה/לסמן בצהוב להריסה ולקבל אישור פיקוח על הבניה להתאמת ההרמוניקה לקיים בשטח לרבות קיום הממ"ד במרתף ומידותיו (כפי שצוין בהרמוניקה) כתנאי ליציאה להליך פרסומי.

חיזוק מבנים

סעיף 4.1.2 ז – היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413.

ההצהרה שהתקבלה חורגת מהוראות התכנית, יש לסמן במשבצות הנכונות, ראה הערות ע"ג ההרמוניקה.

רצפת הממ"ד המוצע אינה תואמת היתר קודם 1995/269, יש להציע שינויים מהיתר קיים.

מוצע פיר מעלית לאור ארבעה מפלסים, יש להציע התייחסות.

עיצוב אדריכלי

סעיף 4.1.2 ה - הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה.

במסגרת הבקשה ללא התייחסות לסעיף זה, על ע"ב לציין חומרי גמר.

שלביות ביצוע

סעיף 7.1 - הבניה תבוצע בכל כניסה בנפרד, דירות תחתונות בנפרד ודירות עליונות בנפרד

במסגרת הבקשה ללא התייחסות לסעיף זה, ה מוצע כולל תוספות במפלס תחתון + עליון ממפלס 3.00- עד למפלס 6.00+, עבור דירה מס' 3 (עפ"י היתר 1995/269.04) ואינו כולל דירות נוספות ולפיכך אינו עומד בהוראות התכנית.

יש לתקן הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.

תוקפה של החלטה זו עד 120 יום מיום שהתקבלה וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת והשלמת תנאים מרחביים.

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 24/03/2026 - ו' ניסן תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2026/8
מספר בקשה	<u>1987/0519.02</u>
מספר סידורי	<u>33</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	רישוי בניה - שימוש חורג מתכנית, שינויים ללא תוספת שטחים
שימוש עיקרי	גן ילדים, גן ילדים
מהות בקשה	שימוש חורג ממגורים לגן ילדים.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	לוח תביעות
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חזקיה משה
עורך הבקשה	אביטבול מתנאל
מתכנן השלד	חזקיה יאיר
מספר מתנגדים	7
מספר שכנים שלא חתמו	13

כתובת האתר

הצפירה 19 , קטמון הישנה

גוש	חלקה	בשלמות
30010	32	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2878	תחילת תוקף	27/08/1989			
30010ג	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

תאור הבקשה הקיימת והמוצעת

במושבה היוונית קיים בניין מגורים כאשר עבור דירה צמודת קרקע בפינה הדרומית - משפחת חזקיהו מבקשים שימוש חורג ממגורים לגן ילדים .

היתרים קודמים :

לבקשה זו ניתן היתר בניה בבקשה 1987/519 אשר עבור בינוי זה מבקשים שימוש חורג .

פרסום הקלות – פרסמו את ההקלה הבאה :

שימוש חורג מהיתר ממגורים לגן ילדים

מידע קודם

מתאריך		
היות והליך חידוש ההיתר לשימוש החורג עבור גן הילדים לשנה נוספת הינו בהתאם להחלטת וועדת הערר בבקשה המקורית בה אושר בפועל השימוש החורג. בוצע יידוע הבעלים הנוספים בנכס ועדכון העורר, בפועל הוגשו התנגדויות מצד העורר ושכנים נוספים באותה כתובת של המתנגד- על פניו הבקשה תואמת להחלטת הערר ויש לשקול זימון מתנגדים במקרה זה. בבקשה זו הופק היתר בניה בתאריך 22/09/2024 לשימוש חורג לתקופה של שנתיים- הפעלת גן ילדים בדירה פרטית. הבקשה נדונה בוועדת ערר בעקבות התנגדות השכנים להפעלת הגן, במסגרת הדיון בערר אושר השימוש החורג לתקופה של שנתיים עם אפשרות להפעלה של שנה נוספת- "בהתאם להחלטה שהתקבלה בוועדת הערר מתאריך 20.11.24 בבקשה להיתר בנייה מס' 1987/0519.02, הוחלט בוועדה שההיתר לשימוש חורג מאושר ובנוסף בהתאם לסעיף 43 בהחלטה המצורפת שניתן הוחלט שניתן להגיש בקשה להארכת ההיתר לשימוש חורג לעוד שנה נוספת"- על השנתיים שאושרו בהיתר. נימוקי המבקש לתוספת שנה עבור הפעלת גן הילדים : "הבקשה מוגשת לאור העובדה שבשנה שעברה (שנת תשפ"ד) ההיתר לא התקבל לפני תחילת שנת הלימודים ועל כן הילדים שהיו רשומים לגן עברו לגנים אחרים מכיוון שהגן היה סגור עד להחלטה של וועדת הערר שהתקבלה בתחילת נובמבר חודשיים לאחר תחילת שנת הלימודים. מכיוון שלא נמצא פתרון ל-9 ילדים שלא נמצא להם מסגרת החלטתי לפתוח את הגן על אף חוסר הכדאיות בידיעה שבשנה שלאחר מכן (תשפ"ו) הרישום לגן מלא כפי שהיה בשנים עברו". בהתאם להחלטת הערר הבקשה הופנה לתקנה 36 + יידוע המתנגד שמולו היה הדיון בערר. תום מועד להתנגדויות 16.02.2026, התקבלו מס' התנגדויות- של העורר- מר שמואל פוקס, ושל עוד 3 בעלי דירה ברחוב הגובל, רות 11, שעבורם לא בוצע פרסום בהתאם להחלטת וועדת ערר.	26/02/2026	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

המתנגדים הנוספים הם : ישראל קנוהל, אלדד דגן וישראל קיסר. ההתנגדויות שנשלחו ע"י כלל המתנגדים זהות וכוללות אותם נימוקים. פרוט ההתנגדות : המתנגד מתגורר ברח' רות 11, בבית הגובל ממזרח לדירה בו מתנהל גן הילדים. הוא ואשתו מבוגרים. המבקשת הגישה בקשה לשימוש חורג ב 2021 עבור "גן ילדים"- הוועדה אישרה תוך הגבלות של שעות פעילות ואופי הפעילות. החלטת הערר קבעה כי השימוש החורג יינתן לשנתיים וניתן יהיה להגיש הארכה לשנה אחת נוספת בלבד. לטענת המתנגדים הגן מרר את חייהם, אין להם שקט ושלווה- כיוון שרוב שעות היום הם בבית. לטענתם הפעילות בגן חורגת מהשעות שקבעה וועדת ערר, הם פנו לעירייה בעניין זה-אך לא בוצעה אכיפה. כל הטעמים שצוינו בהתנגדותם הקודמת שרירים וקיימים גם היום. אם חרף התנגדותם הוועדה כן תחליט לאשר את תוספת השנה המתנגדים מבקשים שההיתר יהיה מוגבל לשעות פעילות ולאופי פעילות- ובכל מקרה ההיתר חייב להיות מוגבל לשנה אחת בלבד בתאם להחלטת וועדת הערר.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2878 תחילת תוקף : 27/08/1989 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1 מיוחד בבקשה זו הופק היתר בניה בתאריך 22/09/2024 לשימוש חורג לתקופה של שנתיים- הפעלת גן ילדים בדירה פרטית.	18/02/2026	חוות דעת תכנונית

הבקשה נדונה בוועדת ערר בעקבות התנגדות השכנים להפעלת הגן, במסגרת הדיון בערר אושר השימוש החורג לתקופה של שנתיים עם אפשרות להפעלה של שנה נוספת- "בהתאם להחלטה שהתקבלה בוועדת הערר מתאריך 20.11.24 בבקשה להיתר בנייה מס' 1987/0519.02, הוחלט בוועדה שההיתר לשימוש חורג מאושר ובנוסף בהתאם לסעיף 43 בהחלטה המצורפת שניתן הוחלט שניתן להגיש בקשה להארכת ההיתר לשימוש חורג לעוד שנה נוספת"- על השנתיים שאושרו בהיתר. נימוקי המבקש לתוספת שנה עבור הפעלת גן הילדים : "הבקשה מוגשת לאור העובדה שבשנה שעברה (שנת תשפ"ד) ההיתר לא התקבל לפני תחילת שנת הלימודים ועל כן הילדים שהיו רשומים לגן עברו לגנים אחרים מכיוון שהגן היה סגור עד להחלטה של וועדת הערר שהתקבלה בתחילת נובמבר חודשיים לאחר תחילת שנת הלימודים. מכיוון שלא נמצא פתרון ל-9 ילדים שלא נמצא להם מסגרת החלטתי לפתוח את הגן על אף חוסר הכדאיות בידעה שבשנה שלאחר מכן (תשפ"ו) הרישום לגן מלא כפי שהיה בשנים עברו". בהתאם להחלטת הערר הבקשה הופנה לתקנה 36 + יידוע המתנגד שמולו היה הדיון בערר. תום מועד להתנגדויות 16.02.2026, התקבלו מס' התנגדויות- של העורר- מר שמואל פוקס, ושל עוד 3 בעלי דירה ברחוב הגובל, רות 11, שעבורם לא בוצע פרסום בהתאם להחלטת וועדת ערר. המתנגדים הנוספים הם : ישראל קנוהל, אלדד דגן וישראל קיסר. ההתנגדויות שנשלחו ע"י כלל המתנגדים זהות וכוללות אותם נימוקים. פרוט ההתנגדות : המתנגד מתגורר ברח' רות 11, בבית הגובל ממזרח לדירה בו מתנהל גן הילדים. הוא ואשתו מבוגרים. המבקשת הגישה בקשה לשימוש חורג ב 2021 עבור "גן ילדים"- הוועדה אישרה תוך הגבלות של שעות פעילות ואופי הפעילות. החלטת הערר קבעה כי השימוש החורג יינתן לשנתיים וניתן יהיה להגיש הארכה לשנה אחת נוספת בלבד.		

לטענת המתנגדים הגן מרר את חייהם, אין להם שקט ושלווה- כיוון שרוב שעות היום הם בבית. לטענתם הפעילות בגן חורגת מהשעות שקבעה וועדת ערר, הם פנו לעירייה בעניין זה-אך לא בוצעה אכיפה. כל הטעמים שצוינו בהתנגדותם הקודמת שרירים וקיימים גם היום. אם חרף התנגדותם הוועדה כן תחליט לאשר את תוספת השנה המתנגדים מבקשים שההיתר יהיה מוגבל לשעות פעילות ולאופי פעילות- ובכל מקרה ההיתר חייב להיות מוגבל לשנה אחת בלבד בתאם להחלטת וועדת הערר.		
ערר 1091/24 נדחה. ערר 1092/24 מתקבל בחלקו באשר לתקופת הפעילות כמפורט בסעיף 43 לעיל. יציאת הילדים לחצר לא תתאפשר בין השעות 14:00 ל- 16:00 על מנת לא להפריע את מנוחת הצהריים של התושבים. במסגרת הדיונים בוועדה המקומית ובפני וועדת הערר הובהר כי לא תתאפשר גם בשעות הבוקר המוקדמות של פתיחת הגן. באשר להמשך היום, פעילות בחצר תתאפשר בהתאם לסדר היום הנקבע בגן. . בנסיבות העניין לא מצאנו לעשות צו להוצאות	20/11/2024	החלטת ועדת ערר : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
נוכח כל האמור והמפורט לעיל הבקשה מתקבלת, בשלב זה התליית ההיתר ועיכובו – תופסק. . המבקשים יפעלו בהתאם להחלטת הוועדה המקומית עד להכרעה בעררים. . המבקשים ישלחו הודעות להורי הילדים כמפורט בסעיף 54 שלעיל, ויכניסו הודעה מתאימה לוועדת הערר כי ביצעו יידוע זה.	29/08/2024	החלטת ועדת ערר : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
הבקשה היא לשימוש חורג מתכנית, משימוש מגורים לגן ילדים. הוועדה שמעה בקשב רב את סקירת עוד איתן פלג המייצג את כל המתנגדים, אשר סקר את ההליכים שהתנהלו בין הצדדים בעניין, כאשר המתנגדים מתגוררים בבנין הסמוך . הוועדה התרשמה כי הגן גורם למטרדי רעש כאשר הילדים נמצאים בחצר, ישנם תביעות אזרחיות בבקשה ופסקי דין שניתנו. הרעש בשעת הגעת ויציאת הילדים התברר כלא רלוונטי כיוון שהמבקשים הציגו שזה מתקיים מרחוב הצפירה ולא מרח' רות המקביל לבניין המתנגדים. לעניין השימוש בחצר כשטח משותף ושאלת התימוכין הקנייניים- מצד אחד הועדה מקבלת את טענות המתנגדים	03/07/2024	דיון בוועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

להעדר הסכמה פוזיטיבית אך יחד עם זאת מקבלת טענת המבקשים על כך שלא הוגשה התנגדות מצד דיירי הבנין עצמו, ובעל הנכס הצהיר שישנה חלוקה לא רשומה לשימוש בגינות בין הדיירים של הבנין. הוועדה חושבת שהיות וכעת כבר ישנו רישום מלא לשנת הלימודים הבאה ואף 30 ילדים ברשימת המתנה, אזי סגירת הגן בפתאומיות תיצור בעיה לגבי ילדים אלו כאשר לא סביר למצוא מקום חלופי ולהכשירו תוך חודשיים. בהתחשב בכך שהגן נמצא בפועל במקום משנת 2019 ובהתחשב במחסור הגדול בגנים באזור, בפגיעה במהלך השנים ובהליכים שהתנהלו, מחליטה הוועדה לאפשר למתנגדים להתארגן ליציאת הגן מהמקום עד סוף שנת הלימודים תשפ"ה. הוועדה מאשרת את השימוש החורג עד לסוף שנה"ל תשפ"ה בלבד. לעניין הפעילות בחצר, הוועדה מורה כי עד לסיום תקופת השימוש החורג לרבות בקייטנה, היציאה של הילדים לחצר תהיה בין שעה וחצי עד לשעתיים ביום ולא יותר מכך וזאת בהתאם להצהרת הגנת במעמד הדיון שהנה מקפידה על הלו"ז ופועלת ע"פ הנהלים, כאשר הילדים לא יצאו לחצר בשעות מנוחת הצהריים וגם לא בשעת פתיחת הגן. ביתר שעות היום, הפעילות תתנהל בתוך המבנה כאשר יש להקפיד על חלונות ודלתות סגורים וזאת לצורך מזעור הרעש לשכנים. הוועדה סבורה שיש בהחלטתה משום איזון נכון בין האינטרסים של הצדדים. הוועדה פוטרת ממקומות החניה בהתאם לסמכותה עפ"י תכנית 5166 ב' סעיף 14.6.3 בהתחשב בכך שהילדים מגיעים מהסביבה הקרובה והגנת גרה בבנין וכן הוצג פתרון רציף העלאה והורדה. טרם העברה לגורמים, יש לתקן הצגת השטחים המיועדים לשימוש חורג בהרמוניקה וזאת כשטח מוצע לשימוש חורג ולא שטח קיים.		
הבקשה מובאת לשמיעת טענות המתנגדים לפי החלטת הוועדה מיום 10.5.2023	20/07/2023	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
חוות דעת תכנונית רקע לבקשה בתאריך 19.9.22 נדונה הבקשה בוועדת המשנה והוחלט לדחות	20/07/2023	חוות דעת תכנונית

במתכונת המוצעת וזאת כי מחלקת הסדרי תנועה דחו את הבקשה וכן לא הציגו באופן נכון את השימוש חורג בתוכניות ולכן נדרשו להגיש תכנית מתוקנת עוד הוחלט בוועדה זו כי לגבי הסכמות השכנים במידה והמבקשים לא יצליחו להציג ההסכמות הנדרשות אזי נושא זה יוכרע ע"י הוועדה בדיון הבא. לאחר וועדה זו הגישו תכנית מתוקנת כנדרש ואף קיבלו אישור מחלקת הסדרי תנועה מיום 7.12.22 האומר כי יש להביא את הבקשה להחלטת הוועדה וזאת כי מוצע שימוש חורג ממגורים לגן ילדים כאשר מוצע ריצוף העלאה והורדה אך לא מוצע פתרון חניה וזאת כי לפי תב"ע 5166 סעיף 14.6.3 רשאית הוועדה לפטור מהתקנת מקומות חניה לגני ילדים כאשר לא הצליחו לקבל הסכמות שכנים לשימוש ברכוש משותף ולכן הבקשה הובאה להכרעת הוועדה בעניין בתאריך 10.5.2023 נדונה הבקשה בוועדת המשנה וזאת כאשר הוועדה דרשה לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הוועדה בהתנגדויות היות ומדובר בבקשה לשימוש חורג ממגורים לגן ילדים וזאת כאשר מבקשים יציאה מהגן לחצר המשותפת ולא הושגו הסכמות לשימוש בשטח משותף. המלצת מהנדס העיר לפי סעיף 9.א. להוראות התוכנית: "כל בקשה להיתר בניה תתואם עם מהנדס העיר" - התקבלה הנחיית מהנדס העיר אינג' יואל אבן כאשר לפיה הנו ממליץ לא לאשר את הבקשה מהטעם שאין רוב קנייני לשימוש בשטח המשותף. וכן לעניין פטור מהתקנת מקומות חניה לגני ילדים וזאת כי מוצע שימוש חורג ממגורים לגן ילדים כאשר מוצע ריצוף העלאה והורדה אך לא מוצע פתרון חניה וזאת כי לפי תב"ע 5166 סעיף 14.6.3 רשאית הוועדה לפטור מהתקנת מקומות חניה לגני ילדים להלן התייחסות לבינוי לפי הוראות תב"ע 2878 הקובעת אזור מגורים 1 תחילת תוקפה מיום 27.8.89 כפופה למתאר 62 סעיף הקלות / סטייה ניכרת : לפי סעיף 8 להוראות התוכנית הקובעת "כי הבינוי שעפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או הגדלת אחוזי בניה, שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטייה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1 (1) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) תשכ"ז 1967 – אך מכיוון ומדובר בתב"ע שתוקפה מיום 27.8.1989 ובכפוף ליעוץ משפטי עלה כי ניתן לבקשה הקלה כמותית . הוראות בגין תכנית מס' 1201 בגין השלמת קומת גג אינן חלות בתחום שטח התכנית, אולם במקרים שבהם השלמת קומת גג תמצא על דעת וועדת התכנון להשלמה ארכיטקטונית רצויה יינתן ההיתר באישור הוועדה המחוזית.		

נספח בינוי : התכנית אינה כוללת נספחי בינוי בבקשה הנוכחית מבקשים שימוש חורג לבינוי אשר אושר בת.ב 1987/519 . קווי בניין : לא התקבל תיק קוי בנין מהמחלקה למידע תכנוני היות ומדובר בשימוש חורג בלבד. ממגורים לגן ילדים מס' קומות : אין תוספת קומות בבקשה הנוכחית אך יש לציין כי דירת המבוקש כוללת 2 קומות כאשר מבקשים שימוש חורג ל2 הקומות כנדרש . מספר יחידות דיור – אין הגבלה של מספר יח"ד בבקשה הנוכחית מבקשים שינוי יעוד ממגורים לגן ילדים בחלל קיים בינוי : עבור משפחת חזקיהו המתגוררת בדירה צמודת קרקע בפינה הדרומית מבקשים שימוש חורג ממגורים לגן ילדים וזאת בכפוף לפרסום הקלה בדבר" שימוש חורג מהיתר ממגורים לגן ילדים- להלן התייחסות : 1.פרסום הקלה , פרסמו הקלה כנדרש. וזאת כי מבקשים שימוש חורג יש לפרסם הקלה לשימוש חורג מהוראות התב"ע יש לציין כי השימוש חורג מבוקש לזמן מוגבל אשר יקבע ע"י הוועדה 3.הסכמות שכנים לא הגישו הסכמות של 2/3 מדירי הבניין לשימוש חורג המבוקש כאשר החלטת וועדה מיום 19.9.2022 אמרה כי במידה והמבקשים לא יצליחו להציג ההסכמות הנדרשות אזי נושא זה יוכרע ע"י הוועדה בדיון הבא ולכן הבקשה מובאת להכרעת הוועדה היות ולא הגישו הסכמות שכנים . 4.שימוש חורג מבקשים שימוש חורג לבינוי אשר אושר בת.ב 1987/519 . 5.אישור מחלקת הסדרי תנועה – התקבל מיום 7.12.22 כאשר החלטת מחלקת חניה אומר כי יש להביא את הבקשה להחלטת הוועדה וזאת כי מוצע שימוש חורג ממגורים לגן ילדים כאשר מוצע ריצוף העלאה והורדה אך לא מוצע פתרון חניה וזאת כי לפי תב"ע 5166 ב סעיף 14.6.3 רשאית הוועדה לפטור מהתקנת מקומות חניה לגני ילדים -הובא להכרעת הוועדה .		

שטחי בנייה : מבקשים שינוי יעוד ממגורים לגן ילדים ללא תוספת שטחי בניה המלצת מהנדס העיר לפי סעיף 9.א. להוראות התוכנית : "כל בקשה להיתר בניה תתואם עם מהנדס העיר" - התקבלה הנחיית מהנדס העיר אינג' יואל אבן כאשר לפיה הנו ממליץ לא לאשר את הבקשה מהטעם שאין רוב קנייני לשימוש בשטח המשותף. שלביות הביצוע : אין סעיף שליות ביצוע בתב"ע הנוכחית . התנגדויות : התקבלו 5 התנגדויות לעניין אי הסכמה לשימוש חורג בשל רעש ושימוש בחצר משותפת של הבנין		
על מועד הדיון תשלח הזמנה כנדרש	10/05/2023	דיון בועדת משנה : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
חוות דעת תכנונית בתאריך 19.9.22 נדונה הבקשה בוועדת המשנה והוחלט לדחות במתכונת המוצעת וזאת כי מחלקת הסדרי תנועה דחו את הבקשה וכן לא הציגו באופן נכון את השימוש חורג בתוכניות ולכן נדרשו להגיש תכנית מתוקנת עוד הוחלט בוועדה זו כי לגבי הסכמות השכנים במידה והמבקשים לא יצליחו להציג ההסכמות הנדרשות אזי נושא זה יוכרע ע"י הוועדה בדיון הבא. לאחר וועדה זו הגישו תכנית מתוקנת כנדרש ואף קיבלו אישור מחלקת הסדרי תנועה מיום 7.12.22 האומר כי יש להביא את הבקשה להחלטת הוועדה וזאת כי מוצע שימוש חורג ממגורים לגן ילדים כאשר מוצע ריצוף העלאה והורדה אך לא מוצע פתרון חניה וזאת כי לפי תב"ע 5166 סעיף 14.6.3 רשאית הוועדה לפטור מהתקנת מקומות חניה לגני ילדים כאשר לא הצליחו לקבל הסכמות שכנים לשימוש ברכוש משותף ולכן הבקשה מובאת לוועדה להכרעה בעניין להלן התייחסות לבינוי לפי הוראות תב"ע 2878 הקובעת אזור מגורים 1 תחילת תוקפה מיום 27.8.89 כפופה למתאר 62	27/04/2023	חוות דעת תכנונית

סעיף הקלות / סטייה ניכרת : לפי סעיף 8 להוראות התוכנית הקובעת "כי הבינוי שעפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או הגדלת אחוזי בניה, שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטייה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1 (1) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) תשכ"ז 1967 – אך מכיוון ומדובר בתב"ע שתוקפה מיום 27.8.1989 ובכפוף ליעוץ משפטי עלה כי ניתן לבקשה הקלה כמותית . הוראות בגין תכנית מס' 1201 בגין השלמת קומת גג אינן חלות בתחום שטח התכנית, אולם במקרים שבהם השלמת קומת גג תמצא על דעת וועדת התכנון להשלמה ארכיטקטונית רצויה יינתן ההיתר באישור הוועדה המחוזית. נספח בינוי : התכנית אינה כוללת נספחי בינוי בבקשה הנוכחית מבקשים שימוש חורג לבינוי אשר אושר בת.ב 1987/519 . קווי בניין : לא התקבל תיק קוי בנין מהמחלקה למידע תכנוני היות ומדובר בשימוש חורג בלבד. ממגורים לגן ילדים מס' קומות : אין תוספת קומות בבקשה הנוכחית אך יש לצין כי דירת המבוקש כוללת 2 קומות כאשר מבקשים שימוש חורג ל2 הקומות כנדרש . מספר יחידות דיור – אין הגבלה של מספר יח"ד בבקשה הנוכחית מבקשים שינוי יעוד ממגורים לגן ילדים בחלל קיים בינוי : עבור משפחת חזקיהו המתגוררת בדירה צמודת קרקע בפניה הדרומית מבקשים שימוש חורג ממגורים לגן ילדים וזאת בכפוף לפרסום הקלה בדבר" שימוש חורג מהיתר ממגורים לגן ילדים- להלן התייחסות : 1. פרסום הקלה , פרסמו הקלה כנדרש. וזאת כי מבקשים שימוש חורג יש לפרסם הקלה לשימוש חורג מהוראות התב"ע יש לציין כי השימוש חורג מבוקש לזמן מוגבל אשר יקבע ע"י הוועדה 3. הסכמות שכנים לא הגישו הסכמות של 2/3 מדירי הבניין לשימוש חורג המבוקש כאשר החלטת וועדה מיום 19.9.2022 אמרה כי במידה והמבקשים לא יצליחו להציג ההסכמות הנדרשות אזי נושא זה		

יוכרע ע"י הוועדה בדיון הבא ולכן הבקשה מובאת להכרעת הוועדה היות ולא הגישו הסכמות שכינים . 4. שימוש חורג מבקשים שימוש חורג לבינוי אשר אושר בת.ב. 1987/519 . 5. אישור מחלקת הסדרי תנועה – התקבל מיום 7.12.22 כאשר החלטת מחלקת חניה אומר כי יש להביא את הבקשה להחלטת הוועדה וזאת כי מוצע שימוש חורג ממגורים לגן ילדים כאשר מוצע ריצוף העלאה והורדה אך לא מוצע פתרון חניה וזאת כי לפי תב"ע 5166ב סעיף 14.6.3 רשאית הוועדה לפטור מהתקנת מקומות חניה לגני ילדים -הובא להכרעת הוועדה . שטחי בנייה : מבקשים שינוי יעוד ממגורים לגן ילדים ללא תוספת שטחי בנייה המלצת מהנדס העיר לפי סעיף 9.א. להוראות התוכנית : "כל בקשה להיתר בניה תתואם עם מהנדס העיר" - התקבלה הנחיית מהנדס העיר אינג' יואל אבן כאשר לפיה הנו ממליץ לא לאשר את הבקשה מהטעם שאין רוב קנייני לשימוש בשטח המשותף. שלביות הביצוע : אין סעיף שליות ביצוע בתב"ע הנוכחית . התנגדויות : התקבלו 5 התנגדויות לעניין אי הסכמה לשימוש חורג בשל רעש ושימוש בחצר משותפת של הבנין		
הבקשה מובאת לוועדה להכרעה באם לזמן את הצדדים היות ולא הושגו הסכמות לשימוש בשטח משותף. המלצת מהנדס העיר לפי סעיף 9.א. להוראות התוכנית : "כל בקשה להיתר בניה תתואם עם מהנדס העיר" - התקבלה הנחיית מהנדס העיר אינג' יואל אבן כאשר לפיה הנו ממליץ לא לאשר את הבקשה מהטעם שאין רוב קנייני לשימוש בשטח המשותף. וכן לעניין פטור מהתקנת מקומות חניה לגני ילדים וזאת כי מוצע שימוש חורג ממגורים לגן ילדים כאשר מוצע ריצוף העלאה והורדה אך לא מוצע פתרון חניה וזאת כי לפי תב"ע	27/04/2023	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

5166 סעיף 14.6.3 רשאת הוועדה לפטור מהתקנת מקומות חניה לגני ילדים.		
הבקשה הובאה לדחיה היות ומבקשים שימוש חורג ממגורים לגן ילדים כאשר מחלקת הסדרי תנועה דחו את הבקשה וכמובן לא הגישו את כל המסמכים הנדרשים לשימוש החורג המוצע. על ע"ב להגיש הרמוניקה מתוקנת הכוללת את התיקונים ע"פ הפירוט להלן : להלן פרוט המבוקש עבור משפחת חזקיהו המתגוררת בדירה צמודת קרקע בפינה הדרומית מבקשים שימוש חורג ממגורים לגן ילדים וזאת בכפוף לפרסום הקלה בדבר" שימוש חורג מהיתר ממגורים לגן ילדים לא ניתן לאשר הקלה זו מהדברים הבאים : 1. פרסום הקלה כאשר מבקשים שימוש חורג יש לפרסם הקלה לשימוש חורג מהוראות התב"ע , פרסמו הקלה כנדרש . יש לציין כי השימוש חורג מבוקש לזמן מוגבל אשר יקבע ע"י הוועדה 3. הסכמות שכנים לא הגישו הסכמות של 2/3 מדירי הבניין לשימוש חורג המבוקש למותר לציין שהדירה כוללת יציאה לחצר המהווה רכוש משותף כך שכמובן יש לקבל הסכמה גם לשימוש ברכוש המשותף . הוועדה החליטה שבמידה והמבקשים לא יצליחו להציג ההסכמות הנדרשות אזי נושא זה יוכרע ע"י הוועדה בדיון הבא. 4. שימוש חורג א. מבקשים שימוש חורג עבור חלק מהדירה אשר אושר בת.ב. 1987/519 כאשר היתר בניה זה לא סרוק במערכת ולכן על מנת לראות שאכן השטח המבוקש לשימוש חורג מאושר בהיתר יש להגיש עותק של היתר הבניה . ב. הבקשה כוללת התייחסות לשימוש חורג עבור חלק מהדירה , דבר זה גורם לפיצול הנכס ל2 שימושים, לא נתנו את הדעת על כך היות והדבר מהווה בנוסף לשימוש חורג פיצול הנכס ל2 . לפיכך, לא ניתן לאשר שימוש חורג עבור חלק מדירה . לכן יש להציג התייחסות לשימוש חורג עבור כל שטח הדירה הקיימת. 5. אישור מחלקת הסדרי תנועה –	19/09/2022	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

הסדרי תנועה דחו את הבקשה וזאת כי לא הוצג פתרון חניה עבור השימוש חורג המבוקש כך שנדרשו להציג מענה ל3 מקומות חניה בתוך גבולות המגרש + מפרץ העלאת והורדה . יש לתאם מול הסדרי תנועה מפרץ להעלאת והורדת נוסעים וקבלת אישורם כאשר במידה ולא יימצא מקום לחניות אז הוועדה תבחן אפשרות מתן פטור ע"פ תנאי 5166 א . לסיכום : לאחר עמידה בתנאים הנ"ל יבחן הנושא שוב. תיקונים ע"פ ההערות בהרמוניקה המקוונת.		
מפאת חוסר הזמן הבקשה תובא לוועדה הבאה.	07/09/2022	דיון בועדת משנה : להוציא הסעיף מסדר היום
הבקשה מובאת לדחיה היות ומבקשים שימוש חורג ממגורים לגן ילדים כאשר מחלקת הסדרי תנועה דחו את הבקשה וכמובן לא הגישו את כל המסמכים הנדרשים לשימוש חורג המבוקש להלן פרוט המבוקש עבור משפחת חזקיהו המתגוררת בדירה צמודת קרקע בפינה הדרומית מבקשים שימוש חורג ממגורים לגן ילדים וזאת בכפוף לפרסום הקלה בדבר" שימוש חורג מהיתר ממגורים לגן ילדים לא ניתן לאשר הקלה זו מהדברים הבאים : 1.פרסום הקלה כאשר מבקשים שימוש חורג יש לפרסם הקלה לשימוש חורג מהוראות התב"ע , פרסמו הקלה כנדרש . יש לציין כי השימוש חורג מבוקש לזמן מוגבל אשר יקבע ע"י הוועדה 3.הסכמות שכנים לא הגישו הסכמות של 2/3 מדירי הבניין לשימוש חורג המבוקש למותר לציין שהדירה כוללת יציאה לחצר המהווה רכוש משותף כך שכמובן יש לקבל הסכמה גם לשימוש ברכוש המשותף . 4.שימוש חורג א. מבקשים שימוש חורג עבור חלק מהדירה אשר אושר בת.ב. 1987/519 כאשר היתר בניה זה לא סרוק במערכת ולכן על מנת לראות שאכן השטח המבוקש לשימוש חורג מאושר בהיתר יש להגיש עותק של היתר הבניה . ב. הבקשה כוללת התייחסות לשימוש חורג עבור חלק מהדירה ,	08/08/2022	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

דבר זה גורם לפיצול הנכס ל2 שימושים לא נתנו את הדעת על כך היות והדבר מהווה בנוסף לשימוש חורג פיצול הנכס ל2 . מכיוון ומהות הבקשה לא כוללת גם פיצול הנכס לכן יש להציג התייחסות לשימוש חורג עבור כל שטח הדירה הקיימת. 5.אישור מחלקת הסדרי תנועה – הסדרי תנועה דחו את הבקשה וזאת כי לא הוצג פתרון חניה עבור השימוש חורג המבוקש כך שנדרשו להציג מענה ל3 מקומות חניה בתוך גבולות המגרש + מפרץ העלאת והורדה . לסיכום :לאחר עמידה בתנאים הנ"ל יבחן הנושא שוב		
חוות דעת תכנונית מסמכי התב"ע : התאמת הבניה המבוקשת להוראות תב"ע 2878 הקובעת אזור מגורים 1 תחילת תוקפה מיום 27.8.89 כפופה למתאר 62 סעיף הקלות / סטייה ניכרת : לפי סעיף 8 להוראות התוכנית הקובעת "כי הבינוי שעפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או הגדלת אחוזי בניה, שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטייה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1 (1) לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית) תשכ"ז – 1967 אך מכיוון ומדובר בתב"ע שתוקפה מיום 127.8.1989 ובכפוף ליעוץ משפטי עלה כי ניתן לבקשה הקלה כמותית . הוראות בגין תכנית מס' 1201 בגין השלמת קומת גג אינן חלות בתחום שטח התכנית, אולם במקרים שבהם השלמת קומת גג תמצא על דעת וועדת התכנון להשלמה ארכיטקטונית רצויה יינתן ההיתר באישור הוועדה המחוזית. נספח בינוי : התכנית אינה כוללת נספחי בינוי בבקשה הנוכחית מבקשים שימוש חורג לבינוי אשר אושר בת.ב 1987/519 אשר לא סרוק בארכיב אופטי ולכן נדרשים לצרפו ולהתאים את הבינוי להיתר זה קווי בניין : לא התקבל תיק קוי בנין מהמחלקה למידע תכנוני היות ומדובר בשימוש חורג בלבד. ממגורים לגן ילדים	20/07/2022	חוות דעת תכנונית

מס' קומות : אין תוספת קומות בבקשה הנוכחית אך יש לצין כי דירת המבקש כוללת 2 קומות כאשר מבקשים שימוש חורג בקומה אחת, לא ניתן לאפשר שימוש חורג לחלק מהדירה ניתן לראות התייחסות לכך בסעיף בינוי . מספר יחידות דיור – אין הגבלה של מספר יחידות בבקשה הנוכחית מבקשים שינוי יעוד ממגורים לגן ילדים בחלל קיים בינוי : עבור משפחת חזקיהו המתגוררת בדירה צמודת קרקע בפניה הדרומית מבקשים שימוש חורג ממגורים לגן ילדים וזאת בכפוף לפרסום הקלה בדבר" שימוש חורג מהיתר ממגורים לגן ילדים לא ניתן לאשר הקלה זו מהדברים הבאים : 1. פרסום הקלה כאשר מבקשים שימוש חורג יש לפרסם הקלה לשימוש חורג מהוראות התב"ע, פרסמו הקלה כנדרש . יש לצין כי השימוש חורג מבוקש לזמן מוגבל אשר יקבע ע"י הוועדה 3. הסכמות שכנים לא הגישו הסכמות של 2/3 מדירי הבניין לשימוש חורג המבוקש למותר לצין שהדירה כוללת יציאה לחצר המהווה רכוש משותף כך שכמובן יש לקבל הסכמה גם לשימוש ברכוש המשותף . 4. שימוש חורג א. מבקשים שימוש חורג עבור חלק מהדירה אשר אושר בת.ב. 1987/519 כאשר היתר בניה זה לא סרוק במערכת ולכן על מנת לראות שאכן השטח המבוקש לשימוש חורג מאושר בהיתר יש להגיש עותק של היתר הבניה . ב. הבקשה כוללת התייחסות לשימוש חורג עבור חלק מהדירה , דבר זה גורם לפיצול הנכס ל2 שימושים לא נתנו את הדעת על כך היות והדבר מהווה בנוסף לשימוש חורג פיצול הנכס ל2 . מכיוון ומהות הבקשה לא כוללת גם פיצול הנכס לכן יש להציג התייחסות לשימוש חורג עבור כל שטח הדירה הקיימת. 5. אישור מחלקת הסדרי תנועה – הסדרי תנועה דחו את הבקשה וזאת כי לא הוצג פתרון חניה עבור השימוש חורג המבוקש כך שנדרשו להציג מענה ל3 מקומות חניה בתוך גבולות המגרש + מפרץ העלאת והורדת . לסיכום : לאחר עמידה בתנאים הנ"ל יבחן הנושא שוב		

שטחי בנייה : מבקשים שינוי יעוד ממגורים לגן ילדים ללא תוספת שטחי בניה אך מכיוון והיתר הבניה לא סרוק בארכיב האופטי יש לצרף את ההיתר שניתן בת.ב 1987/519 כיוון שעבור השטח שאושר בת.ב זה מבקשים שימוש חורג . לאחר הגשת היתר הבניה יבחן הנושא שוב שאין תוספת שטחים בבקשה . הוראות התכנית : לפי סעיף 9.א. להוראות התוכנית : "כל בקשה להיתר בניה תתואם עם מהנדס העיר" - בבקשה זו מבקשים שימוש חורג במידה ויגישו את הנדרש לאישור הבקשה הנושא יובא לאישור מהנדס העיר חסרים גרפיים בהרמוניקה : יש לתקן את התוכנית עפ"י ההערות המצוינות ע"ג תכנית a וכן להגיש עותק של היתר הבניה שניתן בת.ב 1987/519. שלביות הביצוע : אין סעיף שליות ביצוע בתב"ע הנוכחית . התנגדויות : התקבלו 5 התנגדויות לעניין אי הסכמה לשימוש חורג בשל רעש ושימוש בחצר משותפת של הבנין		
שימוש חורג מהיתר ממגורים לגן ילדים -	25/07/2021	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
כן	אישור פיקוד העורף הג"א	1
כן	אישור שירותי הכבאות	2
כן	אישור משרד הבריאות	3
כן	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	4
כן	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	5
כן	תשלום אגרת בניה	6
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7

8	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	כן
9	אישור מחלקת הסדרי תנועה	כן
10	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	כן
11	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	כן

המלצת האגף

מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

היות והליך חידוש ההיתר לשימוש החורג עבור גן הילדים לשנה נוספת הינו בהתאם להחלטת וועדת הערר בבקשה המקורית בה אושר בפועל השימוש החורג.

בוצע יידוע הבעלים הנוספים בנכס ועדכון העורר, בפועל הוגשו התנגדויות מצד העורר ושכנים נוספים באותה כתובת של המתנגד- על פניו הבקשה תואמת להחלטת הערר ויש לשקול זימון מתנגדים במקרה זה.

בבקשה זו הופק היתר בניה בתאריך 22/09/2024 לשימוש חורג לתקופה של שנתיים- הפעלת גן ילדים בדירה פרטית.

הבקשה נדונה בוועדת ערר בעקבות התנגדות השכנים להפעלת הגן, במסגרת הדיון בערר אושר השימוש החורג לתקופה של שנתיים עם אפשרות להפעלה של שנה נוספת-

"בהתאם להחלטה שהתקבלה בוועדת הערר מתאריך 20.11.24 בבקשה להיתר בנייה מס' 1987/0519.02, הוחלט בוועדה שההיתר לשימוש חורג מאושר ובנוסף בהתאם לסעיף 43 בהחלטה המצורפת שניתן הוחלט שניתן להגיש בקשה להארכת ההיתר לשימוש חורג לעוד שנה נוספת"- על השנתיים שאושרו בהיתר.

נימוקי המבקש לתוספת שנה עבור הפעלת גן הילדים :

"הבקשה מוגשת לאור העובדה שבשנה שעברה (שנת תשפ"ד) ההיתר לא התקבל לפני תחילת שנת הלימודים ועל כן הילדים שהיו רשומים לגן עברו לגנים אחרים מכיוון שהגן היה סגור עד להחלטה של וועדת הערר שהתקבלה בתחילת נובמבר חודשיים לאחר תחילת שנת הלימודים.

מכיוון שלא נמצא פתרון ל-9 ילדים שלא נמצא להם מסגרת החלטתי לפתוח את הגן על אף חוסר הכדאיות בידיעה שבשנה שלאחר מכן (תשפ"ו) הרישום לגן מלא כפי שהיה בשנים עברו".

בהתאם להחלטת הערר הבקשה הופנה לתקנה 36 + יידוע המתנגד שמולו היה הדיון בערר.

תום מועד להתנגדויות 16.02.2026, התקבלו מס' התנגדויות-

של העורר- מר שמואל פוקס, ושל עוד 3 בעלי דירה ברחוב הגובל, רות 11, שעבורם לא בוצע פרסום בהתאם להחלטת וועדת ערר.

המתנגדים הנוספים הם : ישראל קנוהל, אלדד דגן וישראל קיסר.

ההתנגדויות שנשלחו ע"י כלל המתנגדים זהות וכוללות אותם נימוקים.

פרוט ההתנגדות :

המתנגד מתגורר ברח' רות 11, בבית הגובל ממזרח לדירה בו מתנהל גן הילדים.

הוא ואשתו מבוגרים.

המבקשת הגישה בקשה לשימוש חורג ב 2021 עבור "גן ילדים"- הוועדה אישרה תוך הגבלות של שעות פעילות ואופי הפעילות.

החלטת הערר קבעה כי השימוש החורג יינתן לשנתיים וניתן יהיה להגיש הארכה לשנה אחת נוספת בלבד.

לטענת המתנגדים הגן מרר את חייהם, אין להם שקט ושלוה- כיוון שרוב שעות היום הם בבית.

לטענתם הפעילות בגן חורגת מהשעות שקבעה וועדת ערר, הם פנו לעירייה בעניין זה-אך לא בוצעה אכיפה.

כל הטעמים שצוינו בהתנגדותם הקודמת שרירים וקיימים גם היום.

אם חרף התנגדותם הוועדה כן תחליט לאשר את תוספת השנה המתנגדים מבקשים שההיתר יהיה מוגבל לשעות פעילות ולאופי פעילות- ובכל מקרה ההיתר חייב להיות מוגבל לשנה אחת בלבד בתאם להחלטת וועדת הערר.

סדר יום לוועדה מתאריך - 24/03/2026 - ו' ניסן תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/8
מספר בקשה	<u>1996/0669.03</u>
מספר סידורי	<u>34</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה במסגרת 5% השלמת דירת גג בסמכות מהנדס העיר.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	רוסו אלון
עורך הבקשה	אדריכל קטורזה סטפן
מתכנן השלד	מהנדס בורושנסקי אנטולי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	11

כתובת האתר

אפרתה 31, תלפיות

גוש	חלקה	בשלמות
30115	109	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1721	תחילת תוקף	25/11/1976	206	אזור מגורים 5	

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

לא נמצא היתר בארכיב אופטי.

מהות הבקשה:

מצב קיים: קיים בניין בן 4 קומות מעל קומת המרתף, בעל גג שטוח לבניין.

בשכונת תלפיות, אפרתה 31.

גוש 30115 חלקה 109.

קמה ג' מפלס +11.72 :

מוצע תוספת קומה כהרחבה ליח"ד קיימת.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

הקלה בגובה הבניין לתוספת קומה בנסיגה מעבר לשלוש קומות מותרות, מ-12.5 מ' המותרים ל-15.88 מ'.

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך: 11/11/2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה 109.

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

מידע קודם

מתאריך	
08/03/2026	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון המוצע הינו מימוש תכנית צל מהיתר מס' 1996/669.3, כאשר נפח הבינוי מעט שונה היות ולא מוצע מימוש חדר מחוץ. נדרש באישור מנהל האגף לבקשה הנידונה היות ולא עומד בהנחיות מרחביות אבל התקבלו תקדימים לתיקים דומים, לפיכך ובאופן חריג ונקודתי התקבל אישור מנהל האגף. חישוב : $5\% \times 1,316 = 65.80$ מ"ר. 5 דירות בגג : 13.16 מ"ר עבור כל דירת בקומת הגג. המוצע חורג מעט משטח זה יש לצמצם, לא נותרו שטחים עודפים מכח התב"ע. הדירות הקיימות בגג תואמות היתר מקורי. מבירור מול ע"ב במהלך הבחינה הוצגו תקדימים ובהם אושרו תיקים אחרים ובהם השטח המוצע הינו רק מכח 5% השלמת

דירת גג בטיעון כי כאשר הפרש המפלסים הינו נמוך בין קומת המגורים לגג ניתן לראות בכך מפלס אחד בעל שני גגות , טיעון זה יובא בפני מנהל האגף לבירור ולאישור במידה ויוחלט להמליץ לאשר. אישור שימור : הבקשה לא הופנתה כלל למחלקת השימור- יש להמציא אישור מחלקת השימור לבקשה הנידונה טרם דיון נוסף, המידה ומנהל האגף ימליץ לאשר ייבדק האם ניתן לפתוח את הבקשה טרם דיון לשימור היות והתקיימה שיחה טלפונית מול חיה מהשימור ובה נאמר כי הבניין לא לשימור אבל חייב לקבל המלצה והפניה במערכת. 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 : 1721 תחילת תוקף : 25/11/1976 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 5 התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 1721 תחילת תוקף 25/11/1976 (אזור מגורים 1). תכנית המתאר. תקנות התכנון והבניה.	08/03/2026	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת : בתכנית החלה בחלקה לא חל סעיף סטיה ניכרת. נספח בינוי : בתכנית החלה בחלק לא קיים נספח בינוי והבינוי המוצע יפורט כדלהלן : שלביות ביצוע : בתכנית החלה בחלקה לא חל סעיף שלבית ביצוע. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 02/01/2025 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. מס' קומות : מוצעת תוספת קומה , המוצע לא עומד בהוראות התכנית, היות ועפ"י המתאר מותר 3 קומות באזור מגורים 1. פורסמה הקלה לנידון. עפ"י תקנות סטיה ניכרת מותרת חריגה ממספר הקומות עבור 2 קומות נוספות. לא התקלו התנגדויות לבקשה ואין מניעה לאשר תוספת קומה בכפוף ליתר הסעיפים הרלוונטיים. גובה בניה : בעקבות שינוי בקומות מוצע שינוי בגובה הבניה, אין מניעה לאפשר זאת בכפוף לעמידה בשטחי בניה ויתר הסעיפים הרלוונטיים. שטחי בניה :		

ש. עיקרי: 5% השלמות דירת גג: מותרת השלמת דירה גג בעמידה בתנאים הבאים: *התב"ע החלה בחלקה כפופה לתכנית המתאר. -עומד. *מוצע פתרון גישה לגג ע"י חדר מדרגות משותף. - לא הוצג אבל כל הבינוי הינו ללא גישה לגג גם כיום היות ולכל דירה יש הצמדת גג שלה בתכנון מדורג. *קיים בינוי חלקי על הגג המאושר בהיתר. - לא עומד אך היות והבינוי מוצמד לדירה מהקומה מטה והפרש הגבהים אינו עולה על 1.20 מ' יש לבדוק זאת מול מנהל האגף, מה גם כי הבקשה המוצעת הינה מכח תכנית צל מאושרת בתיק 1996/669.1 כאשר בתיק זה הוצע גם חדר מחוזק ואילו בתיק הנידון לא מוצע חדר מחוזק. *פורסמה הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי במידה והנספח מחייב. - לא קיים נספח בינוי וע"כ אין צורך בפרסום הקלה זו. *הבניה המבוקשת משלימה את מראה הבניין ומשפרת את חזותו. -המוצע הינו מימוש תכנית צל מהיתר מס' 1996/669.3, כאשר נפח הבינוי מעט שונה היות ולא מוצע מימוש חדר מחוזק. - נדרש באישור מנהל האגף לבקשה הנידונה היות ולא עומד בהנחיות מרחביות אבל התקבלו תקדימים לתיקים דומים, לכן יוכרע ע"י מנהל האגף. חישוב: $5\% \times 1,316 = 65.80$ מ"ר. 5 דירות בגג: 13.16 מ"ר עבור כל דירת בקומת הגג. המוצע חורג מעט משטח זה יש לצמצם, לא נותרו שטחים עודפים מכח התב"ע. הדירות הקיימות בגג תואמות היתר מקורי. מבירור מול ע"ב במהלך הבחינה הוצגו תקדימים ובהם אושרו תיקים אחרים ובהם השטח המוצע הינו רק מכח 5% השלמת דירת גג בטיעון כי כאשר הפרש המפלסים הינו נמוך בין קומת המגורים לגג ניתן לראות בכך מפלס אחד בעל שני גגות, טיעון זה יובא בפני מנהל האגף לבירור ולאישור במידה ויוחלט להמליץ לאשר.		

[illegible]

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

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

המלצת האגף לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

המוצע הינו מימוש תכנית צל מהיתר מס' 1996/669.3, כאשר נפח הבינוי מעט שונה היות ולא מוצע מימוש חדר מחוץ.

נדרש באישור מנהל האגף לבקשה הנידונה היות ולא עומד בהנחיות מרחביות אבל התקבלו תקדימים לתיקים דומים , לפיכך ובאופן חריג ונקודתי התקבל אישור מנהל האגף.

חישוב : $5\% \times 1,316 = 65.80$ מ"ר. (שטח החלקה)

5 דירות בגג : 13.16 מ"ר עבור כל דירת בקומת הגג.

המוצע חורג מעט משטח זה יש לצמצם, לא נותרו שטחים עודפים מכח התב"ע.

הדירות הקיימות בגג תואמות היתר מקורי.

מבירור מול ע"ב במהלך הבחינה הוצגו תקדימים ובהם אושרו תיקים אחרים ובהם השטח המוצע הינו רק מכח 5% השלמת דירת גג בטיעון כי כאשר הפרש המפלסים הינו נמוך בין קומת המגורים לגג ניתן לראות בכך מפלס אחד בעל שני גגות , טיעון זה יובא בפני מנהל האגף לבירור ואישור במידה ויוחלט להמליץ לאשר.

אישור שימור :

הבקשה לא הופנתה כלל למחלקת השימור- יש להמציא אישור מחלקת השימור לבקשה הנידונה טרם דיון נוסף, המידה ומנהל האגף ימליץ לאשר ייבדק האם ניתן לפתוח את הבקשה טרם דיון לשימור היות והתקיימה שיחה טלפונית מול חיה מהשימור ובה נאמר כי הבניין לא לשימור אבל חייב לקבל המלצה והפניה במערכת.

יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 24/03/2026 - ו ניסן תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/8
מספר בקשה	<u>2024/0532.00</u>
מספר סידורי	<u>35</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש, חפירה ומילוי
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניין חדש בן 4 קומות מעל קומת חניה סה"כ 8 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר סרור חסאם
עורך הבקשה	אדריכל אבו גנאם מחמד
מתכנן השלד	הנדסאי הנדי שריף
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

חיי אל מדארס 0 , ערב א-סואחרה

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
694752	תחילת תוקף	25/01/2020			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

מוצע בבקשה בניה חדש.

תיאור התכנית והרקע להגשתה :

הקמת בניין מגורים בן 4 קומות מעל חניה תת קרקעית ו-8 יח"ד.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמה הקלה, בוצעה הליך פרסום עפ"י תקנה 149.

"שינוי מנספח בינוי מחייב"

תום מועד התנגדויות 08/07/2025 ולא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

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

מידע קודם

מתאריך	
12/03/2026	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לצורך השלמת תנאים לדיון וכן לתיקון הבקשה כמפורט להלן לרבות הוכחת עמידה בשלבויות ובהוראות של המרפסות שחריגה מהם תהווה סטיה ניכרת : סטייה ניכרת : התכנית החלה כוללת בהוראות סטייה ניכרת לעניין : קווי הבניין, מרפסות (ראה סעיף מרפסות) ומס קומות- לעניין מס הקומות עומד במותר אך לעניין קווי הבניין נראה כי מוצע בינוי בחזית הדרומית החורג מקווי הבניין יש לצמצם לתחום המותר. נספח בינוי : בתכנית החלה מצורף נספח בינוי מס 1 מחייב חלקית לעניין מס קומות וקווי הבניין- לעניין מס הקומות עומד במותר לעניין קווי הבניין לא עומד במותר ראה סעיף קווי הבניין. פורסמה הקלה לבניה בשונה מנספח אשר איננה רלוונטית היות והבקשה עומדת בנושאים שלגביהם הנספח מחייב. מצד שני היות ומדובר בבקשה לבניה חדשה שהוגשה לפני 01.01.2025 אך התנאים לקליטת בקשה הושלמו לאחר 01.04.2025 אז מותרים הקלות ע"פ המנגנון המצומצם ולא ניתן לפרסם הקלות מהוראות התכנית או מהנספח. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס 2023/5150 שהוגש מיום 23/01/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. קו הבניין מסומן באדום- עפ"י מפת המדידה נראה כי קיימת חריגה מקו הבניין אך בתכנית הקומות חריגה זו אינה קיימת לכן יש לצמצם את הבינוי בכך שלא תהיה חריגה מקו הבניין.

קו הבניין המסומן בכחול הוא קו בניין תת קרקעי- ע"ג תכנית קומת המרתף לא סומן קו הבניין הנדרש יש להוסיף ע"ג תכנית הקומות ולעמוד בתחום קווי הבניין. המותחם בצחוב מיועד להריסה- ראה במפת המדידה יש להציג ע"ג התכנית את המסומן להריסה. מרפסות : עפ"י סעיף 4.1.2 א"ג 1) שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5 המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסת סוכה, וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבניין. 2) תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה, ליח"ד- מוצעות מס מרפסות התואמות את כמות המרפסות ליח"ד אך מוצעות בשונה מנספח הבינוי. 3) תיאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבניין. 4) יקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד. 5) לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבניין. 6) שטחי המרפסות אינן ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך. 7) כל סטיה מהוראות אלה תחשב כסטייה ניכרת- על עורך הבקשה לעמוד בכלל הסעיפים בסעיף זה. מוצעות 2 מרפסות בחזית המערבית מרפסת לכל יח"ד, בכל קומה ניתן לראות את אותן גודל וכמות המרפסות כלומר מוצעות בעמודה בתחום קווי הבניין לכן עומדות בצמד מרפסות. עפ"י טבלה 5 ניתנו סך של כ- 80 מ"ר לטובת מרפסות מקורות בנוסף לשטח העיקרי לכן על ע"ב לחשב מרפסות אלו בסך השטחים העיקריים יש לחשב כשטח עיקרי למרפסות. יש לציין שהיות והמרפסות אינן תואמות את נספח הבינוי אזי יש להוכיח ששטח המרפסת המוצעת לכל יח"ד איננה פחות מהמרפסת שע"פ נספח הבינוי ורק אז ניתן להבין שעומדים בשלבויות. שלבויות ביצוע : עפ"י סעיף 7.1 "בניית המבנה- כל מבנה יבוצע בהינף אחד"-		

נראה כי ע"ב עומד בנדרש אבל היות ומבקשים שונה מנספח הבינוי, וכן לא מנצלים את הזכויות ע"פ טבלה 5 אזי יש לערוך חישוב ברובוט לגבי השטחים שע"פ נספח הבינוי ובתנאי שהמוצע בפועל תואם לכך או יותר, אז יעמדו בשלביות הביצוע כאשר לא ניתן לפרסם הקלה כאמור לעיל. ניהול מי נגר : עפ"י סעיף 4.1.2 ח' היקף התכנית הפנויה להחדרת מי נגר לא יפחת מ- 25% משטח המגרש" - ע"ב לא הצמיג חישוב זה כנדרש ע"ג ההרמוניקה יש להציג. הוראות בינוי : עפ"י סעיף 4.1.2 ד' הבניה תעשה באבן מרובעת ומסותת- על ע"ב לציין את סוג החומר ע"ג תכניות החזיתות. עפ"י סעיף 4.1.2 א' 8 – גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.20 מ' - לא עומדים בהוראה יש לצמצם הגובה ולהציג תכנית פריסת גדרות כאשר לא ניתן לפרסם הקלה בנושא. תנאים טרם דיון : איכות הסביבה : לא התקבלה תשובה מהגורם. תברואה : התקבל אישור בתאריך 13/01/2026 ע"י מזרחי שני- התנאי אושר אך לא צוין ע"י המחלקה מס הפחים והגודל הסדרי תנועה : לא התקבלה תשובה מהגורם. דרכים : לא התקבלה תשובה מהגורם. שפ"ע מאור : לא התקבלה תשובה מהגורם. על עורך הבקשה לתקן את הליקויים המסומנים ע"ג תכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו,		

הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 694752 תחילת תוקף : 25/01/2020 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 694752 תחילת תוקף 25/01/2020 , מגורים ב'. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : התכנית החלה כוללת בהוראות סטייה ניכרת לעניין : קווי הבניין, מרפסות (ראה סעיף מרפסות) ומס קומות- לעניין מס הקומות עומד במותר אך לעניין קווי הבניין נראה כי מוצע בינוי בחזית הדרומית החורג מקווי הבניין יש לצמצם לתחום המותר. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס 2023/5150 שהוגש מיום 23/01/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. קו הבניין מסומן באדום- עפ"י מפת המדידה נראה כי קיימת חריגה מקו הבניין אך בתכנית הקומות חריגה זו אינה קיימת לכן יש לצמצם את הבינוי בכך שלא תהיה חריגה מקו הבניין. קו הבניין המסומן בכחול הוא קו בניין תת קרקעי- ע"ג תכנית קומת המרתף לא סומן קו הבניין הנדרש יש להוסיף ע"ג תכנית הקומות ולעמוד בתחום קווי הבניין. המותחם בצהוב מיועד להריסה- ראה במפת המדידה יש להציג ע"ג התכנית את המסומן להריסה.	12/03/2026	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי : בתכנית החלה מצורף נספח בינוי מס 1 מחייב חלקית לעניין מס קומות וקווי הבניין- לעניין מס הקומות עומד במותר לעניין קווי הבניין לא עומד במותר ראה סעיף קווי הבניין. פורסמה הקלה לבניה בשונה מנספח אשר איננה רלוונטית היות והבקשה עומדת בנושאים שלגביהם הנספח מחייב. מצד שני היות ומדובר בבקשה לבניה חדשה שהוגשה לפני 01.01.2025 אך התנאים לקליטת בקשה הושלמו לאחר 01.04.2025 אז מותרים הקלות ע"פ המנגנון המצומצם ולא ניתן לפרסם הקלות מהוראות התכנית או מהנספח. שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 7.1 "בניית המבנה- כל מבנה יבוצע בהינף אחד"- נראה כי ע"ב עומד בנדרש אבל היות ומבקשים שונה מנספח הבינוי, וכן לא מנצלים את הזכויות ע"פ טבלה 5 אזי יש לערוך חישוב ברובוט לגבי השטחים שע"פ נספח הבינוי ובתנאי שהמוצע בפועל תואם לכך או יותר, אז יעמדו בשלבויות הביצוע כאשר לא ניתן לפרסם הקלה כאמור לעיל. מס' קומות : עפ"י טבלה 5 מס הקומות המותר הינו קומה אחת מתחת לקרקע ו- 4 קומות מעל הקרקע- מוצע בבקשה 4 קומות מעל קומת חניה נראה כי ע"ב עומד במותר. גובה : עפ"י טבלה 5 הגובה מבנה מעל הכניסה הקובעת 20 מ' (מעל גובה זה יותר חדר מכוונות וח. יציאה לגג וכן מעקה תקני)- מוצע בבקשה 15.20+ כולל ח. מדרגות יציאה לגג עומד במותר. מס' יח"ד : עפ"י טבלה 5 מס יח"ד המותרות 8 יח"ד מוצע- 8 יח"ד נראה כי ע"ב עומד במותר.		

שטחי בניה : עפ"י טבלה 5 שטח עיקרי מעל לכניסה הקובעת מותר 917 מ"ר : מוצע – 766.06 מ"ר - נראה כי ע"ב עומד במותר. שטח שירות מעל לכניסה הקובעת מותר 152 מ"ר : מוצע – 146.40 מ"ר - נראה כי ע"ב עומד במותר. שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת מותר 622 מ"ר : מוצע – 441.70 מ"ר - נראה כי ע"ב עומד במותר. ממ"ד : מוצע ממ"ד בכל יח"ד סה"כ 8 ממ"דים בדוגל של כ- 9 מ"ר נטו- ניתן לאשר. מחסנים : מוצע בבקשה תוספת מחסנים בקומת המרתף המחסנים מוצעים בשונה מנספח הבינוי פורסמה הקלה "שינוי מנספח בינוי מחייב"- ניתן לאשר. מרפסות : עפ"י סעיף 4.1.2 א"ג 1) שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5 המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסת סוכה, וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבניין. 2) תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה, ליח"ד- מוצעות מס מרפסות התואמות את כמות המרפסות ליח"ד אך מוצעות בשונה מנספח הבינוי.		

3) תיאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבניין. 4) יקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד. 5) לא יותר ניווד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבניין. 6) שטחי המרפסות אינן ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך. 7) כל סטיה מהוראות אלה תחשב כסטייה ניכרת- על עורך הבקשה לעמוד בכלל הסעיפים בסעיף זה. מוצעות 2 מרפסות בחזית המערבית מרפסת לכל יח"ד, בכל קומה ניתן לראות את אותן גודל וכמות המרפסות כלומר מוצעות בעמודה בתחום קווי הבניין לכן עומדות בצמד מרפסות. עפ"י טבלה 5 ניתנו סך של כ- 80 מ"ר לטובת מרפסות מקורות בנוסף לשטח העיקרי לכן על ע"ב לחשב מרפסות אלו בסך השטחים העיקריים יש לחשב כשטח עיקרי למרפסות. יש לציין שהיות והמרפסות אינן תואמות את נספח הבינוי אזי יש להוכיח ששטח המרפסת המוצעת לכל יח"ד איננה פחות מהמרפסת שע"פ נספח הבינוי ורק אז ניתן להבין שעומדים בשלבויות. ניהול מי נגר : עפ"י סעיף 4.1.2 ח' היקף התכנית הפנויה להחדרת מי נגר לא יפחת מ- 25% משטח המגרש"- ע"ב לא הצמיג חישוב זה כנדרש ע"ג ההרמוניקה יש להציג. הוראות בינוי : עפ"י סעיף 4.1.2 ד' הבניה תעשה באבן מרובעת ומסותת- על ע"ב לציין את סוג החומר ע"ג תכניות החזיתות. עפ"י סעיף 4.1.2 א' 8 – גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.20 מ'- לא עומדים בהוראה יש לצמצם הגובה ולהציג תכנית פריסת גדרות כאשר לא ניתן לפרסם הקלה בנושא. תנאים טרם דיון : שפ"ע: התקבל אישור בתאריך 01/12/2025 ע"י כהנה ענבל סבי. איכות הסביבה : לא התקבלה תשובה מהגורם. תברואה: התקבל אישור בתאריך 13/01/2026 ע"י מזרחי שני- התנאי אושר אך לא צוין ע"י המחלקה מס הפחים והגודל		

אדריכל העיר : סומן לא שייך קטן מ- 15 יח"ד. הסדרי תנועה : לא התקבלה תשובה מהגורם. דרכים : לא התקבלה תשובה מהגורם. שפ"ע מאור : לא התקבלה תשובה מהגורם.		
שינוי מנספח בינוי מחייב	17/06/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	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
	רישום תצ"ר	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 ₪ 26,223 ע"י עבדור שימור והעתקת העצים. (שימור – 12,411, העתקה – 13,812 ₪)	17
	אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת.	18

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

לצורך השלמת תנאים לדיון וכן לתיקון הבקשה כמפורט להלן לרבות הוכחת עמידה בשלבויות

ובהוראות של המרפסות שחריגה מהם תהווה סטיה ניכרת :

סטיה ניכרת :

התכנית החלה כוללת בהוראות סטיה ניכרת לעניין : קווי הבניין, מרפסות (ראה סעיף מרפסות) ומס קומות- לעניין מס הקומות עומד במותר אך לעניין קווי הבניין נראה כי מוצע בינוי בחזית הדרומית החורג מקווי הבניין יש לצמצם לתחום המותר.

נספח בינוי :

בתכנית החלה מצורף נספח בינוי מס 1 מחייב חלקית לעניין מס קומות וקווי הבניין- לעניין מס הקומות עומד במותר לעניין קווי הבניין לא עומד במותר ראה סעיף קווי הבניין.

פורסמה הקלה לבניה בשונה מנספח אשר איננה רלוונטית היות והבקשה עומדת בנושאים שלגביהם הנספח מחייב.

מצד שני היות ומדובר בבקשה לבניה חדשה שהוגשה לפני 01.01.2025 אך התנאים לקליטת בקשה הושלמו לאחר 01.04.2025 אז מותרים הקלות ע"פ המנגנון המצומצם ולא ניתן לפרסם הקלות מהוראות התכנית או מהנספח.

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס 2023/5150 שהוגש מיום 23/01/2023 ע"י המח' למידע תכנוני.

קו הבניין מסומן באדום- עפ"י מפת המדידה נראה כי קיימת חריגה מקו הבניין אך בתכנית הקומות חריגה זו אינה קיימת לכן יש לצמצם את הבינוי בכך שלא תהיה חריגה מקו הבניין.

קו הבניין המסומן בכחול הוא קו בניין תת קרקעי- ע"ג תכנית קומת המרתף לא סומן קו הבניין הנדרש יש להוסיף ע"ג תכנית הקומות ולעמוד בתחום קווי הבניין.

המותחם בצהוב מיועד להריסה- ראה במפת המדידה יש להציג ע"ג התכנית את המסומן להריסה.

מרפסות :

עפ"י סעיף 4.1.2 א'ג'

(1) שטחי מרפסות עבור יח"ד יהיו בהתאם לעמודת שטחי מרפסות בטבלה 5 המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית באופן המאפשר שילוב מרפסת סוכה, וזאת במסגרת כוללנית ואחידה לבניין.

(2) תיאסר הקמת מרפסת זיז נוספת, לא מקורה, ליח"ד- מוצעות מס מרפסות התואמות את כמות המרפסות ליח"ד אך מוצעות בשונה מנספח הבינוי.

(3) תיאסר המרת השטחים המסומנים למרפסות בטבלה 5 לשימושים אחרים בבניין.

(4) יקבע כי כל המרפסות יוקמו בהינף אחד.

5) לא יותר ניוד שטחי מרפסות לשטחי שימושים אחרים בבניין.

6) שטחי המרפסות אינן ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה, לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.

7) כל סטיה מהוראות אלה תחשב כסטייה ניכרת- על עורך הבקשה לעמוד בכלל הסעיפים בסעיף זה.

מוצעות 2 מרפסות בחזית המערבית מרפסת לכל יח"ד, בכל קומה ניתן לראות את אותן גודל וכמות המרפסות כלומר מוצעות בעמודה בתחום קווי הבניין לכן עומדות בצמד מרפסות.

עפ"י טבלה 5 ניתנו סך של כ- 80 מ"ר לטובת מרפסות מקורות בנוסף לשטח העיקרי לכן על ע"ב לחשב מרפסות אלו בסך השטחים העיקריים יש לחשב כשטח עיקרי למרפסות.

יש לציין שהיות והמרפסות אינן תואמות את נספח הבינוי אזי יש להוכיח ששטח המרפסת המוצעת לכל יח"ד איננה פחות מהמרפסת שע"פ נספח הבינוי ורק אז ניתן להבין שעומדים בשלבויות.

שלבויות ביצוע:

עפ"י סעיף 7.1 "בניית המבנה- כל מבנה יבוצע בהינף אחד"-נראה כי ע"ב עומד בנדרש אבל היות ומבקשים שונה מנספח הבינוי, וכן לא מנצלים את הזכויות ע"פ טבלה 5 אזי יש לערוך חישוב ברובוט לגבי השטחים שע"פ נספח הבינוי ובתנאי שהמוצע בפועל

תואם לכך או יותר, אז יעמדו בשלבויות הביצוע כאשר לא ניתן לפרסם הקלה כאמור לעיל.

ניהול מי נגר:

עפ"י סעיף 4.1.2 ח' היקף התכנית הפנויה להחדרת מי נגר לא יפחת מ- 25% משטח המגרש"- ע"ב לא הצמיג חישוב זה כנדרש ע"ג ההרמוניקה יש להציג.

הוראות בינוי:

עפ"י סעיף 4.1.2 ד' הבניה תעשה באבן מרובעת ומסותת- על ע"ב לציין את סוג החומר ע"ג תכניות החזיתות.

עפ"י סעיף 4.1.2 א' 8 – גובה הגדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.20 מ'- לא עומדים בהוראה יש לצמצם הגובה ולהציג תכנית פריסת גדרות כאשר לא ניתן לפרסם הקלה בנושא.

תנאים טרם דיון:

איכות הסביבה: לא התקבלה תשובה מהגורם.

תברואה: התקבל אישור בתאריך 13/01/2026 ע"י מזרחי שני- התנאי אושר אך לא צוין ע"י המחלקה מס הפחים והגודל

הסדרי תנועה : לא התקבלה תשובה מהגורם.

דרכים : לא התקבלה תשובה מהגורם.

שפ"ע מאור : לא התקבלה תשובה מהגורם.

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

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 24/03/2026 - ו' ניסן תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/8
מספר בקשה	<u>2018/0446.02</u>
מספר סידורי	<u>36</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, ריצוף חצר ועבודות פיתוח
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, ממ"ד וריצוף חצר
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	וקנין מרדכי
עורך הבקשה	הנדסאי חדש אהרן
מתכנן השלד	חדש אהרן
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	16

כתובת האתר

תירוש 15, גילה

גוש	חלקה	בשלמות
28054	21	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2825	תחילת תוקף	08/07/1982	18	אזור מגורים 2	3379

תאור הבקשה

מדובר בבקשה בבניין מגורים בן 3 קומות מעל קומת מרתף, ברחוב תירוש 15, מגרש 18 לפי תוכנית 2825 בשכונת גילה.

תוספת בניה בקומת הקרקע- תוספת שטח עיקרי, תוספת ממ"ד, וריצוף חצר.

קיימים היתרי בניה קודמים בבניין זה

בעלויות

המבקשים רשומים בנסח הטאבו כבעלים, הבדיקה בוצעה באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה.

מידע קודם

מתאריך		
ההרמוניקה שונתה לבקשת המבקש וע"ב ממה שהוגש בפתיחת תיק, לאחר תיקון ההרמוניקה בהתאם לדרישות הוועדה ואישור ר"צ הבקשה תופנה לפרסום . שטחי בניה זכויות הבניה למגרש מס' 18 בתוכנית 2825 הם 4,803.00 מ"ר, בבדיקה בארכיב האופטי לא נמצא היתרים קודמים במבנה הנידון. ע"ב ציין הסבר שטחים ע"ג ההרמוניקה- יש לצרפם ע"ג ההרמוניקה לבחינה מדויקת יותר. מבוקשת תוספת בניה שמתבססת על 6% הקלה כמותית + וויתורי זכויות- המסתמכים על ההקלה. התוספת המוצעת מתבססת על 6% הקלה כמותית- היות ותוכנית 2825 הופקדה לפני שנת 1989 אזי ניתן לבקש הקלה. חישוב 6% הקלה כמותית מתחלק לכל אחד בהתאם לחלק היחסי בנסח הטאבו, ולא שווה בשווה כפי שבוצע, יש לתקן. ההרמוניקה מציגה פרוט מדויק לעניין 6% הקלה כמותית - שטח המגרש $2150 \times 0.06 = 129$ מ"ר. $6.78 = 129/19$, כיוון שבבניין 11 חלה תוכנית 6027 משנת 2002 שהוסיפה זכויות בניה, בניין זה יוצא מהחישוב. בנוסף, פורטו שטחי הבניה שמכוחם נבנו הבניינים בפועל, תוכנית 2825 מאפשרת בינוי כולל של 4803 מ"ר ובפועל נותרו 99.99 מ"ר- שטחים אלו מחולקים בין 33 הדיירים- שטח נותר למימוש לכל בעל דירה 3.03 מ"ר. בבדיקה בנסח טאבו, נראה כי קיימים 42 בעלי זכויות, יש להציג לבוחנת הרישוי הסבר לאופן ביצוע החישוב, ע"מ לוודא שניתן לאשר את השטחים המוצעים לתוספת הבניה. $9.81 = 3.03 + 6.78$, המבקש קבל בנוסף עוד 3 ויתורים מהשכנים- 29.43 מ"ר, במסגרת בקשה זו מוצעת תוספת בשיעור של 36.27 מ"ר, ניתן לאשר. באופן כללי עניין זכויות הבניה דורש הסבר מפורט יותר ובדיקה כי אכן כלל הנתונים שצוינו אכן מדויקים כפי המוצג בהרמוניקה. התייחסות לבקשה המוצעת- הבקשה הינה תוספת בניה בקומת הקרקע ותוספת שטח עיקרי בקומת המרתף.	12/03/2026	הכנת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149

בקומת המרתף מוצע שטח בהיקף של 27.50 מ"ר שהגישה אליו ע"י מדרגות לוליאניות- יש לצרף פרט עבור המדרגות לבחון עמידה בתקנות. מוצעת חצר אנגלית לאיוורור התוספת, בגודל של 140x80, ניתן לאשר. בקומת הקרקע מוצעת תוספת בניה בחזית דרומית בשיעור של 8.78 מ"ר, מרפסת מאושרת שמוצעת לסגירה, ובשטחה ממוקמות המדרגות לגישה לקומה התחתונה- היות ולא סומן קו בניין ממחלקת מידע לא ניתן לבחון את התוספת- יש להשלים "קו בניין כתום". וכן, יש לקבל את התייחסות מחלקת מידע ואת חו"ד לאופן בחינת התוספות- האם מדובר בקווי בניין צידיים או אחוריים, ולפי זה לבחון את החריגות בהתאם. בנוסף, מבוקש תוספת שטח בכניסה לבית בסמיכות לריצוף החצר המוצע, יש לוודא כי התקבלו 2/3 חתימות לבניה ברכוש משותף, עניין זה יבחן לאחר הפניית הבקשה לביצוע השלמת חתימות ו/או משלוח הודעות עפ"י תקנה 36 בהתאם לנדרש. בחזית מערבית מבוקש ממ"ד בגודל המעודכן בתקנות 9 מ"ר+ עובי קירות+ 3 מ"ר לחדר רחצה, מיקום הממ"ד נושק עם גבול מגרש- כפי הנראה אין אפשרות למקם עמודת ממ"דים במיקום טוב יותר. ממ"דים מוצע ממ"ד בקומת הקרקע עבור דירת מש' וקנין בחזית מערבית דרומית. כיוון שהמבקש בקש לבצע שינוי בתוכנית בעקבות עדכון מידות ממ"ד, אפשרור של תוספת 3 מ"ר עבור הגדלת ממ"ד ע"י תוספת חדר רטוב, נדרש להציג חתימה של 50% מהעמודה ו- 1/3 מהבעלים הרשומים בחלקה לבניה בשטח המשותף. דרישות מיקום הממ"ד עפ"י מדיניות מהנדס העיר: "ממ"ד ימוקם בעדיפות בחזית אחורית, במידה ואין אפשרות ימוקם בחזית צידית"- עפ"י בדיקה נראה כי לא ניתן להציע ממ"ד בחזית האחורית, כיוון שלא נותר די שטח בין הבניין לגבול מגרש (2.7 מ'). "הבליטה למרווח הצידי לא תעלה על שני שליש מרווח המרווח, הקיר הפונה לחלקה הגובלת יהיה אטום". הממ"ד צמוד לגבול מגרש, לא נראה כי קיימים אפשרויות אחרות מיטיבות יותר עם הסביבה, יש לקבל את אישור ר"צ לתכנון המוצע.		

חלון הממ"ד מוצע לכיוון הכניסה לחלק זה של המבנה, ניתן לאשר. תימוכין קניינים עבור הממ"ד- נדרשת הסכמה של 1/3 מבעלי הזכויות הרשומים בחלקה אשר מהווים 50% מבעלי העמודה- יש להשלים את החתימות הנדרשות בעקבות שינוי בתכנון שבוקש ע"י ע"ב בשם המבקש. תכנית צל- לא הוצגה תכנית צל מלאה עבור הדירות הנוספות בכניסה, יש להשלים תוכנית צל שתתן פתרון ליתר הדיירים בכניסת המבקש. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2024/6738.00 שהוגש מיום: 13/10/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. תוכנית 2825 לא קבעה קווי בניין- יש לסמן קו בניין כתום ע"י ע"ב ככל ומחלקת מידע תכנוני תאשר אותו. לא ניתן לבחון את הבניה המוצעת מעבר לקו הבינוי הקיים ללא קו יחסי שממנו יבחנו החריגות, נדרש להשלים ע"י תיק מידע מעודכן. ישנה חריגה לתוך גבול שצ"פ בחזית דרומית שלא ניתן לאשר. לאחר תיקון הערות הבדיקה כולל השלמת סימון קווי בניין לבחינת התוספות בהתאם למותר עפ"י תקנות סטיה ניכרת הבקשה תופנה לפרסום או למשלוח הודעות עפ"י תקנה 36- לפי העניין. לידיעת המבקשים- הוגשה תכנית פינוי/בינוי מס' 1322379 משנת 2024 אך טרם התקדמה, ככל ותתקדם להפקדה יהיה צורך בהתייחסות וועדה מחוזית. 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	12/03/2026	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה : 2825 תחילת תוקף : 08/07/1982 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 התוכנית כפופה לתוכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התוכנית החלה בחלקה הנדונה אין סעיף סטייה ניכרת בתוכנית החלה ע"ג החלקה. נספח בינוי התוכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת נספח בינוי עבור העמדת מבנים ע"ג המגרש. לא בוקשה הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2024/6738.00 שהוגש מיום : 13/10/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. תוכנית 2825 לא קבעה קווי בניין- יש לסמן קו בניין כתום ע"י ע"ב ככל ומחלקת מידע תכנוני תאשר אותו. לא ניתן לבחון את הבניה המוצעת מעבר לקו הבינוי הקיים ללא קו יחסי שממנו יבחנו החריגות, נדרש להשלים ע"י תיק מידע מעודכן. ישנה חריגה לתוך גבול שצ"פ בחזית דרומית שלא ניתן לאשר. מספר קומות עפ"י תיק המידע מספר הקומות הוא 2-4, בהוראות התוכנית סעיף 8 נאמר : "ניתן יהיה לעשות שינויים בלתי מהותיים ובלבד שלא תהייה חריגה ממגבלת מספר 3 הקומות". אך בהמשך הסעיף נאמר : " שטח הרצפות לבניה למגורים ומספר הקומות ומספר יחידות הדיור המרביים לכל מגרש יהיה כמפורט להלן". - מגרש 18 (המגרש הנידון) 2-4 קומות. בבקשה מוצעת תוספת בקומת המרתף, דבר המהווה תוספת קומה כיוון שהשטח הופך לעיקרי. עפ"י חתך המבנה ניתן לראות שבאזור זה יש 3 קומות עיקרי וקומת מרתף- כעת מבוקש תוספת עיקרי בקומת מרתף סה"כ 4		

קומות. בעיון בתשריט ניתן לראות שהמבנה חולק ל-4 אזורים, 3 אזורים שבהם ניתן לבנות עד 4 קומות ובאזור המבוקש ניתן לבנות עד 3+ קומות- ניתן לבנות עד 3 קומות באזור זה (כפי הנראה ה"פלוס" מתייחס לקומת המרתף), פורסמה הקלה לתוספת קומה, ניתן לאשר. גבהים לא רלוונטי לבקשה. מספר יחידות דיור לא רלוונטי לבקשה. שטחי בניה זכויות הבניה למגרש מס' 18 בתוכנית 2825 הם 4,803.00 מ"ר, בבדיקה בארכיב האופטי לא נמצא היתרים קודמים במבנה הנידון. ע"ב ציין הסבר שטחים ע"ג ההרמוניקה- יש לצרפם ע"ג ההרמוניקה לבחינה מדויקת יותר. מבוקשת תוספת בניה שמתבססת על 6% הקלה כמותית + וויתורי זכויות- המסתמכים על ההקלה. התוספת המוצעת מתבססת על 6% הקלה כמותית- היות ותוכנית 2825 הופקדה לפני שנת 1989 אזי ניתן לבקש הקלה. חישוב 6% הקלה כמותית מתחלק לכל אחד בהתאם לחלק היחסי בנסח הטאבו, ולא שווה בשווה כפי שבוצע, יש לתקן. ההרמוניקה מציגה פרוט מדויק לעניין 6% הקלה כמותית - שטח המגרש $2150 \times 0.06 = 129$ מ"ר. $6.78 = 129/19$, כיוון שבבניין 11 חלה תוכנית 6027 משנת 2002 שהוסיפה זכויות בניה, בניין זה יוצא מהחישוב. בנוסף, פורטו שטחי הבניה שמכוחם נבנו הבניינים בפועל, תוכנית 2825 מאפשרת בינוי כולל של 4803 מ"ר ובפועל נותרו 99.99 מ"ר- שטחים אלו מחולקים בין 33 הדיירים- שטח נותר למימוש לכל בעל דירה 3.03 מ"ר. בבדיקה בנסח טאבו, נראה כי קיימים 42 בעלי זכויות, יש להציג לבוחנת הרישוי הסבר לאופן ביצוע החישוב, ע"מ לוודא שניתן לאשר את השטחים המוצעים לתוספת הבניה. $9.81 = 3.03 + 6.78$, המבקש קבל בנוסף עוד 3 ויתורים מהשכנים- 29.43 מ"ר, במסגרת בקשה זו מוצעת תוספת בשיעור של 36.27 מ"ר, ניתן לאשר. באופן כללי עניין זכויות הבניה דורש הסבר מפורט יותר ובדיקה		

כי אכן כלל הנתונים שצוינו אכן מדויקים כפי המוצג בהרמוניקה. התייחסות לבקשה המוצעת- הבקשה הינה תוספת בניה בקומת הקרקע ותוספת שטח עיקרי בקומת המרתף. בקומת המרתף מוצע שטח בהיקף של 27.50 מ"ר שהגישה אליו ע"י מדרגות לוליאניות- יש לצרף פרט עבור המדרגות לבחון עמידה בתקנות. מוצעת חצר אנגלית לאיוורור התוספת, בגודל של 140x80, ניתן לאשר. בקומת הקרקע מוצעת תוספת בניה בחזית דרומית בשיעור של 8.78 מ"ר, מרפסת מאושרת שמוצעת לסגירה, ובשטחה ממוקמות המדרגות לגישה לקומה התחתונה- היות ולא סומן קו בניין ממחלקת מידע לא ניתן לבחון את התוספת- יש להשלים "קו בניין כתום". וכן, יש לקבל את התייחסות מחלקת מידע ואת חו"ד לאופן בחינת התוספות- האם מדובר בקווי בניין צידיים או אחוריים, ולפי זה לבחון את החריגות בהתאם. בנוסף, מבוקש תוספת שטח בכניסה לבית בסמיכות לריצוף החצר המוצע, יש לוודא כי התקבלו 2/3 חתימות לבניה ברכוש משותף, עניין זה יבחן לאחר הפניית הבקשה לביצוע השלמת חתימות ו/או משלוח הודעות עפ"י תקנה 36 בהתאם לנדרש. בחזית מערבית מבוקש ממ"ד בגודל המעודכן בתקנות 9 מ"ר+ עובי קירות+ 3 מ"ר לחדר רחצה, מיקום הממ"ד נושק עם גבול מגרש- כפי הנראה אין אפשרות למקם עמודת ממ"דים במיקום טוב יותר. ממ"דים מוצע ממ"ד בקומת הקרקע עבור דירת מש' וקנין בחזית מערבית דרומית. כיוון שהמבקש בקש לבצע שינוי בתוכנית בעקבות עדכון מידות ממ"ד, אפשרור של תוספת 3 מ"ר עבור הגדלת ממ"ד ע"י הוספת חדר רטוב, נדרש להציג חתימה של 50% מהעמודה ו- 1/3 מהבעלים הרשומים בחלקה לבניה בשטח המשותף. דרישות מיקום הממ"ד עפ"י מדיניות מהנדס העיר : "ממ"ד ימוקם בעדיפות בחזית אחורית, במידה ואין אפשרות ימוקם בחזית צידית"- עפ"י בדיקה נראה כי לא ניתן להציע ממ"ד בחזית האחורית, כיוון שלא נותר די שטח בין הבניין לגבול מגרש (2.7 מ').		

"הבליטה למרווח הצידי לא תעלה על שני שליש מרוחב המרווח, הקיר הפונה לחלקה הגובלת יהיה אטום". הממ"ד צמוד לגבול מגרש, לא נראה כי קיימים אפשרויות אחרות מיטיבות יותר עם הסביבה, יש לקבל את אישור ר"צ לתכנון המוצע. חלון הממ"ד מוצע לכיוון הכניסה לחלק זה של המבנה, ניתן לאשר. תימוכין קניינים עבור הממ"ד נדרשת הסכמה של 1/3 מבעלי הזכויות הרשומים בחלקה אשר מהווים 50% מבעלי העמודה- יש להשלים את החתימות הנדרשות בעקבות שינוי בתכנון שבוקש ע"י ע"ב בשם המבקש. תכנית צל- לא הוצגה תכנית צל מלאה עבור הדירות הנוספות בכניסה, יש להשלים תוכנית צל שתתן פתרון ליתר הדיירים בכניסת המבקש. לאחר תיקון הערות הבדיקה כולל השלמת סימון קווי בניין לבחינת התוספות בהתאם למותר עפ"י תקנות סטיה ניכרת הבקשה תופנה לפרסום. תנאים טרם דיון חוו"ד אגף שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י ענבל בתאריך 29/04/2025, "הכניסה לעבודה אינה דרך השצ"פ, נשלח מייל ותויק בארכיב התיק".- יש לקבל אישור מעודכן בעכבות השינוי בבקשה. חוו"ד מחלקת איכות הסביבה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך 20/05/2025, " הבקשה מאושרת ע"י איכות סביבה , אין תנאים מיוחדים" חוו"ד מחלקת הסדרי תנועה- הבקשה אושרה בתאריך 30/04/2025, "אין התנגדות לתוכנית אין תוספת / פיצול דירות, התוכנית עורכת שינויים בתוספת ממ"ד, ריצוף חצר ועבודות פיתוח"		
הקלה מקו בינוי עבור תוספת ממ"ד הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת 6% עבור תוספת בניה בקומה תת קרקעית ובקומת קרקע הקלה מהוראות תכנית 2825 בגין תוספת קומה תת קרקעית.	29/04/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

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

המלצת האגף לפרסם לפי סעיף 149

ההרמוניקה שונתה לבקשת המבקש וע"ב ממה שהוגש בפתיחת תיק, לאחר תיקון ההרמוניקה בהתאם לדרישות הוועדה ואישור ר"צ הבקשה תופנה לפרסום .

שטחי בניה

זכויות הבניה למגרש מס' 18 בתוכנית 2825 הם 4,803.00 מ"ר, בבדיקה בארכיב האופטי לא נמצא היתרים קודמים במבנה הנידון.

ע"ב ציין הסבר שטחים ע"ג ההרמוניקה- יש לצרפם ע"ג ההרמוניקה לבחינה מדויקת יותר.

מבוקשת תוספת בניה שמתבססת על 6% הקלה כמותית + וויתורי זכויות- המסתמכים על ההקלה.

התוספת המוצעת מתבססת על 6% הקלה כמותית- היות ותוכנית 2825 הופקדה לפני שנת 1989 אזי ניתן לבקש הקלה.

חישוב 6% הקלה כמותית מתחלק לכל אחד בהתאם לחלק היחסי בנסח הטאבו, ולא שווה בשווה כפי שבוצע, יש לתקן.

ההרמוניקה מציגה פרוט מדויק לעניין 6% הקלה כמותית -

שטח המגרש $2150 \times 0.06 = 129$ מ"ר.

$6.78 = 129/19$, כיוון שבבניין 11 חלה תוכנית 6027 משנת 2002 שהוסיפה זכויות בניה, בניין זה יוצא מהחישוב.

בנוסף, פורטו שטחי הבניה שמכוחם נבנו הבניינים בפועל, תוכנית 2825 מאפשרת בינוי כולל של 4803 מ"ר ובפועל נותרו 99.99 מ"ר- שטחים אלו מחולקים בין 33 הדיירים- שטח נותר למימוש לכל בעל דירה 3.03 מ"ר.

בבדיקה בנסח טאבו, נראה כי קיימים 42 בעלי זכויות, יש להציג לבוחנת הרישוי הסבר לאופן ביצוע החישוב, ע"מ לוודא שניתן לאשר את השטחים המוצעים לתוספת הבניה.

$9.81 = 3.03 + 6.78$, המבקש קבל בנוסף עוד 3 ויתורים מהשכנים- 29.43 מ"ר, במסגרת בקשה זו

מוצעת תוספת בשיעור של 36.27 מ"ר, ניתן לאשר.

באופן כללי עניין זכויות הבניה דורש הסבר מפורט יותר ובדיקה כי אכן כלל הנתונים שצוינו אכן מדויקים כפי המוצג בהרמוניקה.

התייחסות לבקשה המוצעת-

הבקשה הינה תוספת בניה בקומת הקרקע ותוספת שטח עיקרי בקומת המרתף.

בקומת המרתף מוצע שטח בהיקף של 27.50 מ"ר שהגישה אליו ע"י מדרגות לוליאניות- יש לצרף פרט עבור המדרגות לבחון עמידה בתקנות.

מוצעת חצר אנגלית לאיוורור התוספת, בגודל של 140x80, ניתן לאשר.

בקומת הקרקע מוצעת תוספת בניה בחזית דרומית בשיעור של 8.78 מ"ר, מרפסת מאושרת שמוצעת לסגירה, ובשטח ממוקמות המדרגות לגישה לקומה התחתונה- היות ולא סומן קו בניין ממחלקת מידע לא ניתן לבחון את התוספת- יש להשלים "קו בניין כתום".

וכן, יש לקבל את התייחסות מחלקת מידע ואת חו"ד לאופן בחינת התוספות- האם מדובר בקווי בניין צידיים או אחוריים, ולפי זה לבחון את החריגות בהתאם.

בנוסף, מבוקש תוספת שטח בכניסה לבית בסמיכות לריצוף החצר המוצע, יש לוודא כי התקבלו 2/3 חתימות לבניה ברכוש משותף, עניין זה יבחן לאחר הפניית הבקשה לביצוע השלמת חתימות ו/או משלוח הודעות עפ"י תקנה 36 בהתאם לנדרש.

בחזית מערבית מבוקש ממ"ד בגודל המעודכן בתקנות 9 מ"ר+ עובי קירות+ 3 מ"ר לחדר רחצה, מיקום הממ"ד נושק עם גבול מגרש- כפי הנראה אין אפשרות למקם עמודת ממ"דים במיקום טוב יותר.

ממ"דים

מוצע ממ"ד בקומת הקרקע עבור דירת מש' וקנין בחזית מערבית דרומית.

כיוון שהמבקש בקש לבצע שינוי בתוכנית בעקבות עדכון מידות ממ"ד, אפשרור של תוספת 3 מ"ר עבור הגדלת ממ"ד ע"י הוספת חדר רטוב, נדרש להציג חתימה של 50% מהעמודה ו- 1/3 מהבעלים הרשומים בחלקה לבניה בשטח המשותף.

דרישות מיקום הממ"ד עפ"י מדיניות מהנדס העיר :

"ממ"ד ימוקם בעדיפות בחזית אחורית, במידה ואין אפשרות ימוקם בחזית צידית"- עפ"י בדיקה נראה כי לא ניתן להציע ממ"ד בחזית האחורית, כיוון שלא נותר די שטח בין הבניין לגבול מגרש (2.7 מ').

"הבליטה למרווח הצידי לא תעלה על שני שליש מרווח המרווח, הקיר הפונה לחלקה הגובלת יהיה אטום".

הממ"ד צמוד לגבול מגרש, לא נראה כי קיימים אפשרויות אחרות מיטיבות יותר עם הסביבה, יש לקבל את אישור ר"צ לתכנון המוצע.

חלון הממ"ד מוצע לכיוון הכניסה לחלק זה של המבנה, ניתן לאשר.

תימוכין קניינים עבור הממ"ד-

נדרשת הסכמה של 1/3 מבעלי הזכויות הרשומים בחלקה אשר מהווים 50% מבעלי העמודה- יש להשלים את החתימות הנדרשות בעקבות שינוי בתכנון שבוקש ע"י ע"ב בשם המבקש.

תכנית צל-

לא הוצגה תכנית צל מלאה עבור הדירות הנוספות בכניסה, יש להשלים תוכנית צל שתתן פתרון ליתר הדיירים בכניסת המבקש.

קווי בניין

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2024/6738.00 שהוגש מיום: 13/10/2024 ע"י המח' למידע תכנוני.

תוכנית 2825 לא קבעה קווי בניין- יש לסמן קו בניין כתום ע"י ע"ב ככל ומחלקת מידע תכנוני תאשר אותו.

לא ניתן לבחון את הבניה המוצעת מעבר לקו הבינוי הקיים ללא קו יחסי שממנו יבחנו החריגות, נדרש להשלים ע"י תיק מידע מעודכן.

ישנה חריגה לתוך גבול שצ"פ בחזית דרומית שלא ניתן לאשר.

לאחר תיקון הערות הבדיקה כולל השלמת סימון קווי בניין לבחינת התוספות בהתאם למותר עפ"י תקנות סטיה ניכרת הבקשה תופנה לפרסום או למשלוח הודעות עפ"י תקנה 36- לפי העניין.

לידיעת המבקשים- הוגשה תכנית פינוי/בינוי מס' 1322379 משנת 2024 אך טרם התקדמה, ככל ותתקדם להפקדה יהיה צורך בהתייחסות וועדה מחוזית.

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 - 24/03/2026 - ו' ניסן תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/8
מספר בקשה	<u>1995/0533.12</u>
מספר סידורי	<u>37</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה .
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	רוזנהיים הלל אלחנן
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חן פרנסה רוני
מתכנן השלד	בורושנסקי אנטולי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	11

כתובת האתר

דב הוז 10 , גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30169	11	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
4563א	תחילת תוקף	15/09/2011			

תאור הבקשה

היתרים קודמים-

1969/232.00 -היתר לתוספות ע"ג הבניין הקיים.

לא נמצא היתר מקורי לבניין.

מהות הבקשה-

מצב קיים: קיים בניין בן 4 קומות מעל לקרקע, בעל גג שטוח וארבע כניסות.

בשכונת גוננים, דב הוז. 10.

גוש 30169 חלקה 11.

מוצב מוצע-

קומה א', מפלסים, 0.00+: 1.50+

מוצע הרחבה קומה קיימת ותוספת שטח עיקרי.

קומה ב', מפלס, 1.50-, 2.80-, 3.00-

מוצעת קומה נוספת כהמשך לדירה 4 מוצע בקומה זו מדרגות פנימיות וממ"ד.

הליך פרסום-

בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק להקלות עפ"י המפורט להלן

"הקלה מנספח בינוי מחייב חלקית- ליצירת מפלס אחד המאפשר תנועה בין מרחב החיים והשינה ללא מדרגות."

-הקלה לשלכיות ביוע - קומת קרקע מבקשים לבנות מלמטה למעלה."

לפי נתוני המערכת, לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס-

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה 11

בעלויות- בוצע בדיקת בעלויות לבקשה הנדונה באחריות ובמסגרת דסק שירות הלקוחות

מידע קודם

מתאריך	
12/03/2026	הכנת המלצה תכנונית : משלוח הודעות לפי תקנה 36
	הבקשה נידונה בוועדת משנה בישיבתה מיום 02.07.2025 כאשר הוחלט לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים אשר תנאי להיתר יהא החתמת דיירי הכניסה על פינוי הדירות בעת ביצוע עבודות החיזוקים ופריצת החזית.
	עורכת הבקשה פנתה לאגף עם הסבר שכבר חודשים שהנם בתהליכים מול עמידר כאשר מעבירים אותם מאחד לשני, מהנדס עמידר, מחלקה משפטית וכד'...לאור כך מבקשים לצאת בידוע לעמידר ע"מ לקצר את ההליך.
	בבדיקה מול מנהל האגף יואל שבת, אישר לאור הנסיבות להחזיר לדיון בכפוף לחו"ד אילנית מיכאלי.
	בבדיקה מיום 11.03 מול עו"ד מיכאלי, התבלה חוות דעתה לנושא כאשר כתבה (ראה ארכיב אופטי) :
	" מאחר ומדובר בעמידר (זרוע של המדינה) וקשה להשיג חתימתם, אפשר להחזיר לוועדה לשינוי לתקנה 36"
	לפיכך, הבקשה מוחזרת לוועדה עם המלצה לתקנה 36 כאמור לעיל.

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4563א תחילת תוקף : 15/09/2011 ייעוד הקרקע : מגורים ב רקע לבקשה הבקשה נידונה בוועדת משנה בישיבתה מיום 02.07.2025 כאשר הוחלט לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים כאשר תנאי להיתר יהא החתמת דיירי הכניסה על פינוי הדירות בעת ביצוע עבודות החיזוקים ופריצת החזית. עורכת הבקשה פנתה לאגף עם הסבר שכבר חודשים שהנם בתהליכים מול עמידר כאשר מעבירים אותם מאחד לשני, מהנדס עמידר, מחלקה משפטית וכד'...לאור כך מבקשים לצאת בידיע לעמידר ע"מ לקצר את ההליך. בבדיקה מול מנהל האגף יואל שבת, אישר לאור הנסיבות להחזיר לדיון בכפוף לחו"ד אילנית מיכאלי. בבדיקה מיום 11.03 מול עו"ד מיכאלי, התבלה חוות דעתה לנושא כאשר כתבה (ראה ארכיב אופטי) : " מאחר ומדובר בעמידר (זרוע של המדינה) וקשה להשיג חתימתם, אפשר להחזיר לוועדה לשינוי לתקנה 36 " לפיכך, הבקשה מוחזרת לוועדה עם המלצה לתקנה 36 כאמור לעיל.	12/03/2026	חוות דעת תכנונית
הבקשה נידונה בתאריך 04/09/2024 בוועדת משנה. החלטת הוועדה- " לפרסם לפי סעיף 149 "	02/07/2025	דיון בוועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאחר דיון, הוגשה הרמוניקה מתוקנת ופורסמה הקלה לפי סעיף 149 לחוק, בדבר "הקלה מנספח בינוי מחייב חלקית- ליצירת מפלס אחד המאפשר תנועה בין מרחב החיים והשינה ללא מדרגות." ו-"הקלה לשלביות ביצוע - קומת קרקע מבקשים לבנות מלמטה למעלה." יש להמציא אישור עדכני ממחלקת איכות הסביבה בהתייחס לשינויים שבוצעו בתכנון קומת הקרקע התחתונה. בנוסף, נדרשת הצגת הצהרת מהנדס עדכנית, הכוללת התייחסות להוראות התוכנית בנוגע לחיזוק מבנים ולבקרה הנדסית, וזאת נוכח העובדה כי המבנה נבנה לפני שנת 1980. יש לתקן הערות לפי המפורט להלן: איכות הסביבה: התקבלה דחייה בתאריך 22/7/2024 - בבדיקה מול מערכת איכות הסביבה, מופיע כי התקבל אישור בתאריך 11.09.2024 – אך הוא אינו רלוונטי, מאחר והתכנון שאושר על ידם אינו תואם את ההרמוניקה הנוכחית. לפיכך, יש לקבל אישור עדכני מאיכות הסביבה כתנאי להעברה לגורמים. אישור חיזוק מבנים: יש להעלות במערכת הצהרת מהנדס עדכנית בהתאם להוראות התכנית כתנאי להעברה לגורמים. נוסף על כך, תנאי להיתר יהא החתמת דיירי הכניסה על פינוי הדירות בעת ביצוע עבודות החיזוקים ופריצת החזית. (חוות דעת הנדסית בארכיב האופטי) יש לתקן הערות מינוריות שנותרו כמסומן ע"ג הרמוניקה b.		

הבקשה נידונה בתאריך 04/09/2024 בוועדת משנה. החלטת הוועדה - " לפרסם לפי סעיף 149" לאחר דיון, הוגשה הרמוניקה מתוקנת ופורסמה הקלה לפי סעיף 149 לחוק, בדבר "הקלה מנספח בינוי מחייב חלקית- ליצירת מפלס אחד המאפשר תנועה בין מרחב החיים והשינה ללא מדרגות." ו-"הקלה לשלביות ביצוע - קומת קרקע מבקשים לבנות מלמטה למעלה." יש להמציא אישור עדכני ממחלקת איכות הסביבה בהתייחס לשינויים שבוצעו בתכנון קומת הקרקע התחתונה. בנוסף, נדרשת הצגת הצהרת מהנדס עדכנית, הכוללת התייחסות להוראות התוכנית בנוגע לחיזוק מבנים ולבקרה הנדסית, וזאת נוכח העובדה כי המבנה נבנה לפני שנת 1980. יש לתקן הערות לפי המפורט להלן :	17/06/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

איכות הסביבה : התקבלה דחייה בתאריך 22/7/2024 - בבדיקה מול מערכת איכות הסביבה, מופיע כי התקבל אישור בתאריך 11.09.2024 – אך הוא אינו רלוונטי, מאחר והתכנון שאושר על ידם אינו תואם את הרמוניקה הנוכחית. לפיכך, יש לקבל אישור עדכני מאיכות הסביבה כתנאי להעברה לגורמים. אישור חיזוק מבנים : יש להעלות במערכת הצהרת מהנדס עדכנית בהתאם להוראות התכנית כתנאי להעברה לגורמים. נוסף על כך, תנאי להיתר יהא החתמת דיירי הכניסה על פינוי הדירות בעת ביצוע עבודות החיזוקים ופריצת החזית. (חוות דעת הנדסית בארכיב האופטי) יש לתקן הערות מינוריות שנותרו כמסומן ע"ג הרמוניקה b.		

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4563א תחילת תוקף : 15/09/2011 ייעוד הקרקע : הבקשה נידונה בתאריך 04/09/2024 בוועדת משנה. החלטת הוועדה- " לפרסם לפי סעיף 149" לאחר דיון, הוגשה הרמוניקה מתוקנת ופורסמה הקלה לפי סעיף 149 לחוק, בדבר "הקלה מנספח בינוי מחייב חלקית- ליצירת מפלס אחד המאפשר תנועה בין מרחב החיים והשינה ללא מדרגות." ו-"הקלה לשלביות ביצוע - קומת קרקע מבקשים לבנות מלמטה למעלה." -לפי נתוני המערכת, לא הוגשו התנגדויות. הבקשה נדחתה מהסיבות המפורטות להלן, בצירוף התייחסות לכל אחת מהן : סטייה ניכרת : עפ"י תכנית 4563א' סעיף 4.1.2 [ח] : גובה הבניין, מספר הקומות כמצוין בנספח הבינוי, תוספת יח"ד, קווי הבניין המפורטים בתשריט ובנספח הבינוי, סטייה מהוראות הסעיף המורה על הריסות הבינוי המסומן במסמכי התכנית.	08/06/2025	חוות דעת תכנונית

המוצע בבקשה לא חורג לאחד מהעניינים המפורטים לעיל. נספח בינוי : בתכנית חל 4563א' נספח בינוי מחייב חלקית , מחייב לעניין יחדות דיור, גובה הבניין, קווי הבניין והוראות הריסה. * המוצע בבקשה תואם חלקית את נספח הבינוי בקומת המרתף ראה הסבר בסעיף השטחים. * פורסמה הקלה לעניין דירוג המבנה. * על עורך הבקשה להציג כפי שמוצג ע"ג נספח הבינוי כיוון שהגובה המוצע בבקשה יפגע באחידות התוספות ובחזית המבנה. – התייחסות מפורטת מופיעה בסעיפים הרלוונטים בהמשך. שלביות ביצוע : עפ"י תכנית 4563א' סעיף 7.1 : "הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים" לא פורסמה הקלה בנידון יש לפרסם הקלה בעניין שלביות ביצוע. - פורסמה הקלה כנדרש. שטחי בניה : ש. עיקרי : מעל לכניסה הקובעת. מותר עפ"י תב"ע : 1887.29 מ"ר. המוצע 31.84 מ"ר, תואם נספח בינוי בקונטור הבניה. מתחת לכניסה הקובעת : מותר עפ"י תב"ע : 296.62 מ"ר. מוצע : 39.29 מ"ר, תואם נספח בינוי ונותרו שטחים לניצול היות ומוצע ממ"ד במקום שטח עיקרי. סה"כ שטח עיקרי מוצע בבקשה הינו 39.29 מ"ר – 13.05 מ"ר (לטובת הממ"ד) = 26.24 מ"ר.		

* המדרגות המוצעות בבקשה לא מתקבלות, יש לתכנן את המדרגות בתחום התוספות כפי שמוצע ע"ג נספח הבינוי. לאחר ביצוע התיקונים וצמצום השטחים, מתוכננות מדרגות בתחום התוספת המאושרת בהתאם לנספח. שטח עיקרי מוצע מתחת לכניסה הקובעת הינו 33.66 מ"ר, כולל 1.08 מ"ר שטח ממ"ד עיקרי. מתוך סך השטח העיקרי, 13.52 מ"ר מיועדים לשטח ממ"ד. (20.14 = 33.66 - 13.52) לפיכך, השטח העיקרי (ללא שטח הממ"ד) הינו 20.14 מ"ר. ש. שירות: שטחי השירות המוצעים בבקשה הינם עבור ממ"ד - ראה סעיף ממ"ד. ממ"ד: מוצע ממ"ד במפלס 2.97 - אין אישור לתכנן ממ"ד בקומה זו כיוון שמבטל את האפשרות של השכן מעל לתכנן ממ"ד בעתיד לכן על עורך הבקשה להציג ממ"ד כמוצע בקומת +0.00 כדי לתת לדייר שמעל אפשרות לתכנן ממ"ד בדירתו. לאחר שנדרש להסיר את תכנון הממ"ד במפלס -2.97, עורך הבקשה ממשיך להציג תכנון ממ"ד בקומה זו. עם זאת, על מנת לאפשר הקמת ממ"ד עתידי בקומה א' לדירה מעל, עורך הבקשה מציג תכנון של כ-70% מקירות הממ"ד העולים למפלס ± 0.00 כנדרש. בנוסף מוצג בחדר ב-ב ממ"ד עתידי לשכן בדירה 12 כיוון שהממ"ד המוצע הינו בקומת המרתף אין לדייר יכולת לממש את תכנית הצל לכן יש לתכנן את הממ"ד התוספת המוצעת בהמשך למפלס ± 0.00. - מאחר ונעשו שינויים בתכנון, ניתן לאשר תכנית צל עבור דירה מס' 12. פתחים: פתחים המוצעים בבקשה בשונה מהחזית הקיימת כיוון שהקומות המוצעות אינם בדירוג כפי שמוצע ע"ג נספח הבינוי וגורם לאי אחידות בחזית, לכן יש לתכנן את הבינוי כפי מוצג ע"ג הנספח כדי לתכנן פתחים בגובה אחידים לאורך כל החזית. -מוצע פריצת חלון בחזית דרומית אין לאשר יש להתאים		

לפתחים הקיימים. - פריצת החלון לדלת הזזה הוסרה מהבקשה. כעת מוצעים דלת וחלון בהתאם לדוגמת הפתחים הקיימים. הפתחים המוצעים בהרמוניקה אושרו על ידי ראש הצוות, חנאן. מוצג ריצוף חצר בחזית צפונית ובחזית דרומית עורך הבקשה אינו מציג שום התייחסות לעניין הצמדת החצר לדירה המבקש לכן על עורך הבקשה להציג זאת לבוחן הרישוי. - ריצוף החצרות בחזיתות הצפונית והדרומית הוסר מהבקשה. תנאים טרם דיון : שפ"ע : התקבל אישור מתאריך 20/05/2024. איכות הסביבה : התקבלה דחייה בתאריך 22/7/2024 - בבדיקה מול מערכת איכות הסביבה, מופיע כי התקבל אישור בתאריך 11.09.2024 – אך הוא אינו רלוונטי, מאחר והתכנון שאושר על ידם אינו תואם את ההרמוניקה הנוכחית. לפיכך, יש לקבל אישור עדכני מאיכות הסביבה כתנאי להעברה לגורמים. אישור חיזוק מבנים : עפ"י הצהרת מהנדס לא נדרש בבקשה הנידונה- יש לתקן הצהרת מהנדס, התב"ע כוללת בהוראותיה סעיף מפורט לעניין זה ראה סעיף י"א בתקנון תב"ע 4563א'. עפ"י בדיקת היתרים קודמים עולה כי הבניין נבנה לפני שנת 1980 , אומנם לא נמצא היתר מקורי אך נמצא היתר לתוספות משנת 1969, היתר מס' 1969/232.00 לכן הבקשה הנידונה נדרשת בנוהל בקרה הנדסית. - יש להעלות במערכת הצהרת מהנדס עדכנית בהתאם להוראות התכנית כתנאי להעברה לגורמים. נוסף על כך, תנאי להיתר יהא החתמת דיירי הכניסה על פינוי הדירות בעת ביצוע עבודות החיזוקים ופריצת החזית. (חוות דעת הנדסית בארכיב האופטי) יש לתקן הערות מינוריות שנותרו כמסומן ע"ג הרמוניקה b.		

הקלה מנספח בינוי מחייב חלקית- ליצירת מפלס אחד המאפשר תנועה בין מרחב החיים והשינה ללא מדרגות. הקלה לשלבויות ביצוע - קומת קרקע מבקשים לבנות מלמטה למעלה.	29/04/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
הבקשה מובאת לפרסום לפי 149 לעניין סעיף שלבויות ביצוע רק לאחר תיקון הנ"ל הבקשה תשלח לפרסום להלן הליקויים: סטייה ניכרת: עפ"י תכנית 4563 א' סעיף 4.1.2 [ח]: גובה הבניין, מספר הקומות כמצוין בנספח הבינוי, תוספת יח"ד, קווי הבניין המפורטים בתשריט ובנספח הבינוי, סטייה מהוראות הסעיף המורה על הריסות הבינוי המסומן במסמכי התכנית. המוצע בבקשה לא חורג לאחד מהעניינים המפורטים לעיל. נספח בינוי: בתכנית חל 4563 א' נספח בינוי מחייב חלקית, מחייב לעניין יחדות דיור, גובה הבניין, קווי הבניין והוראות הריסה. * המוצע בבקשה תואם חלקית את נספח הבינוי בקומת המרתף ראה הסבר בסעיף השטחים. * פורסמה הקלה לעניין דירוג המבנה. * על עורך הבקשה להציג כפי שמוצג ע"ג נספח הבינוי כיוון שהגובה המוצע בבקשה יפגע באחידות התוספות ובחזית המבנה. שלבויות ביצוע: עפ"י תכנית 4563 א' סעיף 7.1: "הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים" לא פורסמה הקלה בנידון יש לפרסם הקלה עניין שלבויות ביצוע.	04/09/2024	דיון בועדת משנה : לפרסם לפי סעיף 149

קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 23/10/2022 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. גובה בניה : המוצע בבקשה תוספת שגובהה המירבי הינו +3.00, הגובה המוצע אינו עובר את הגובה המירבי המותר שהינו +9.00 - עומד במותר. שטחי בניה : ש. עיקרי : מעל לכניסה הקובעת. מותר עפ"י תב"ע : 1887.29 מ"ר. המוצע 31.84 מ"ר תואם נספח בינוי בקנטור הבניה . מתחת לכניסה הקובעת : מותר עפ"י תב"ע : 1887.29 מ"ר. מוצע : 39.29 מ"ר, תואם נספח בינוי ונותרו שטחים לניצול היות ומוצע ממ"ד במקום שטח עיקרי. סה"כ שטח עיקרי מוצע בבקשה הינו 39.29 מ"ר – 13.05 מ"ר(לטובת הממ"ד) = 26.24 מ"ר. * המדרגות המוצעות בבקשה אינם מתקבלות, יש לתכנן את המדרגות בתחום התוספות כפי שמוצע ע"ג נספח הבינוי. ש. שירות : שטחי השירות המוצעים בבקשה הינם עבור ממ"ד - ראה סעיף חדר מחוזק. ממ"ד : מוצע ממ"ד במפלס 2.97- אין אישור לתכנן ממ"ד בקומה זו כיוון שמבטל את האפשרות של השכן מעל לתכנן ממ"ד בעתיד לכן על עורך הבקשה להציג ממ"ד כמוצע בקומת +0.00 כדי לתת לדייר שמעל אפשרות לתכנון ממ"ד בדירתו. בנוסף מוצג בחדר ב-ב ממ"ד עתידי לשכן בדירה 6 כיוון		

שהממ"ד המוצע הינו בקומת המרתף אין לדיין יכולת לממש את תכנית הצל לכן יש לתכנן את הממ"ד התוספת המוצעת בהמשך למפלס +0.00. פתחים : פתחים המוצעים בבקשה בשונה מהחזית הקיימת כיוון שהקומות המוצעות אינם בדירוג כפי שמוצג ע"ג נספח הבינוי וגורם לאי אחידות בחזית, לכן יש לתכנן את הבינוי כפי מוצג ע"ג הנספח כדי לתכנן פתחים בגובה אחידים לאורך כל החזית. מוצע פריצת חלון בחזית דרומית אין לאשר יש להתאים לפתחים הקיימים. מוצג ריצוף חצר בחזית צפונית ובחזית דרומית עורך הבקשה אינו מציג שום התייחסות לעניין הצמדת החצר לדירה המבקש לכן על עורך הבקשה להציג זאת לבוחן הרישוי. תנאים טרם דיון : שפי"ע : התקבל אישור מתאריך 20/05/2024. איכות הסביבה : התקבלה דחייה בתאריך 22/7/2024 - יש להשלים תנאי זה. אישור חיזוק מבנים : עפ"י הצהרת מהנדס לא נדרש בבקשה הנידונה - יש לתקן הצהרת מהנדס, התב"ע כוללת בהוראותיה סעיף מפורט לעניין זה ראה סעיף י"א בתקנון תב"ע 4563'א'. עפ"י בדיקת היתרים קודמים עולה כי הבניין נבנה לפני שנת 1980, אומנם לא נמצא היתר מקורי אך נמצא היתר לתוספות משנת 1969, היתר מס' 1969/232.00 לכן הבקשה הנידונה נדרשת בנוהל בקרה הנדסית. - יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים\פרסום. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		

הבקשה מובאת לפרסום לפי 149 לעניין סעיף שלביות ביצוע רק לאחר תיקון הנ"ל הבקשה תשלח לפרסום להלן הליקויים : סטייה ניכרת : עפ"י תכנית 4563א' סעיף 4.1.2 [ח] : גובה הבניין, מספר הקומות כמצוין בנספח הבינוי, תוספת יח"ד, קווי הבניין המפורטים בתשריט ובנספח הבינוי, סטייה מהוראות הסעיף המורה על הריסות הבינוי המסומן במסמכי התכנית. המוצע בבקשה לא חורג לאחד מהעניינים המפורטים לעיל. נספח בינוי : בתכנית חל 4563א' נספח בינוי מחייב חלקית , מחייב לעניין יחדות דיור, גובה הבניין, קווי הבניין והוראות הריסה. * המוצע בבקשה תואם חלקית את נספח הבינוי בקומת המרתף ראה הסבר בסעיף השטחים. * פורסמה הקלה לעניין דירוג המבנה. * על עורך הבקשה להציג כפי שמוצג ע"ג נספח הבינוי כיוון שהגובה המוצע בבקשה יפגע באחידות התוספות ובחזית המבנה. שלביות ביצוע : עפ"י תכנית 4563א' סעיף 7.1 : "הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים" לא פורסמה הקלה בנידון יש לפרסם הקלה עניין שלביות ביצוע. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 23/10/2022 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. גובה בניה :	12/08/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149

המוצע בבקשה תוספת שגובהה המירבי הינו +3.00, הגובה המוצע אינו עובר את הגובה המירבי המותר שהינו +9.00 - עומד במותר. שטחי בניה : ש. עיקרי : מעל לכניסה הקובעת. מותר עפ"י תב"ע : 1887.29 מ"ר. המוצע 31.84 מ"ר תואם נספח בינוי בקנטור הבניה . מתחת לכניסה הקובעת : מותר עפ"י תב"ע : 1887.29 מ"ר. מוצע : 39.29 מ"ר, תואם נספח בינוי ונותרו שטחים לניצול היות ומוצע ממ"ד במקום שטח עיקרי. סה"כ שטח עיקרי מוצע בבקשה הינו 39.29 מ"ר – 13.05 מ"ר (לטובת הממ"ד) = 26.24 מ"ר. * המדרגות המוצעות בבקשה אינם מתקבלות, יש לתכנן את המדרגות בתחום התוספות כפי שמוצע ע"ג נספח הבינוי. ש. שירות : שטחי השירות המוצעים בבקשה הינם עבור ממ"ד - ראה סעיף חדר מחוץ. ממ"ד : מוצע ממ"ד במפלס -2.97 אין אישור לתכנן ממ"ד בקומה זו כיוון שמבטל את האפשרות של השכן מעל לתכנן ממ"ד בעתיד לכן על עורך הבקשה להציג ממ"ד כמוצע בקומת +0.00 כדי לתת לדייר שמעל אפשרות לתכנון ממ"ד בדירתו. בנוסף מוצג בחדר ב-ב ממ"ד עתידי לשכן בדירה 6 כיוון שהממ"ד המוצע הינו בקומת המרתף אין לדיין יכולת לממש את תכנית הצל לכן יש לתכנן את הממ"ד התוספת המוצעת בהמשך למפלס +0.00. פתחים : פתחים המוצעים בבקשה בשונה מהחזית הקיימת כיוון שהקומות המוצעות אינם בדירוג כפי שמוצע ע"ג נספח הבינוי וגורם לאי אחידות בחזית, לכן יש לתכנן את הבינוי כפי מוצג		

ע"ג הנספח כדי לתכנן פתחים בגובה אחידים לאורך כל החזית. מוצע פריצת חלון בחזית דרומית אין לאשר יש להתאים לפתחים הקיימים. מוצג ריצוף חצר בחזית צפונית ובחזית דרומית עורך הבקשה אינו מציג שום התייחסות לעניין הצמדת החצר לדירה המבקש לכן על עורך הבקשה להציג זאת לבוחן הרישוי. תנאים טרם דיון : שפ"ע : התקבל אישור מתאריך 20/05/2024. איכות הסביבה : התקבלה דחייה בתאריך 22/7/2024 - יש להשלים תנאי זה. אישור חיזוק מבנים : עפ"י הצהרת מהנדס לא נדרש בבקשה הנידונה - יש לתקן הצהרת מהנדס, התב"ע כוללת בהוראותיה סעיף מפורט לעניין זה ראה סעיף י"א בתקנון תב"ע 4563 א'. עפ"י בדיקת היתרים קודמים עולה כי הבניין נבנה לפני שנת 1980 , אומנם לא נמצא היתר מקורי אך נמצא היתר לתוספות משנת 1969, היתר מס' 1969/232.00 לכן הבקשה הנידונה נדרשת בנוהל בקרה הנדסית. - יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים\פרסום. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4563 א	07/08/2024	חוות דעת תכנונית

תחילת תוקף : 15/09/2011 ייעוד הקרקע : מגורים ב התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 4563א' תחילת תוקף 15/09/2011 (אזור מגורים ב). 4563 תחילת תוקף 11/05/1995 (אזור מגורים מיוחד) - כפיפות. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : עפ"י תכנית 4563א' סעיף 4.1.2 [ח] : גובה הבניין, מספר הקומות כמצוין בנספח הבינוי, תוספת יח"ד, קווי הבניין המפורטים בתשריט ובנספח הבינוי, סטייה מהוראות הסעיף המורה על הריסות הבינוי המסומן במסמכי התכנית. המוצע בבקשה לא חורג לאחד מהעניינים המפורטים לעיל. נספח בינוי : בתכנית חל 4563א' נספח בינוי מחייב חלקית , מחייב לעניין יחדות דיור, גובה הבניין, קווי הבניין והוראות הריסה. * המוצע בבקשה תואם חלקית את נספח הבינוי בקומת המרתף ראה הסבר בסעיף השטחים. * פורסמה הקלה לעניין דיורג המבנה. * על עורך הבקשה להציג כפי שמוצג ע"ג נספח הבינוי כיוון שהגובה המוצע בבקשה יפגע באחידות התוספות ובחזית המבנה. שלביות ביצוע : עפ"י תכנית 4563א' סעיף 7.1 : "הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים" לא פורסמה הקלה בנידון יש לפרסם הקלה עניין שלביות ביצוע.		

קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 23/10/2022 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. מס' קומות : מותר לפי נספח : 3 קומות מעל לכניסה הקובעת ו-1 קומה מתחת לכניסה הקובעת. מוצע בבקשה : הרחבת קומה קיימת ותוספת קומת מרתף התואמת את נספח הבינוי, המוצע לא חורג ממס' הקומות המותר. מס' יח"ד : ללא הגדלת יח"ד. גובה בניה : המוצע בבקשה תוספת שגובהה המירבי הינו +3.00, הגובה המוצע אינו עובר את הגובה המירבי המותר שהינו +9.00- עומד במותר. שטחי בניה : ש. עיקרי : מעל לכניסה הקובעת. מותר עפ"י תב"ע : 1887.29 מ"ר. המוצע 31.84 מ"ר תואם נספח בינוי בקנטור הבניה . מתחת לכניסה הקובעת : מותר עפ"י תב"ע : 1887.29 מ"ר. מוצע : 39.29 מ"ר, תואם נספח בינוי ונותרו שטחים לניצול היות ומוצע ממ"ד במקום שטח עיקרי. סה"כ שטח עיקרי מוצע בבקשה הינו 39.29 מ"ר – 13.05 מ"ר(לטובת הממ"ד) = 26.24 מ"ר.		

* המדרגות המוצעות בבקשה אינם מתקבלות, יש לתכנן את המדרגות בתחום התוספות כפי שמוצע ע"ג נספח הבינוי. ש. שירות : שטחי השירות המוצעים בבקשה הינם עבור ממ"ד - ראה סעיף חדר מחוזק. ממ"ד : מוצע ממ"ד במפלס 2.97- אין אישור לתכנן ממ"ד בקומה זו כיוון שמבטל את האפשרות של השכן מעל לתכנן ממ"ד בעתיד לכן על עורך הבקשה להציג ממ"ד כמוצע בקומת +0.00 כדי לתת לדייר שמעל אפשרות לתכנון ממ"ד בדירתו. בנוסף מוצג בחדר ב-ב ממ"ד עתידי לשכן בדירה 6 כיוון שהממ"ד המוצע הינו בקומת המרתף אין לדיין יכולת לממש את תכנית הצל לכן יש לתכנן את הממ"ד התוספת המוצעת בהמשך למפלס +0.00. פתחים : פתחים המוצעים בבקשה בשונה מהחזית הקיימת כיוון שהקומות המוצעות אינם בדירוג כפי שמוצע ע"ג נספח הבינוי וגורם לאי אחידות בחזית, לכן יש לתכנן את הבינוי כפי מוצג ע"ג הנספח כדי לתכנן פתחים בגובה אחידים לאורך כל החזית. מוצע פריצת חלון בחזית דרומית אין לאשר יש להתאים לפתחים הקיימים. מוצע ריצוף חצר בחזית צפונית ובחזית דרומית עורך הבקשה אינו מציג שום התייחסות לעניין הצמדת החצר לדירה המבקש לכן על עורך הבקשה להציג זאת לבוחן הרישוי. אישור הסדרי תנועה : לא נדרש בבקשה הנידונה. תנאים טרם דיון : שפ"ע : התקבל אישור מתאריך 20/05/2024. איכות הסביבה : התקבלה דחייה בתאריך 22/7/2024 - יש להשלים תנאי זה.		

אישור חיזוק מבנים : עפ"י הצהרת מהנדס לא נדרש בבקשה הנידונה- יש לתקן הצהרת מהנדס, התב"ע כוללת בהוראותיה סעיף מפורט לעניין זה ראה סעיף י"א בתקנון תב"ע 4563א'. עפ"י בדיקת היתרים קודמים עולה כי הבניין נבנה לפני שנת 1980 , אומנם לא נמצא היתר מקורי אך נמצא היתר לתוספות משנת 1969, היתר מס' 1969/232.00 לכן הבקשה הנידונה נדרשת בנוהל בקרה הנדסית. אישור שימור : לא נדרש בבקשה הנידונה, לא ברשימת הרחובות לשימור. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה מנספח בינוי מחייב חלקית.	16/04/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

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

המלצת האגף
משלוח הודעות לפי תקנה 36

הבקשה נידונה בוועדת משנה בישיבתה מיום 02.07.2025 כאשר הוחלט לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים כאשר תנאי להיתר יהא החתמת דיירי הכניסה על פינוי הדירות בעת ביצוע עבודות החיזוקים ופריצת החזית.

עורכת הבקשה פנתה לאגף עם הסבר שכבר חודשים שהנם בתהליכים מול עמידר כאשר מעבירים אותם מאחד לשני, מהנדס עמידר, מחלקה משפטית וכד'...לאור כך מבקשים לצאת ביידוע לעמידר ע"מ לקצר את ההליך.

בבדיקה מול מנהל האגף יואל שבת, אישר לאור הנסיבות להחזיר לדיון בכפוף לחו"ד אילנית מיכאלי.

בבדיקה מיום 11.03 מול עו"ד מיכאלי, התבלה חוות דעתה לנושא כאשר כתבה (ראה ארכיב אופטי):

" מאחר ומדובר בעמידר (זרוע של המדינה) וקשה להשיג חתימתם, אפשר להחזיר לוועדה לשינוי לתקנה 36"

לפיכך, הבקשה מוחזרת לוועדה עם המלצה לתקנה 36 כאמור לעיל.

סדר יום לוועדה מתאריך - 24/03/2026 - ו' ניסן תשפ"ו

סוג דיון	דיון נוסף בוועדה - הוגשו תוכניות מתוקנות
מספר ועדה	2026/8
מספר בקשה	<u>1991/0255.08</u>
מספר סידורי	<u>38</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בקשה לתוספת ממ"ד בקומת מרתף קיימת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גברת בן שימול אודרי
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות פראש חנה קלרה
מתכנן השלד	מהנדס בנואליד אלי
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	4

כתובת האתר

בלפור 16, רחביה

גוש	חלקה	בשלמות
30026	72	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3137	תחילת תוקף	15/10/1989	72	אזור מגורים 2 מיוחד	

תאור הבקשה

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין מגורים בן כ-5 קומות

ברחוב בלפור 16 רחביה

גוש : 30026

חלקה : 72

מצב מוצע :

עבור הדירה המזרחית בקומה הראשונה מפלס +0.00- מוצע תוספת ממ"ד בתת הקרקע.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

תום מועד הגשת התנגדויות 31/03/2025

ע"פ נתוני המערכת לבקשה התקבלה התנגדות אחת.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 72

הליך פרסומי בוצע בתיק ע"י תקנה 36 משלוח הודעות, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

כאמור לבקשה התקבלה התנגדות אחת אשר יורחב אודותיה בהמשך.

מידע קודם

מתאריך	
15/03/2026	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
	באם לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.
	התנגדויות :
	לפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת בהליך פתיחת הבקשה
	ולאחר מכן התנגדות חוזרת בהליך הפרסום החוזר.
	ההתנגדות התקבלה ע"י הבעלים של תת חלקה 6.
	מתנגד : מר איזנברג ברוך ת.ז 028070399
	תמצית ההתנגדות :
	"התיק שבנידון נפתח במחטף, תוך התעלמות מפס"ד חלוט אשר

נרשם כהערה לפי צו בית משפט בנסח הטאבו ובגין בגין כל תתי החלקות בבנין - מצ"ב נסח טאבו..." ההתנגדות המלאה סרוקה בא.א של הבקשה. ההתנגדות מובאת להכרעת הוועדה באם לזמן. התייחסות : בשיחה של הממונה חנאן מול בא כוח המתנגד זאב קצנלביגן מסתבר שהבעיה שלהם הנה ע"כ שהנם מקדמים תכנית נקודתית לתוספות בקומות העליונות 1163773 אשר נידונה במחוזית להפקדה מנובמבר 2024 ואשר יצטרכו במסגרת הביצוע לחזק את הבניין כך שדואגים לכך שהמוצע בקשה הנוכחית לא יטרפד את היכולת לבצע זאת. בהמשך לשיחה נוספת מול ע"ב חנה, התקבל מכתב ממתכנן השלד מהנדס בנואליד אלי (סרוק בארכיב האופטי) לפיו " ...המרחב המוגן הינו אלמנט מבטון מזויין בעל חוזק גבוה . במרתף הדירה הממ"ד מבוסס על יסודות מושתתים בסלע . נוכחותו אינה מכבידה על הבנין הקיים ורק מוסיפה ותורמת לחוזק וליציבות הבניין כולו. במידה ויתוכנן חיזוק עתידי לבניין, בניית הממ"ד החדש רק תוסיף ותשפר את מצב הבניין מבחינת עמידות בכל התקנים הרלוונטיים. כמו כן, גם אם בעתיד תוגש תכנית לשינוי תב"ע, ממ"ד זה לא יהווה מכשול כלשהו לקידום התכנית. במיוחד בימינו , יוזמת תוספת ממ"ד תקני לדירה מבורכת" תכנית 116373 היות והתכנית הופקדה כאמור בשנת 2024 נבדק הצורך בהחרגה מהמחוזית מול עו"ד מיכאלי אילנית, תגובתה שהיות והתכנית מטרתה תוספת זכויות בניה לדירות העליונות ולא מתייחסת לדירת המבקשים אזי התכנית התקפה לדירה הנוכחית נותרת בעינה ואין צורך בהחרגה כיוון ש- 116373 איננה רלוונטית לענייננו וכן לא ניתן למנוע ממי שלא מקבל זכויות מכוח התכנית את האפשרות לבנות ממ"ד. תיקונים טכניים : יש להטמיע את התשריט המוכיח את ההצמדה כתנאי לגורמים ע"ג ההרמוניקה. חצר אנגלית :		

מוצעת חצר אנגלית עבור איורור הממ"ד. ע"פ תקנות בניה במרווחים גובה ורוחב חצר אנגלית לא יעלה על 1.5 מ' החצר מבוקשת כנדרש. יש לתקן את המפלס המסומן בתכנית בהתאם למסומן בחתך 2.28-		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3137 תחילת תוקף : 15/10/1989 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 מיוחד דברי הסבר : התיק נידון בועדת רשות רישוי מתאריך 20/07/2025 וקוד ההחלטה היה לדחות במתכונת המוצעת. הבקשה הובאה לדחיה במתכונת היות ולא התקבלה תכנית צל עבור מיגון עתידי לכלל הדיירים. מעבר לכך ע"פ הערה שנרשמה במערכת ע"י המחלקה לאיכות הסביבה נראה כי קיימת הרמוניקה שונה מזו המוצגת כעת אשר כוללת אלמנטים אותם לא ניתן לבחון במסגרת בחינה זו. לא התקבלה התיחסות ממחלקת שימור לבקשה. התקבלה התנגדות הנוגעת לעניין התימוכין הקניינים. לאחר החלטת וועדה והערות הרמוניקה a התקבלה הרמוניקה אשר אכן כוללת מיקום שונה לממ"ד , הגדלתו ע"פ תיקון 163 וחצר אנגלית אשר לא היתה מוצעת בפתיחת הבקשה. יצויין כי עבור שינוי מיקום והגדלת הממ"ד יש צורך בתקנה 36 / 100% חתימות. עבור נגיעה בשטח משותף של החצר האנגלית בתת הקרקע יש צורך בהסכמות בשנית, יורחב בהמשך.	15/03/2026	חוות דעת תכנונית

להלן הנדרש בתיקון ע"פ סעיפים : פרסום : בשונה מהתכנית שהתפרסמה בהליך פתיחת הבקשה מוצע כעת הן שינוי במיקום הממ"ד, הן תוספת חלון אנגלי והן הגדלת הממ"ד ע"פ המתאפשר בתיקון חוק 163. השינוי איננו חורג מקו בנין ומוצע בשטח המוצמד למבקש וזאת ע"פ מסמכים שהתקבלו המשקפים הצמדת החלל הקיים מתחת לדירה המבקש למבקש, וכן הצמדת החצר המקיפה את דירת המבקש ובה מוצע חלון החצר האנגלית. סרוק לא.א של הבקשה. ע"פ החלטת הוועדה יש לבצע פרסום – תקנה 36 עבור ידוע הדיירים / 100% הסכמות לשינוי. עבור הליך הפרסום נדרש לצרף נסח טאבו מעודכן. בפועל הליך הפרסום שהתבצע כלל גם החתמת שכנים וגם משלוח הודעות עבור דירה אחת שלא נתנה את חתימתה. הבקשה הופנתה למשלוח הודעות בתאריך 26/11/2025 תום מועד הגשת התנגדויות : 18/12/2025 התקבלה התנגדות אחת בהליך פתיחת הבקשה, כאשר בשלב משלוח הודעות חזרה ההתנגדות בשנית, ראה התיחסות מטה. יש לצרף את התשריט המוכיח את ההצמדה כתנאי לגורמים ע"ג ההרמוניקה. קווי בניין : יש להטמיע את קו הבניין שהתקבל ע"ג תכנית המדידה ובכל תכניות הקומות המוצגות. קו בניין הוטמע כנדרש. ממ"ד : מוצע ממ"ד בתת הקרקע. ראשית כפי שצוין ע"פ הערה של איכות הסביבה קיימת הרמוניקה עדכנית הכוללת חצר אנגלית ומיקום שונה לממ"ד המוצג כעת, ולכן לא ניתן למצות את הבחינה. כעת נבחנה הבקשה ע"פ הרמוניקה זהה לאיכ"ס וכאמור נדרש ביצוע תקנה 36 ידוע דיירים עבור שינוי מיקום הממ"ד וחצר אנגלית.		

מעבר לכך עבור גישה לממ"ד ע"פ תקנות התכנון והבניה פרק ג' תכנון מרחב מוגן דרתי מותרת מבואה: "בתכנון והקמה של ממ"ד במבנה קיים רשות מוסמכת רשאית לדרוש כי תוקם מבואה ששטחה לא יעלה על 5 מ"ר ברוטו." לפי תקנה זו תוספת שטח של עד 5 מ"ר ברוטו מבואה הנדרשת כגישה לממד המבוקש פטורה מהוכחת מקור זכויות ומתאפשרת בכפוף לאישור פיקוד העורף. תוספת זו הינה למבואה בלבד ולא כחלק אינטגרלי של גודל חדר הממ"ד שקבוע בחוק ל- 9 מ"ר + עובי קירות. יש לתכנן ע"פ הקבוע בחוק את הגישה לממ"ד. מוצעות מדרגות גישה לממ"ד אשר מחושבות במניין שטחי השירות בהתאם למותר בתכנית הכפופה לתכנית מתאר 62 בשטחי שירות וכן מתוכננת מבואה שאינה עולה על 5 מ"ר כנדרש בחוק. יצויין כי אמנם גובה הקומה עולה על 2.20 מ' אך ע"פ מדניות האגף כאשר הגישה הינה למטרת מיגון גובה הקומה יכול להשתוות לגובה הנדרש בחדר הממ"ד. עוד יצויין כי כפי שהורחב לעיל בסעיף פרסום הממ"ד הורחב בהתאם למותר מכח תיקון חוק 163 תוספת מותרת לכל יח"ד - תוספת של עד 3 מ"ר נטו: לצורך חדר רחצה או חדר שירותים למרחב המוגן. או- תוספת של עד 6 מ"ר נטו: עד 3 מ"ר שטח רצפה למרחב המוגן עצמו בתנאי שהשטח האמור נוסף לתוספת של עד 3 מ"ר לחדר שירותים או חדר רחצה. מוצע ממ"ד + 3 מ"ר לח. רחצה. יצויין כי הגדלת הממ"ד מחושבת במנין שטחי השירות למתקנים טכניים וזאת היות והרובוט טרם עודכן בהתאם לתיקון החוק. חצר אנגלית: מוצעת חצר אנגלית עבור איורור הממ"ד. ע"פ תקנות בניה במרווחים גובה ורוחב חצר אנגלית לא יעלה על 1.5 מ' החצר מבוקשת כנדרש. יש לתקן את המפלס המסומן בתכנית בהתאם למסומן בחתך -2.28		

תכנית צל: כנוהל אגפי נדרש להגיש תכנית צל עבור מיגון עתידי לכלל הדיירים. יצויין כי תכנון ממ"ד בתת הקרקע פוגע באפשרות לביצוע עמודת ממ"דים ליתר הדירות העליונות. ע"פ החלטת הוועדה ע"פ המוצג בהרמוניקה לא ניתן להבין באם קיים פתרון מיגוני לכלל הדיירים או האם נידרש להציג תכנית צל עבור מיגון וממילא לבצע את ההליך הפרסומי המתאים אשר ידרש בעקבות כך. לתשומת וטיפול ע"ב. לאחר החלטת וועדה התקבלה הרמוניקה המפרטת את יתר הקומות כאשר ניתן לראות כי ע"פ היתר מס' 1991/255.07 אושרו חדרים מחוזקים לדירות בקומה שלישית ורביעית. דהיינו נותרו דירות מס' 2 ו-3 ללא פתרון מיגוני כאשר תכנון ממ"ד מעל הקרקע לדירה נשואת הבקשה איננו יהווה פתרון היות והדירות אינן בעמודה אחידה ולא תתקבל עמודת ממ"דים. יתרה מזאת כפי שהורחב בסעיף שימור ע"פ סעיף 4 בתיק המידע וכן ע"פ תשריט התכנית המבנה שחלקה הינו בניין אופיני וכן ע"פ סעיף 14 בהוראות התכנית לבניין אופיני: "לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבניין..." וכן ע"פ סעיף 8 ו-9 בתיק המידע המבנה נדרש באישור שימור טרם דיון. יצויין כי גם מחלקת שימור בחוות דעתה ממליצה לקדם את הבקשה ללא תכנון של תכנית צל. לאור האמור לעיל ע"ב הציג פתרון מיגוני לתת חלקות 2 + 3 בתחום הבניין הקיים בהתאם למגבלות, והבקשה הופנתה לתקנה 36 ידוע דיירים / חתימות. תימוכין קניינים: עבור ממ"ד בשטח משותף נדרשים תימוכין של 2/3 מעמודת הממ"ד המוצע ו- 1/3 מסה"כ בעלי החלקה / כניסה נושאת הבקשה. 1/3 עבור שימוש בשטח משותף- ע"פ נסח הטאבו קיימות 5 תתי חלקות, דהיינו $1.6 = 5/3$, נדרשים ב- 2 חתימות. ע"פ טופס 1 והסכמות שכנים מצורפים בא.א התקבלו לפחות 3 חתימות. יצויין כי התקבלה התנגדות אודות נושא התימוכין, כאשר נושא זה נבדק ע"י דסק שירות הלקוחות במעמד בפתחת התיק.		

ההתנגדות מובאת להכרעת הוועדה. 2/3 מעמודה עבור ממ"ד- הממ"ד איננו מוצע בעמודה, אלא כבודד בתת הקרקע. ע"פ החלטת הוועדה כפי שהורחב לעיל בשל החצר אנגלית שנוספה נדרשים בהחתמה חוזרת של 2/3 מבעלי הזכויות. התקבלו התימוכין הנדרשים ע"ג ההרמוניקה שהופנתה למשלוח הודעות. שימור / בניין אופייני : ע"פ סעיף 4 בתיק המידע וכן ע"פ תשריט התכנית המבנה שחלקה הינו בניין אופייני. ע"פ סעיף 14 בהוראות התכנית לבניין אופייני : "לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבניין..." וכן ע"פ סעיף 8 ו-9 בתיק המידע המבנה נדרש באישור שימור טרם דיון. התקבל אישור שימור על הרמוניקה מתוקנת, סרוק בא.א של הבקשה מתאריך 116/11/2025 איכות הסביבה : ע"פ הערה המצורפת לאישור איכות הסביבה ניראה כי האישור ניתן על הרמוניקה שונה מזו המוגשת כעת להלן הערה : מצורפת הרמוניקה מתוקנת בארכיב איכות הסביבה תחת קובץ "הרמוניקה מלאה ומפורטת" מתאריך 04/06/2025 המציגה שינוי במיקום הממ"ד בקומת המרתף. תכנון הממ"ד בחלק הדרומי וכולל חלון בחצר אנגלית. ההרמוניקה איננה ניתנת לצפייה בארכיב האופטי של התיק וניראה כי קיימים אלמנטים אשר לא ניתן לבחון כאשר כדוגמת חצר אנגלית כמו כן יש לציין כי שינוי מיקום הממ"ד לאחר ביצוע הליך פרסומי ידרוש תקנה 36 / 100% חתימות בשנית עבור ידוע הדיירים בשינוי אשר נעשה בשטח המשותף. לתשומת וטיפול ע"ב בנושא לאחר דיון וכתנאי לדיון חוזר. כאמור ניתנה התייחסות לפרסום / הסכמות בסעיפים לעיל.		

התנגדויות : לפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת. בהליך פתיחת הבקשה ולאחר מכן התנגדות חוזרת בהליך הפרסום החוזר. מתנגד : מר איזנברג ברוך ת.ז 028070399 תמצית ההתנגדות : "התיק שבנידון נפתח במחטף, תוך התעלמות מפס"ד חלוט אשר נרשם כהערה לפי צו בית משפט בנסח הטאבו ובגין כל תתי החלקות בבנין - מצ"ב נסח טאבו..." ההתנגדות המלאה סרוקה בא.א של הבקשה. ההתנגדות מובאת להכרעת הוועדה באם לזמן.		
לדחות במתכונת המוצעת הבקשה מובאת לדחיה במתכונת היות ולא התקבלה תכנית צל עבור מיגון עתידי לכלל הדיירים. מעבר לכך ע"פ הערה שנרשמה במערכת ע"י המחלקה לאיכות הסביבה ניראה כי קיימת הרמוניקה שונה מזו המוצגת כעת אשר כוללת אלמנטים אותם לא ניתן לבחון במסגרת בחינה זו. לא התקבלה התיחסות ממחלקת שימור לבקשה. התקבלה התנגדות הנוגעת לעניין התימוכין הקנינים. להלן הדרוש תיקון ע"פ סעיפים : קווי בניין : יש להטמיע את קו הבניין שהתקבל ע"ג תכנית המדידה ובכל תכניות הקומות המוצגות. ממ"ד : מוצע ממ"ד בתת הקרקע. ראשית יצוין כי כפי שיורחב מטה בסעיף איכות הסביבה קיימת הרמוניקה עדכנית הכוללת חצר אנגלית ומיקום שונה לממ"ד המוצג כעת, ולכן לא ניתן למצות את הבחינה.	20/07/2025	דיון ברשות הרישוי : לדחות במתכונת המוצעת

מעבר לכך עבור גישה לממ"ד ע"פ תקנות התכנון והבניה פרק ג' תכנון מרחב מוגן דרתי מורת מבואה : "בתכנון והקמה של ממ"ד במבנה קיים רשות מוסמכת רשאית לדרוש כי תוקם מבואה ששטחה לא יעלה על 5 מ"ר ברוטו." לפי תקנה זו תוספת שטח של עד 5 מ"ר ברוטו מבואה הנדרשת כגישה לממד המבוקש פטורה מהוכחת מקור זכויות ומתאפשרת בכפוף לאישור פיקוד העורף . תוספת זו הינה למבואה בלבד ולא כחלק אינטגרלי של גודל חדר הממד שקבוע בחוק ל- 9 מ"ר + עובי קירות . יש לתכנן ע"פ הקבוע בחוק את הגישה לממ"ד. תכנית צל : כנוהל אגפי נדרש להגיש תכנית צל עבור מיגון עתידי לכלל הדיירים. יצויין כי תכנון ממ"ד בתת הקרקע פוגע באפשרות לביצוע עמודת ממ"דים ליתר הדירות העליונות. ע"פ המוצג בהרמוניקה לא ניתן להבין באם קיים פתרון מיגוני לכלל הדיירים או האם נידרש להציג תכנית צל עבור מיגון וממילא לבצע את ההליך הפרסומי המתאים אשר ידרש בעקבות כך. לתשומת וטיפול ע"ב. תימוכין קניינים : עבור ממ"ד בשטח משותף נדרשים תימוכין של 2/3 מעמודת הממ"ד המוצע ו- 1/3 מסה"כ בעלי החלקה / כניסה נושאת הבקשה. 1/3 עבור שימוש בשטח משותף- ע"פ נסח הטאבו קיימות 5 תתי חלקות, דהיינו $5/3 = 1.6$, נדרשים ב- 2 חתימות. ע"פ טופס 1 והסכמות שכנים מצורפים בא.א התקבלו לפחות 3 חתימות. יצויין כי התקבלה התנגדות אודות נושא התימוכין, כאשר נושא זה נבדק ע"י דסק שירות הלקוחות במעמד בפתיחת התיק. לתשומת לב וטיפול ע"ב להתנגדות שהתקבלה. 2/3 מעמוד עבור ממ"ד- הממ"ד איננו מוצע בעמודה, אלא כבודד בתת הקרקע. שימור / בניין אופיני : ע"פ סעיף 4 בתיק המידע וכן ע"פ תשריט התכנית המבנה		

שחלקה הינו בניין אופיני. ע"פ סעיף 14 בהוראות התכנית לבניין אופיני: "לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבניין..." וכן ע"פ סעיף 8 ו-9 בתיק המידע המבנה נדרש באישור שימור טרם דיון. יש לקבל את התיחסות מחלקת שימור לבקשה כתנאי לדיון חוזר. התיחסות מחלקת שימור תכלול גם את תכנית הצל הנדרשת עבור פתרון מגוני עתידי כפי שהורחב לעיל בסעיף ממ"ד. יצויין התוספת הינה פנימית בלבד ללא נגיעה / שינוי במעטפת המבנה. איכות הסביבה: ע"פ הערה המצורפת לאישור איכות הסביבה נראה כי האישור ניתן על הרמניקה שונה מזו המוגשת כעת להלן הערה: מצורפת הרמוניקה מתוקנת בארכיב איכות הסביבה תחת קובץ "הרמוניקה מלאה ומפורטת" מתאריך 04/06/2025 המציגה שינוי במיקום הממ"ד בקומת המרתף. תכנון הממ"ד בחלק הדרומי וכולל חלון בחצר אנגלית. ההרמוניקה איננה ניתנת לצפייה בארכיב האופטי של התיק ונראה כי קיימים אלמנטים אשר לא ניתן לבחון כאשר כדוגמת חצר אנגלית כמו כן יש לציין כי שינוי מיקום הממ"ד לאחר ביצוע הליך פרסומי ידרוש תקנה 36 / 100% חתימות בשנית עבור ידוע הדיירים בשינוי אשר נעשה בשטח המשותף. לתשומת וטיפול ע"ב בנושא לאחר דיון וכתנאי לדיון חוזר. התנגדויות: לפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת. מתנגד: מר איזנברג ברוך ת.ז 028070399 תמצית ההתנגדות: "התיק שבנידון נפתח במחטף, תוך התעלמות מפס"ד חלוט אשר נרשם כהערה לפי צו בית משפט בנסח הטאבו ובגין בגין כל תתי החלקות בבנין - מצ"ב נסח		

טאבו..." ההתנגדות המלאה סרוקה בא.א של הבקשה. כאשר הבקשה תהיה מוכנה לדיון תינתן התייחסות מתאימה להתנגדות שהתקבלה. 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.		
לדחות במתכונת המוצעת הבקשה מובאת לדחיה במתכונת היות ולא התקבלה תכנית צל עבור מיגון עתידי לכלל הדיירים. מעבר לכך ע"פ הערה שנרשמה במערכת ע"י המחלקה לאיכות הסביבה ניראה כי קיימת הרמוניקה שונה מזו המוצגת כעת אשר כוללת אלמנטים אותם לא ניתן לבחון במסגרת בחינה זו. לא התקבלה התייחסות ממחלקת שימור לבקשה. התקבלה התנגדות הנוגעת לעניין התימוכין הקנינים. להלן הדרוש תיקון ע"פ סעיפים : קווי בניין : יש להטמיע את קו הבניין שהתקבל ע"ג תכנית המדידה ובכל תכניות הקומות המוצגות. ממ"ד : מוצע ממ"ד בתת הקרקע. ראשית יצוין כי כפי שפורח מטה בסעיף איכות הסביבה קיימת	13/07/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

הרמוניקה עדכנית הכוללת חצר אנגלית ומיקום שונה לממ"ד המוצג כעת, ולכן לא ניתן למצות את הבחינה. מעבר לכך עבור גישה לממ"ד ע"פ תקנות התכנון והבניה פרק ג' תכנון מרחב מוגן דרתי מורת מבואה : "בתכנון והקמה של ממ"ד במבנה קיים רשות מוסמכת רשאית לדרוש כי תוקם מבואה ששטחה לא יעלה על 5 מ"ר ברוטו." לפי תקנה זו תוספת שטח של עד 5 מ"ר ברוטו מבואה הנדרשת כגישה לממד המבוקש פטורה מהוכחת מקור זכויות ומתאפשרת בכפוף לאישור פיקוד העורף . תוספת זו הינה למבואה בלבד ולא כחלק אינטגרלי של גודל חדר הממד שקבוע בחוק ל- 9 מ"ר + עובי קירות . יש לתכנן ע"פ הקבוע בחוק את הגישה לממ"ד. תכנית צל: כנוהל אגפי נדרש להגיש תכנית צל עבור מיגון עתידי לכלל הדיירים. יצויין כי תכנון ממ"ד בתת הקרקע פוגע באפשרות לביצוע עמודת ממ"דים ליתר הדירות העליונות. ע"פ המוצג בהרמוניקה לא ניתן להבין באם קיים פתרון מיגוני לכלל הדיירים או האם נידרש להציג תכנית צל עבור מיגון וממילא לבצע את ההליך הפרסומי המתאים אשר ידרש בעקבות כך. לתשומת וטיפול ע"ב. תימוכין קניינים : עבור ממ"ד בשטח משותף נדרשים תימוכין של 2/3 מעמודת הממ"ד המוצע ו- 1/3 מסה"כ בעלי החלקה / כניסה נושאת הבקשה. 1/3 עבור שימוש בשטח משותף- ע"פ נסח הטאבו קיימות 5 תתי חלקות, דהיינו $5/3 = 1.6$, נדרשים ב- 2 חתימות. ע"פ טופס 1 והסכמות שכנים מצורפים בא.א התקבלו לפחות 3 חתימות. יצויין כי התקבלה התנגדות אודות נושא התימוכין, כאשר נושא זה נבדק ע"י דסק שירות הלקוחות במעמד בפתיחת התיק. לתשומת לב וטיפול ע"ב להתנגדות שהתקבלה. 2/3 מעמוד עבור ממ"ד- הממ"ד איננו מוצע בעמודה, אלא כבודד בתת הקרקע. שימור / בניין אופיני :		

ע"פ סעיף 4 בתיק המידע וכן ע"פ תשריט התכנית המבנה שחלקה הינו בניין אופיני. ע"פ סעיף 14 בהוראות התכנית לבניין אופיני: "לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבניין..." וכן ע"פ סעיף 8 ו-9 בתיק המידע המבנה נדרש באישור שימור טרם דיון. יש לקבל את התיחסות מחלקת שימור לבקשה כתנאי לדיון חוזר. התיחסות מחלקת שימור תכלול גם את תכנית הצל הנדרשת עבור פתרון מגוני עתידי כפי שהורחב לעיל בסעיף ממ"ד. יצויין התוספת הינה פנימית בלבד ללא נגיעה / שינוי במעטפת המבנה. איכות הסביבה: ע"פ הערה המצורפת לאישור איכות הסביבה נראה כי האישור ניתן על הרמניקה שונה מזו המוגשת כעת להלן הערה: מצורפת הרמוניקה מתוקנת בארכיב איכות הסביבה תחת קובץ "הרמוניקה מלאה ומפורטת" מתאריך 04/06/2025 המציגה שינוי במיקום הממ"ד בקומת המרתף. תכנון הממ"ד בחלק הדרומי וכולל חלון בחצר אנגלית. ההרמוניקה איננה ניתנת לצפייה בארכיב האופטי של התיק ונראה כי קיימים אלמנטים אשר לא ניתן לבחון כאשר כדוגמת חצר אנגלית כמו כן יש לציין כי שינוי מיקום הממ"ד לאחר ביצוע הליך פרסומי ידרוש תקנה 36 / 100% חתימות בשנית עבור ידוע הדיירים בשינוי אשר נעשה בשטח המשותף. לתשומת וטיפול ע"ב בנושא לאחר דיון וכתנאי לדיון חוזר. התנגדויות: לפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת. מתנגד: מר איזנברג ברוך ת.ז 028070399 תמצית ההתנגדות: "התיק שבנידון נפתח במחטף, תוך התעלמות מפס"ד חלוט אשר נרשם כהערה לפי צו בית משפט		

בנסח הטאבו ובגין בגין כל תתי החלקות בבנין - מצ"ב נסח טאבו..." ההתנגדות המלאה סרוקה בא.א של הבקשה. כאשר הבקשה תהיה מוכנה לדיון תינתן התייחסות מתאימה להתנגדות שהתקבלה. 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 : 3137 תחילת תוקף : 15/10/1989 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2 מיוחד התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 3137 תחילת תוקף 15/10/1989 איזור מגורים 2 מיוחד תכנית מתאר 62 תקנות התכנון והבניה. יצויין כי ע"פ דקירה במערכת ה-gis קיימת תכנית מס' 1163773	10/07/2025	חוות דעת תכנונית

אשר הסטטוס הינו "עומדת בתנאי הסף" מתאריך 07/2024. מבחינת התכנית החלה בחלקה להלן מטרותיה : שינוי יעוד מאזור מגורים 2 מיוחד למגורים ב'. 2 קביעת בינוי עבור תוספת קומה ושטחים וכן הרחבת ותוספות מרפסות קביעת שטחי בניה בהיקף של 1557.06 מ"ר הגדלת מספר הקומות מ-4 ל- 5 קביעת שלבי ביצוע למימוש התכנית קביעת תנאים למתן היתר בניה קביעת הוראות בניה לצורך מעטפת חדשה לבנין בדוגמת החזיתות הקיימות . ע"פ הנספח (רקע) נראה כי אין נגיעה בתת החלקה המבוקשת כעת למעט חיזוקים חיצוניים. (מצורף נספח ע"ג הרמוניקה) ואין הגבלה לעניין שטחי מיגון בטבלה 5 (מצורפת ע"ג ההרמוניקה) כמו כן סטיה ניכרת הינה לענין קוי הבנין ומס' הקומות. לאור האמור הבקשה נבחנה ע"פ תכנית 3137. סטייה ניכרת : ע"פ סעיף 8 : "...הבינוי שע"פ התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או הגדלת אחוזי בניה שלא בהתאם... תהווה סטיה ניכרת..." מוצעת ממ"ד אשר נבחן ע"פ מדניות מהנדס עיר. קיימת עמידה בסעיף סטיה ניכרת. נספח בינוי : קיים תשריט בקנ"מ 1: 500 לא קיים נספח בין מסמכי התכנית		

שלביות ביצוע : התכנית החלה בחלקה איננה כוללת התיחסות לסעיף שלביות ביצוע. בדיקת התאמת המבוקש לתב"ע ולתקנות התכנון והבנייה כדלהלן : קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2024/5981 שהוגש מיום 04/06/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. סומנו קווי בניין ע"פ תכנית מתאר. לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים, הממ"ד מוצע בתחום קווי הבנין. יש להטמיע את קו הבניין שהתקבל ע"ג תכנית המדידה ובכל תכניות הקומות המוצגות. נוהל בקרה הנדסית : התכנית החלה בחלקה אינה כוללת בהוראותיה התיחסות לנוהל בקרה הנדסי וכן לא נדרש ע"פ תצהיר המהנדס. לא רלוונטי. מס' קומות / מס' יח"ד / גובה : הבקשה כוללת תוספת ממ"ד בתת הקרקע כאשר תוספת קומה המיועדת עבור מרחב מוגן בלבד איננה מהווה תוספת קומה (מחושבת במניין שטחי השירות) לא מבוקש שינוי בגובה / מס' יח"ד / קומות. 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 ממ"ד בתת הקרקע. ע"פ מדניות מה"ע תותר סטיה מקו הבנין עבור ממ"ד בהתאם להנחיות ובכפוף להליך פרסום של הקלה. הממ"ד מוצע בתחום קווי הבנין, ממילא לא פורסמה הקלה בנושא. שטח הממ"ד כ- 9 מ"ר נטו. הממ"ד עומד בתקנות פיקוד העורף לעניין שטחים. עבור הגישה לממ"ד ואיורור מוצע איזור שירות. ראשית יצוין כי כפי שיורחב מטה בסעיף איכות הסביבה קיימת הרמוניקה עדכנית הכוללת חצר אנגלית ומיקום שונה לממ"ד המוצג כעת, ולכן לא ניתן למצות את הבחינה. מעבר לכך עבור גישה לממ"ד ע"פ תקנות התכנון והבניה פרק ג' תכנון מרחב מוגן דרתי מורת מבואה : "בתכנון והקמה של ממ"ד במבנה קיים רשות מוסמכת רשאית לדרוש כי תוקם מבואה ששטחה לא יעלה על 5 מ"ר ברוטו." לפי תקנה זו תוספת שטח של עד 5 מ"ר ברוטו מבואה הנדרשת כגישה לממד המבוקש פטורה מהוכחת מקור זכויות ומתאפשרת בכפוף לאישור פיקוד העורף . תוספת זו הינה למבואה בלבד ולא כחלק אינטגרלי של גודל חדר הממד שקבוע בחוק ל- 9 מ"ר + עובי קירות . יש לתכנן ע"פ הקבוע בחוק את הגישה לממ"ד. תכנית צל : כנוהל אגפי נדרש להגיש תכנית צל עבור מיגון עתידי לכלל הדיירים. יצויין כי תכנון ממ"ד בתת הקרקע פוגע באפשרות לביצוע עמודת ממ"דים ליתר הדירות העליונות. ע"פ המוצג בהרמוניקה לא ניתן להבין באם קיים פתרון מיגוני לכלל הדיירים או האם נידרש להציג תכנית צל עבור מיגון וממילא לבצע את ההליך הפרסומי המתאים אשר ידרש בעקבות כך.		

לתשומת וטיפול ע"ב. תימוכין קנינים : עבור ממ"ד בשטח משותף נדרשים תימוכין של 2/3 מעמודת הממ"ד המוצע ו- 1/3 מסה"כ בעלי החלקה / כניסה נושאת הבקשה. 1/3 עבור שימוש בשטח משותף- ע"פ נסח הטאבו קיימות 5 תתי חלקות, דהיינו $5/3=1.6$, נדרשים ב- 2 חתימות. ע"פ טופס 1 והסכמות שכנים מצורפים בא.א התקבלו לפחות 3 חתימות. יצויין כי התקבלה התנגדות אודות נושא התימוכין, כאשר נושא זה נבדק ע"י דסק שירות הלקוחות במעמד בפתיחת התיק. לתשומת לב וטיפול ע"ב להתנגדות שהתקבלה. 2/3 מעמוד עבור ממ"ד- הממ"ד איננו מוצע בעמודה, אלא כבודד בתת הקרקע. שימור / בניין אופיני : ע"פ סעיף 4 בתיק המידע וכן ע"פ תשריט התכנית המבנה שחלקה הינו בניין אופיני. ע"פ סעיף 14 בהוראות התכנית לבניין אופיני : "לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבניין..." וכן ע"פ סעיף 8 ו-9 בתיק המידע המבנה נדרש באישור שימור טרם דיון. יש לקבל את התיחסות מחלקת שימור לבקשה כתנאי לדיון חוזר. התיחסות מחלקת שימור תכלול גם את תכנית הצל הנדרשת עבור פתרון מגוני עתידי כפי שהורחב לעיל בסעיף ממ"ד. יצויין התוספת הינה פנימית בלבד ללא נגיעה / שינוי במעטפת המבנה. איכות הסביבה : ע"פ הערה המצורפת לאישור איכות הסביבה נראה כי האישור ניתן על הרמניקה שונה מזו המוגשת כעת להלן הערה : מצורפת הרמוניקה מתוקנת בארכיב איכות הסביבה תחת קובץ "הרמוניקה מלאה ומפורטת" מתאריך 04/06/2025 המציגה		

שינוי במיקום הממ"ד בקומת המרתף. תכנון הממ"ד בחלק הדרומי וכולל חלון בחצר אנגלית. ההרמוניקה איננה ניתנת לצפיה בארכיב האופטי של התיק וניראה כי קיימים אלמנטים אשר לא ניתן לבחון כאשר כדוגמת חצר אנגלית כמו כן יש לציין כי שינוי מיקום הממ"ד לאחר ביצוע הליך פרסומי ידרוש תקנה 36 / 100% חתימות בשנית עבור ידוע הדיירים בשינוי אשר נעשה בשטח המשותף. לתשומת וטיפול ע"ב בנושא לאחר דיון וכתנאי לדיון חוזר. תנאים לדיון : איכות הסביבה – התקבל אישור בתאריך 10/06/2025 ע"י שירה אדלר שפי"ע- התקבלה אישור מתאריך 18/03/2025 ע"י עינבל כהנה. שימור- תיק לא הופנה, יש להשלים תנאי התנגדויות : לפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת. מתנגד : מר איזנברג ברוך ת.ז 028070399 תמצית ההתנגדות : "התיק שבנידון נפתח במחטף, תוך התעלמות מפס"ד חלוט אשר נרשם כהערה לפי צו בית משפט בנסח הטאבו ובגין כל תתי החלקות בבנין - מצ"ב נסח טאבו..." ההתנגדות המלאה סרוקה בא.א של הבקשה. כאשר הבקשה תהיה מוכנה לדיון תינתן התייחסות מתאימה להתנגדות שהתקבלה. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

**המלצת האגף
מובא להכרעת הועדה**

באם לזמן את הצדדים לדיון בהתנגדויות.

התנגדויות :

לפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת בהליך פתיחת הבקשה

ולאחר מכן התנגדות חוזרת בהליך הפרסום החוזר.

ההתנגדות התקבלה ע"י הבעלים של תת חלקה 6.

מתנגד : מר איזנברג ברוך ת.ז 028070399

תמצית ההתנגדות :

"התיק שבנידון נפתח במחטף, תוך התעלמות מפס"ד חלוט אשר נרשם כהערה לפי צו בית משפט

בנסח הטאבו ובגין בגין כל תתי החלקות בבנין - מצ"ב נסח טאבו..."

ההתנגדות המלאה סרוקה בא.א של הבקשה.

ההתנגדות מובאת להכרעת הוועדה באם לזמן.

התייחסות :

בשיחה של הממונה חנאן מול בא כוח המתנגד זאב קצנלבין מסתבר שהבעיה שלהם הנה ע"כ שהנם מקדמים תכנית נקודתית לתוספות בקומות העליונות 1163773 אשר נידונה במחוזית להפקדה מנובמבר 2024 ואשר יצטרכו במסגרת הביצוע לחזק את הבניין כך שדואגים לכך שהמוצע בקשה הנוכחית לא יטרפד את היכולת לבצע זאת.

בהמשך לשיחה נוספת מול ע"ב חנה, התקבל מכתב ממתכנן השלד מהנדס בנואליד אלי (סרוק בארכיב האופטי) לפיו " ...המרחב המוגן הינו אלמנט מבטון מזויין בעל חוזק גבוה . במרתף הדירה הממ"ד מבוסס על יסודות מושתתים בסלע . נוכחותו אינה מכבידה על הבנין הקיים ורק מוסיפה ותורמת לחוזק וליציבות הבניין כולו.

במידה ויתוכנן חיזוק עתידי לבניין, בניית הממ"ד החדש רק תוסיף ותשפר את מצב הבניין מבחינת עמידות בכל התקנים הרלוונטיים.

כמו כן, גם אם בעתיד תוגש תכנית לשינוי תב"ע, ממ"ד זה לא יהווה מכשול כלשהו לקידום התכנית. במיוחד בימינו, יוזמת תוספת ממ"ד תקני לדירה מבורכת"

תכנית 116373

היות והתכנית הופקדה כאמור בשנת 2024 נבדק הצורך בהחרגה מהמחוזית מול עו"ד מיכאלי אילנית, תגובתה שהיות והתכנית מטרתה תוספת זכויות בניה לדירות העליונות ולא מתייחסת לדירת המבקשים אזי התכנית התקפה לדירה הנוכחית נותרת בעינה ואין צורך בהחרגה כיוון ש- 116373 איננה רלוונטית לענייננו וכן לא ניתן למנוע ממי שלא מקבל זכויות מכוח התכנית את האפשרות לבנות ממ"ד.

תיקונים טכניים :

יש להטמיע את התשריט המוכיח את ההצמדה כתנאי לגורמים ע"ג ההרמוניקה.

חצר אנגלית :

מוצעת חצר אנגלית עבור איורור הממ"ד.

ע"פ תקנות בניה במרווחים גובה ורוחב חצר אנגלית לא יעלה על 1.5 מ'

החצר מבוקשת כנדרש.

יש לתקן את המפלס המסומן בתכנית בהתאם למסומן בחתך 2.28-

סדר יום לוועדה מתאריך - 24/03/2026 - ו ניסן תשפ"ו

סוג דיון	דיון נוסף בועדה בהתאם להחלטת ועדת ערר
מספר ועדה	2026/8
מספר בקשה	<u>1978/0069.06</u>
מספר סידורי	<u>39</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	שינויים בבניין קיים ותוספת ממ"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עו"ד כהן ג'רמי מרטין
עורך הבקשה	אדריכל אנגלנדר שפרה
מתכנן השלד	מהנדס לוי-שוורץ שמואל
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	3

כתובת האתר

נגבה 17 , קטמון הישנה

גוש	חלקה	בשלמות
30007	133	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2878	תחילת תוקף	27/08/1989			
ג30007	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

היתר בניה אחרון רלוונטי הופק בתאריך : 21/03/2001 תיק בניין מספר : 1978/69.3

השטח העיקרי שאושר במסגרת היתר הבניה האחרון הנו : 6.90 מ"ר.

מהות הבקשה :

מדובר בבניין קיים (למגורים) בן 3 קומות, וחלל גג רעפים מעל קומת מרתף.

במסגרת פתיחת הבקשה הוצעו תוספת בניה כמפורט להלן :

בקומת המרתף מוצע מחסן מתחת לממ"ד המוצע בקומה מעל, כמו"כ בתוך החלק הקיים של המרתף מוצעת בריכת שחיה, חדר הסקה ומעברים.

בקומת הקרקע בחזית מזרחית מוצע ממ"ד מעבר לקווי הבניין, יציקת רצפה חדשה לקומה זו, ושינויים פנימיים הכוללים הריסת עמודים.

בקומה ראשונה מוצעת מרפסת גג מעל הממ"ד המוצע, וכן שינויים פנימיים.

בקומה השניה מוצע לסגור מרפסת קיימת באלומיניום, וכן ליצור מרפסת שרות, ושינויים פנימיים.

מוצע להגביה את גג הרעפים הקיים, ליצור גלריה, ופודסט גישה לדודי שמש, שנראה מוביל למרפסת לא מקורה, שאר החלל מהווה חלל כפול וחלל גג רעפים עם קורות ללא רצפה.

לאחר דיון ראשון וקבלת החלטת וועדה הוגשה הרמוניקה מתוקנת הכוללת תוספת בניה כמפורט להלן :

בקומת המרתף מוצע מחסן וחדר הסקה.

בקומת הקרקע מוצע ממ"ד בלבד

בקומה א' מוצעים שינויים פנימיים בלבד

קומה ב' מוצעים שינויים פנימיים וסגירת מרפסת באלומיניום בתחום קווי הבניין מכח יתרת זכויות

מוצעת קומת גלריה.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 133.

הליך פרסומי בוצע בתיק ע"פ סעיף 149 בחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

פרסום הקלות :

בתהליך פתיחת הבקשה פוסמו ההקלות הבאות :

תוספת 6% משטח המגרש שיפור התכנון

תוספת 5% בגין תוספת מעלית תוספת מעלית לנגישות

הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין צידי ובנייתו במרחק של עד 1.0 מ ושימוש בחלל התת

הקרקע תחת הממ"ד למחסן פתרון מיגון למבנה בהתאם לתמ"א - 38 ותכנית 10038

חפירת חצר אנגלית אוורור קומת המרתף

מחסן עד 20 מ"ר תחת ממ"ד מוצע בהתאם לתמ"א - 38 ותכנית 10038

תאריך תום מועד הגשת התנגדויות : 30/11/2021

ע"פ נתוני המערכת התקבלה התנגדות אחת. תפורט בהמשך בסעיף התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
12/03/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים הבקשה נידונה בוועדת משנה בישיבתה מיום 14.05.2025 והוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. הבקשה נידונה בוועדת ערר כאשר התקבלה החלטתה מיום 08.02.2026 הסרוקה בארכיב האופטי ומפורטת בחוות הדעת לדיון הנוכחי. ביום 09.03.2026 התקבלה פניה במייל מעורכת הבקשה לפיה, בהמשך להחלטת וועדת ערר המבקש מעוניין לקדם את הבקשה כפי שהוגשה אך ללא התוספת בעליית הגג. בהתאם לכך, התוספת בחלל גג הרעפים מבוטלת לאור בקשת המבקש מה שמייצר הצורך בהגבהת גג הרעפים וביצוע השינויים שנדרשו. לגבי 6% הקלה כמותית, ניתן לקבל זכויות מכוח הקלה זו בהתאם לפירוט בהחלטת וועדת ערר כאשר היות והמבקש מבטל את הקומה בחלל הרעפים אזי כעת השימוש בזכויות מכוח ההקלה הנו ככל ונדרש לצורך התוספת בקומות הקיימות .

לפיכך, מתייתר הצורך כעת בבחינת נושא השימוש בהקלה הכמותית בחלל גג הרעפים וסוגיית תוספת הקומות אל מול הוראות התכנית היות וכאמור המבקש ביקש לבטל את השימוש בחלל גג הרעפים. כמו כן, בהתאם להחלטת הערר, הממ"ד מאושר בהתאם להחלטת המקומית אך יש להנמיך אותו לגובה התקני הנדרש וככל ומופיעה דלת יציאה נוספת לממ"ד יש לבטלה. יתר סעיפי החלטת וועדת המשנה ותנאיה מיום 14.05.2025 נותרים בעינם ללא שינוי.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2878 תחילת תוקף : 21/02/1994 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1 מיוחד רקע לבקשה הבקשה נידונה בוועדת משנה בישיבתה מיום 14.05.2025 והוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. הבקשה נידונה בוועדת ערר כאשר התקבלה החלטתה מיום 08.02.2026 לפיה בין היתר הוחלט : לגבי מיקום הממ"ד- וועדת ערר קבעה כי לאחר בחינת טענות הצדדים, לא מצאה מקום להתערב בהחלטת הועדה המקומית, וזאת הגם שהבינוי המוצע נדחה ע"י מחלקת שימור ולאחר ששוכנעה כי הועדה המקומית היתה ערב לעמדת מחלקת השימור והעניקה את המשקל הראוי לעמדתה כגורם ממליץ. בהקשר לכך קיבלה ועדת הערר את עמדת הועדה המקומית כי הפתרון החלופי שנטען ע"י העורר, למיקום הממ"ד במרתף, איננו ישים לנוכח המדרגות הבלתי תקינות המובילות למרתף וכן לנוכח המשמעויות מהצורך לעיבוי קירות והרחבת בינוי בתת הקרקע מתחת למבנה לשימור.	12/03/2026	חוות דעת תכנונית

באשר לגובה הממ"ד אשר סומן בבקשה 4 מ', במעמד הדיון הודיע המבקש כי כנראה מדובר בטעות ושאלן מצדו התנגדות להנמכת הממ"ד לגובה התקני הנדרש (סע' 98 בפרוטוקול ההחלטה) כמו כן ככל שמופיעה דלת יציאה נוספת לממ"ד יש לבטלה .

לגבי ההקלה הכמותית 6% ובניה בחלל הגג- נקבע בערר שלמרות שישנה הוראת סטיה ניכרת לתוספת אחוזי בניה בתכנית והיות ומקור זכויות הבניה הנו מכוח תכנית המתאר, אזי ניתן לאשר הקלה להגדלת זכויות הבניה.

חרף זאת קבעה ועדת הערר כי הבניה המבוקשת בחלל הגג מהווה תוספת קומה (רביעית), כאשר הוראת הסטיה הניכרת חלה גם על מספר הקומות, ומספר הקומות (בניגוד לזכויות הבניה) נקבע באופן ראשוני בתכנית 2878 זו .

נדמה כי קביעה זו צריכה היתה להצדיק דחיית הערר בהיעדר אפשרות לאישור הבניה שהתבקשה, ואולם ועדת הערר הורתה להחזיר את הדיון בכך לוועדה המקומית על מנת שתבחן זאת שוב, בנימוק שבהחלטתה הקודמת דחתה הועדה המקומית את הבקשה הנ"ל בנימוק שה-6% מהווה סטיה ניכרת ולכן לא בחנה את ההיבטים הכרוכים בתוספת הקומה (סע' 85 בפרוטוקול ההחלטה), וזאת תוך שהפנתה את הועדה המקומית לקביעותיה בדבר הוראות התכנית לעניין תוספת קומות וגובה .

כך גם באותו סעיף (85) נרשם בהחלטה :

" בדיון בפנינו, מבקש ההיתר, ביקש כי ככל שתתקבל טענתו כי תוספת 6% אינה מהווה סטיה ניכרת, יתאפשר לו לשקול בחוזר האם הוא עומד על כך וזאת בשים לב להערות ועדת הערר במהלך הדיון באשר לאפשרות מיצוי זכויות כאמור בקומת הגג. אשר על כן, והיות שכאמור הוועדה המקומית לא קיימה דיון בבקשה כהקלה, על פני הדברים, זכאי מבקש ההיתר לדיון בהקשר זה בוועדה המקומית.

ביום 09.03.2026 התקבלה פניה במייל מעורכת הבקשה לפיה, בהמשך להחלטת וועדת ערר המבקש מעוניין לקדם את הבקשה כפי שהוגשה אך ללא התוספת בעליית הגג.

לפיכך, הבקשה מוחזרת לדיון בוועדה המקומית כאשר בהתאם לפירוט לעיל התוספת בחלל גג הרעפים מבוטלת לאור בקשת המבקש מה שמייצר הצורך בהגבהת גג הרעפים וביצוע

השינויים שנדרשו. לגבי 6% הקלה כמותית, ניתן לקבל זכויות מכוח הקלה זו בהתאם להחלטת וועדת ערר וזאת ככל וזה נדרש לצורך התוספת בקומות הקיימות. כך שמתויתר הצורך כעת בבחינת נושא השימוש בהקלה הכמותית בחלל גג הרעפים וסוגיית תוספת הקומות אל מול הוראות התכנית. כמו כן יש להנמיך את הממ"ד לגובה התקני הנדרש וככל ומופיעה דלת יציאה נוספת לממ"ד יש לבטלה. יתר סעיפי החלטת וועדת המשנה ותנאיה מיום 14.05.2025 נותרים בעינם.		
סוף דבר : 101. ערר 1117/25 נדחה בשים לב לתיקון הבקשה להיתר כמפורט בסעיף 98 לעיל. 102. ערר 1137/25 מתקבל בחלקו – בהתאם לקביעתו בסעיפים 84-85 לעיל. 103. בנסיבות העניין אין צו להוצאות. ראה החלטת וועדת הערר באריב האופטי	08/02/2026	החלטת ועדת ערר : להעביר לוועדת המשנה
הבקשה הנה לשינויים בבניין קיים ותוספות לרבות תוספת ממ"ד ואשר נידונה מיום 18/09/2024 בוועדת התנגדויות כאשר הוועדה החליטה לדחות את ההכרעה וזאת כדי לבחון את השאלה : האם ניתן לאפשר שימוש בשטחים שמכוח 6% הקלה כמותית בחלל גג הרעפים ע"פ הוראות התכנית? לאור בקשת עו"ד שרון אבני להשלים טיעון בסוגיה זו, הוועדה אפשרה לצדדים להעביר התייחסותם בסוגיה זו בלבד , התייחסותם הועברה וכלל החומר שרוק בארכיב האופטי של הבקשה. עו"ד אילנית מיכאלי בחנה את הנושא והתקבלה חו"ד על ידה שפורטה במעמד הוועדה, כמפורט להלן : לאחר בחינת התכנית והבקשה, נמצא כי לא ניתן לאפשר תוספת	14/05/2025	דיון בוועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בחלל גג הרעפים על סמך הקלה של 6% מכח תכנית 2878 ועל כן לא ניתן לאשר את הבניה המבוקשת בגג הרעפים וזאת בהסתמך על סעיף 9 (ג)(1) לפיו : שטחים בחלל גג הרעפים שגבהם 2.2 מ' ומעלה יכללו במניין אחוזי הבניה המותרים (כלומר תתכן קומה רביעית מובלעת בחלל גג הרעפים במידה ומיצוי זכויות הבניה לא מתאפשר בדרך אחר). לפיכך, והיות וזכויות הבניה מוצו במסגרת 3 הקומות המותרות והשטח המוצע כיום בחלל גג הרעפים הנו על סמך 6% הקלה כמותית, אזי לא ניתן לאפשר שימוש זה בחלל הגג ולכן מתייתר הצורך בהגבהת גג הרעפים ויש להשאירו במצבו הקיים ללא הגבהתו או הגבהת מדלפות הגג . לעניין הממ"ד - מחלקת שימור המליצה שלא לאשר את הממ"ד במיקומו המוצע ולחזק חדר קיים. לאור כל נסיבות העניין והמצב הבטחוני הקיים כיום ובהעדר חלופה אחרת לממ"ד ומאחר שקיימת עדיפות להקמת ממ"ד על פני חדר מחוזק, הוועדה מחליטה לאשר את הממ"ד המוצע ואשר עומד במדיניות מהנדס העיר. כאשר לטענה לעניין הפרעה לשכנים מצאה הוועדה שבעיון בתמונות המצב הקיים והתכנון המוצע נראה שגובה הממ"ד לא יעלה על גובה הגדר הקיימת . כמו כן, החלופה שהציעו המתנגדים לממ"ד במרתף נמצאה ע"י הוועדה כלא פרקטית הרי בזמן חירום ותחת לחץ, ירידה במדרגות צרות ובמיוחד עבור אנשים מבוגרים או הורים עם ילדים קטנים איננה מהווה חלופה נכונה כאשר הממ"ד המוצע לטעם הוועדה הנו מוסתר ומוצנע. וכן ע"פ טענת בא כוח המבקשים, קשה מאוד לבצע חפירה עבור ממ"ד בתת הקרקע כאשר מדובר בבניין לשימור. תכנית צל – היות ומדובר בבנין לשימור, אי הצגת תכנית צל אינה מעקבת ובבוא היום לבקשת ממ"ד נוסף הנושא יבחן לגופו של עניין. לטענה לשימוש בגג הממ"ד כמרפסת- המרפסת בוטלה וגג הממ"ד מוגדר כגג ללא שימוש. לטענה להפרעה מסגירת חלק מהמרפסת הצפונית לשטח עיקרי – הוועדה מציינת שההפרעה הנגרמת ממרפסת לשכנים הנה הרבה יותר משמעותית מההפרעה שנגרמת ע"י חדר, וכן הסגירה אושרה ע"י שימור כאשר היום אף מבקשים סגירה קטנה יותר מבפתיחת תיק . להלן השלמות שידרשו כתנאי לגורמים : שטחים מכח 6% הקלה כמותית – יש לבטל ע"פ הפירוט לעיל. סגירת מרפסת-	

הסגירה מוצעת בבניה קלה. מברור מול ע"ב בחירת שיטת סגירה זו הינה עבור עמידה ב-2% מסה בניה ע"מ שהבניין לא יידרש לחיזוקים. בהתייעצות מול מנהל האגף מר יואל שבת באם נדרש נוהל בקרה הנדסי, הוחלט כי תנאי להעברה לגורמים יהיה קבלת תחשיב מהמהנדס החתום על הבקשה כי התוספת כולל חיפוי אבן טבעית בהתאם לקיים ולנדרש ממחלקת שימור, אינה עוברת את ה- 2% מסה – כאמור יהווה תנאי להעברה לגורמים. ניתן להתבסס על תחשיב זה לצורך המשך קידום של הבקשה וזאת ללא כל צורך של בחינה נוספת מול צוות המהנדסים של העירייה שבוחנים את הבקשות בהתאם לנוהל בקרה הנדסית, כמובן בתנאי שאכן יעמדו בתנאי של ה-2% מסה. יש לבצע תיקונים המופיעים בהרמוניקה שנידונה בהתנגדויות מתאריך 18/09/2024 והסרוקה בארכיב האופטי. ובנוסף וע"פ החלטת הוועדה כאמור לעיל, תנאי להעברה לגורמים יהיה קבלת תחשיב מהמהנדס החתום על הבקשה כי התוספת, כולל חיפוי אבן טבעית, בהתאם לקיים ולנדרש ממחלקת שימור אינה עוברת את 2% ממסת הבנין.		
התיק מובא להכרעת הוועדה לעניין חו"ד אילנית מיכאלי בנושא 6% כפי שמפורט מטה ויורחב בוועדה. כמו כן מובא עניין ההתנגדות ומיקום הממ"ד להכרעת הוועדה. דברי הסבר : התיק נידון בוועדת משנה מתאריך 07/09/2022 וקוד ההחלטה היה לדחות במתכונת המוצעת. התיק נדחה היות והיתה קיימת חריגה במס' הקומות הן בקומת המרתף והן ע"י הגבהת הרעפים. חריגה זו היוותה סטיה ניכרת. כמו כן חישוב השטחים לא הוצג כנדרש וע"כ לא ניתן היה לבחון את הבקשה לעניין עמידה בשטחים. התקבלה דחיה ממחלקת איכות הסביבה ושימור. לאחר השלמת כלל התיקונים הבקשה הועלתה לדיון בהתנגדויות בתאריך 18/09/2024 והחלטת הוועדה היתה לדחות את ההכרעה וזאת כדי לבחון את השאלה : האם ניתן לאפשר שימוש בשטחים שמכוח 6% הקלה כמותית בחלל גג הרעפים ע"פ הוראות התכנית? לאור בקשת עו"ד שרון אבני להשלים טיעון בסוגיה זו, הוועדה	05/05/2025	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה

אפשרה לצדדים להעביר התייחסותם בסוגיה זו בלבד לראש הצוות תוך 14 ימי עבודה. הצדדים העבירו את התייחסותם לר"צ וכל החומר סרוק בא.א של הבקשה. עו"ד אילנית מיכאלי בחנה את הנושא והתקבלה חו"ד על ידה. התיק מובא כעת לדיון ע"פ החלטת הוועדה ע"מ להשמיע את חו"ד שהתקבלה ולקבל החלטה בבקשה. להלן השלמות שידרשו כתנאי לגורמים / קבלת היתר : שטחים מכח 6% הקלה כמותית – ויתור זכויות : היות וויתור הזכויות הנצרך הינו פחות ממה שמצויין בכתב הויתור שהתקבל, ניתן כתנאי לקבלת היתר להמציא טופס ויתור זכויות מעודכן לסה"כ השטח המגיע ע"פ חלק ברכוש המשותף. (כ- 10.11 מ"ר) סגירת מרפסת : הסגירה מוצעת בבניה קלה. מברור מול ע"ב בחירת שיטת סגירה זו הינה עבור עמידה ב-2% מסה בניה ע"מ שהבניין לא ידרש לחיזוקים. בהתייעצות מול מנהל האגף מר יואל שבת באם נדרש נוהל בקרה הנדסי הוחלט כי תנאי להעברה לגורמים יהיה קבלת תחשיב מהמנדס החתום על הבקשה כי התוספת כולל חיפוי אבן טבעית בהתאם לקיים ולנדרש ממחלקת שימור אינה עוברת את 2% מסה. ניתן להתבסס על תחשיב זה לצורך המשך קידמה של הבקשה וזאת ללא כל צורך של בחינה נוספת מול צוות המהנדסים של העירייה שבוחנים את הבקשות בהתאם לנוהל בקרה הנדסית . מייל נקלט בא.א של הבקשה. כמו כן מוצע גג רעפים חדש אשר יש לסמן בקונטור אדום כמוצע. ממ"ד מוצע ממ"ד בקומת הקרקע עבור תת חלקה 2. שטח הממ"ד כ- 13 מ"ר, עומד בתקנות פק"ע. הממ"ד מוצע בחריגה מקו בניין צידי ושומר על קיר אטום ללא פתחים.		

התקבלו ההסכמות הנדרשות עבור בניה בשטח משותף. תכנית צל – היות ומדובר בבנין לשימור אי הצגת תכנית צל אינה מעקבת ובבוא היום לבקשת ממ"ד נוסף הנושא יבחן בשנית. יצויין כי התקבלה חו"ד שלילית ממחלקת השימור לענין מיקום הממ"ד המוצע בחזית הצידיית של המבנה. ע"פ חוות הדעת מתאריך 30/07/2023 : "תוספת בנית חדר מיגון חיצוני בחזית הצד של בניין אופיני מהווה פגיעה בערכו השימורי של בנין לשימור. יש להציג חלופה של חדר מיגון פנימי באחד מארבע מפלסי הדירה." מפגישה שהתקיימה בנושא בין מנהל האגף ר"צ והבוחן התקבלה ההנחיה להביא הנושא להכרעת הוועדה וזאת היות והתוספת מוסתרת ומוצנעת ונחיצות הממ"ד הינה חשובה ומתבקשת. הנחיה מנהל האגף סרוקה בא.א של הבקשה. התנגדויות : התקבלה התנגדות אחת לבקשה. להלן תמצית ההתנגדות : "תוספת ממ"ד המתוכנן בחזית מזרחית של הבית לא רק חוצה את קו הבניין, כמעט כולו מחוץ לקו הבניין, כך שמגיע עד ל-1.1 מטר מהחצר שלנו, והשימוש של גג הממ"ד למרפסת עוד יותר מחמיר את המצב בזה שמאפשר פעילות גלויה ממש צמוד לבית שלנו. לשאר הבקשה (שטחים נוספים במרתף, סגירת גלריה העליונה, גג רעפים חדש) -- אין התנגדות" יצויין כי הוסרה מהבקשה מרפסת הגג שתוכננה על גג הממ"ד והגג הינו לא לשימוש. הבקשה מובאת להכרעת הוועדה לקבלת החלטה. יש לבצע תיקונים המופיעים בהרמוניקה שנידונה בהתנגדויות מתאריך 18/09/2024 וע"פ החלטת הוועדה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה :	29/04/2025	חוות דעת תכנונית

2878 תחילת תוקף : 27/08/1989 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : התיק נידון בועדת משנה מתאריך 07/09/2022 וקוד ההחלטה היה לדחות במתכונת המוצעת. התיק נדחה היות והיתה קיימת חריגה במס' הקומות הן בקומת המרתף והן ע"י הגבהת הרעפים. חריגה זו היוותה סטיה ניכרת. כמו כן חישוב השטחים לא הוצג כנדרש וע"כ לא ניתן היה לבחון את הבקשה לעניין עמידה בשטחים. התקבלה דחיה ממחלקת איכות הסביבה ושימור. לאחר השלמת כלל התיקונים הבקשה הועלתה לדיון בהתנגדויות בתאריך 18/09/2024 והחלטת הוועדה היתה לדחות את ההכרעה וזאת כדי לבחון את השאלה : האם ניתן לאפשר שימוש בשטחים שמכוח 6% הקלה כמותית בחלל גג הרעפים ע"פ הוראות התכנית? לאור בקשת עו"ד שרון אבני להשלים טיעון בסוגיה זו, הוועדה אפשרה לצדדים להעביר התייחסותם בסוגיה זו בלבד לראש הצוות תוך 14 ימי עבודה. הצדדים העבירו את התייחסותם לר"צ וכל החומר סרוק בא.א של הבקשה. עו"ד אילנית מיכאלי בחנה את הנושא והתקבלה חו"ד על ידה. התיק מובא כעת לדיון ע"פ החלטת הוועדה ע"מ להשמיע את חו"ד שהתקבלה ולקבל החלטה בבקשה. להלן השלמות שידרשו כתנאי לגורמים / קבלת היתר : שטחים מכח 6% הקלה כמותית – ויתור זכויות : היות וויתור הזכויות הנצרך הינו פחות ממה שמצויין בכתב הויתור שהתקבל, ניתן כתנאי לקבלת היתר להמציא טופס ויתור זכויות מעודכן לסה"כ השטח המגיע ע"פ חלק ברכוש המשותף. (כ- 10.11 מ"ר)		

סגירת מרפסת : הסגירה מוצעת בבניה קלה. מברור מול ע"ב בחירת שיטת סגירה זו הינה עבור עמידה ב-2% מסה בניה ע"מ שהבניין לא ידרש לחיזוקים. בהתיעצות מול מנהל האגף מר יואל שבת באם נדרש נוהל בקרה הנדסי הוחלט כי תנאי להעברה לגורמים יהיה קבלת תחשיב מהמנדס החתום על הבקשה כי התוספת כולל חיפוי אבן טבעית בהתאם לקיים ולנדרש ממחלקת שימור אינה עוברת את 2% מסה. ניתן להתבסס על תחשיב זה לצורך המשך קידמה של הבקשה וזאת ללא כל צורך של בחינה נוספת מול צוות המהנדסים של העירייה שבוחנים את הבקשות בהתאם לנוהל בקרה הנדסית. מייל נקלט בא.א של הבקשה. כמו כן מוצע גג רעפים חדש אשר יש לסמן בקונטור אדום כמוצע. ממ"ד מוצע ממ"ד בקומת הקרקע עבור תת חלקה 2. שטח הממ"ד כ- 13 מ"ר, עומד בתקנות פק"ע. הממ"ד מוצע בחריגה מקו בניין צידי ושומר על קיר אטום ללא פתחים. התקבלו ההסכמות הנדרשות עבור בניה בשטח משותף. תכנית צל – היות ומדובר בבנין לשימור אי הצגת תכנית צל אינה מעקבת ובבוא היום לבקשת ממ"ד נוסף הנושא יבחן בשנית. יצויין כי התקבלה חוו"ד שלילית ממחלקת השימור לענין מיקום הממ"ד המוצע בחזית הציידית של המבנה. ע"פ חוות הדעת מתאריך 30/07/2023 : "תוספת בנית חדר מיגון חיצוני בחזית הצד של בניין אופיני מהווה פגיעה בערכו השימורי של בנין לשימור. יש להציג חלופה של חדר מיגון פנימי באחד מארבע מפלסי הדירה." מפגישה שהתקיימה בנושא בין מנהל האגף ר"צ והבוחר התקבלה ההנחיה להביא הנושא להכרעת הוועדה וזאת היות והתוספת מוסתרת ומוצנעת ונחיצות הממ"ד הינה חשובה ומתבקשת. הנחיה מנהל האגף סרוקה בא.א של הבקשה.		

התנגדויות : התקבלה התנגדות אחת לבקשה. להלן תמצית ההתנגדות : "תוספת ממ"ד המתוכנן בחזית מזרחית של הבית לא רק חוצה את קו הבניין, כמעט כולו מחוץ לקו הבניין, כך שמגיע עד ל-1.1 מטר מהחצר שלנו, והשימוש של גג הממ"ד למרפסת עוד יותר מחמיר את המצב בזה שמאפשר פעילות גלויה ממש צמוד לבית שלנו. לשאר הבקשה (שטחים נוספים במרתף, סגירת גלריה העליונה, גג רעפים חדש) -- אין התנגדות" יצויין כי הוסרה מהבקשה מרפסת הגג שתוכננה על גג הממ"ד והגג הינו לא לשימוש. הבקשה מובאת להכרעת הוועדה לקבלת החלטה. יש לבצע תיקונים המופיעים בהרמוניקה שנידונה בהתנגדויות מתאריך 18/09/2024 וע"פ החלטת הוועדה.		
הבקשה הנה לשינויים בבנין קיים ותוספת ממ"ד. לאחר שהוועדה שמעה בהרחבה את הצדדים, מחליטה לדחות את ההכרעה כדי לבחון את השאלה : האם ניתן לאפשר שימוש בשטחים שמכוח 6% הקלה כמותית בחלל גג הרעפים ע"פ הוראות התכנית ? לאור בקשת עו"ד שרון אבני להשלים טיעון בסוגיה זו, הוועדה מאפשרת לצדדים להעביר התייחסותם בסוגיה זו בלבד לראש הצוות תוך 14 ימי עבודה. יש לציין שבמידה ויוחלט בסופו של דבר ע"י הוועדה שניתן לאפשר 6% הקלה כמותית בחלל גג הרעפים, אזי תוחזר לדיון בקשה 21/573.	18/09/2024	דיון בועדת משנה : לדחות את ההכרעה
התיק מובא לדיון בועדת התנגדויות אודות הממ"ד כפי שיפורט בהמשך. כמו כן מעבר להתנגדות מבוא נושא אישור הממ"ד להכרעת הוועדה היות והתקבלה דחיה ממחלקת שימור למיקומו. ראה הרחבה בסעיף ממ"ד.	07/02/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

להלן פירוט התיקונים הנדרשים ע"פ סעיפים : שטחים מכח 6% הקלה כמותית – ויתור זכויות : היות וויתור הזכויות הנצרך הינו פחות ממה שמצויין בכתב הויתור שהתקבל, ניתן כתנאי לקבלת היתר להמציא טופס ויתור זכויות מעודכן לסה"כ השטח המגיע ע"פ חלק ברכוש המשותף. (כ- 10.11 מ"ר) סגירת מרפסת : הסגירה מוצעת בבניה קלה. מברור מול ע"ב בחירת שיטת סגירה זו הינה עבור עמידה ב-2% מסה בניה ע"מ שהבניין לא ידרש לחיזוקים. בהתיעצות מול מנהל האגף מר יואל שבת באם נדרש נוהל בקרה הנדסי הוחלט כי תנאי להעברה לגורמים יהיה קבלת תחשיב מהמנדס החתום על הבקשה כי התוספת כולל חיפוי אבן טבעית בהתאם לקיים ולנדרש ממחלקת שימור אינה עוברת את 2% מסה. ניתן להתבסס על תחשיב זה לצורך המשך קידמה של הבקשה וזאת ללא כל צורך של בחינה נוספת מול צוות המהנדסים של העירייה שבוחנים את הבקשות בהתאם לנוהל בקרה הנדסית . מייל נקלט בא.א של הבקשה. כמו כן מוצע גג רעפים חדש אשר יש לסמן בקונטור אדום כמוצע. ממ"ד מוצע ממ"ד בקומת הקרקע עבור תת חלקה 2. שטח הממ"ד כ- 13 מ"ר, עומד בתקנות פק"ע. הממ"ד מוצע בחריגה מקו בניין צידי ושומר על קיר אטום ללא פתחים. התקבלו ההסכמות הנדרשות עבור בניה בשטח משותף. תכנית צל – היות ומדובר בבנין לשימור אי הצגת תכנית צל אינה מעקבת ובבוא היום לבקשת ממ"ד נוסף הנושא יבחן בשנית. יצויין כי התקבלה חו"ד שלילית ממחלקת השימור לענין מיקום הממ"ד המוצע בחזית הצידיית של המבנה. ע"פ חוות הדעת מתאריך 30/07/2023 : "תוספת בנית חדר מיגון		

חיצוני בחזית הצד של בניין אופיני מהווה פגיעה בערכו השימורי של בנין לשימור. יש להציג חלופה של חדר מיגון פנימי באחד מארבע מפלסי הדירה." מפגישה שהתקיימה בנושא בין מנהל האגף ר"צ והבוחן התקבלה ההנחיה להביא הנושא להכרעת הוועדה וזאת היות והתוספת מוסתרת ומוצנעת ונחיצות הממ"ד הינה חשובה ומתבקשת. הנחיה מנהל האגף סרוקה בא.א של הבקשה. התנגדויות : התקבלה התנגדות אחת לבקשה. להלן תמצית ההתנגדות : "תוספת ממ"ד המתוכנן בחזית מזרחית של הבית לא רק חוצה את קו הבניין, כמעט כולו מחוץ לקו הבניין, כך שמגיע עד ל-1.1 מטר מהחצר שלנו, והשימוש של גג הממ"ד למרפסת עוד יותר מחמיר את המצב בזה שמאפשר פעילות גלויה ממש צמוד לבית שלנו. לשאר הבקשה (שטחים נוספים במרתף, סגירת גלריה העליונה, גג רעפים חדש) -- אין התנגדות" יצויין כי הוסרה מהבקשה מרפסת הגג שתוכננה על גג הממ"ד והגג הינו לא לשימוש. הבקשה מובאת לוועדת התנגדויות לשמיעת המתנגדים והמבקשים. יש לבצע תיקונים המופיעים בתכנית b		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : ג30007 תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1..	29/01/2024	חוות דעת תכנונית

דברי הסבר : התיק נידון בוועדת משנה מתאריך 07/09/2022 וקוד ההחלטה היה לדחות במתכונת המוצעת. התיק נדחה היות והיתה קיימת חריגה במס' הקומות הן בקומת המרתף והן ע"י הגבהת הרעפים. חריגה זו היוותה סטיה ניכרת. כמו כן חישוב השטחים לא הוצג כנדרש וע"כ לא ניתן היה לבחון את הבקשה לעניין עמידה בשטחים. התקבלה דחיה ממחלקת איכות הסביבה ושימור. כעת התקבלה הרמוניקה מתוקנת הכוללת תיקונים ע"פ החלטת וועדה והרמוניקה a. התקבל אישור איכות הסביבה והתקבלה חו"ד מעודכנת ממחלקת שימור. יפורט בהמשך. רקע לבקשה : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 2878 תחילת תוקף 27/08/1989 כפיפות לתכנית המתאר 62 תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : ע"פ תכנית 2878 סעיף 8 : "נקבע בזאת לחוק התכנון והבניה כי הבינוי שעפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או הגדלת אחוזי הבניה שלא בהתאם לתכנית זו תראה כסטיה ניכרת כמשמעותה על פי סעיף 1(1) לתקנות התכנון והבניה." נספח בינוי : לא קיים נספח בינוי. קיים תשריט בקנ"מ 1:1250 שלביות ביצוע :		

אין התייחסות בהוראות התכנית לענין שלביות ביצוע, לא רלוונטי. להלן פירוט התיקונים שנדרשו ע"פ החלטת הוועדה: מס' קומות: ע"פ סעיף 9.ב "מספר קומות מירבי לא יעלה על המותר באזור מגורים 1 (3 קומות מעל קומת מרתף + קומה מופלעת בחלל גג הרעפים)" הבקשה צומצמה. בוטלה הברירה בקומת המרתף אשר היוותה תוספת קומה היות ופונקציה זו נחשבת כשימוש עיקרי וממילא מגדירה את המרתף כקומה נוספת. כעת קומת המרתף מהווה קומת שירות ומשמשת לאחסנה וח. טכני בלבד. (יפורטו בהמשך בסעיפים מחסן וח. טכני) מס' הקומות עומד בהוראות התכנית, אין מניעה לאשר. גובה הבניין: ע"פ סעיף 9.ג.1 "...גג רעפים כאשר גובה המרזב לא יעלה על 10 מ' מפני הקרקע הסופיים. שיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות, שטחים בחלל גג הרעפים שגבהם 2. מ' ומעלה יכללו במנין אחוזי הבניה המותרים. (כלומר תתכן קומה רביעית מובלעת בחלל גג הרעפים במידה ומיצוי הזכויות לא מתאפשר בדרך אחרת)" ע"פ סעיף 10.ה: "בהתיחס לסעיף 9.ג לעיל יחשב גובה קומה בבנין אופיני כ- 3 מ' גם אם היא גבוהה יותר" היות ומדובר בבנין אופיני והקומות הקיימות עולות על 3 מ', מחשב ע"פ הוראות התב"ע את הקומות הקיימות כ- 3 מ' ומשלים ע"י הגבהת הרעפים ל 10 מ' המותרים עד גובה המרזב כאשר את השטח המתקבל בחלל גג הרעפים מחשב ע"ב כש. עיקרי החלל מגובה 2.2 מ' כנדרש בתב"ע. גובה המבנה עומד בהוראות התכנית, אין מניעה לאשר. שטחי בניה: ש. עיקרי: שטח המגרש: 489 מ"ר		

שטח מותר ע"פ תב"ע: 75% + 1% לקומה במגרש פינתי. דהיינו: $489 * 78\% = 381.42$ מ"ר. סה"כ שטח קיים: 383.33 מ"ר (קיימת חריגה של כ-1.91 מ"ר, החריגה הינה זניחה) ניתן לראות כי כלל השטחים המותרים ע"פ תב"ע נוצלו, היות וכך הבקשה כולה מבוקשת מכח 6% הקלה כמותית בלבד. שטחים מכח 6% הקלה כמותית: $489 * 6\% = 29.34$ מ"ר בחלקה קיימות 2 תתי חלקות. ע"פ נסח הטאבו החלק ברכוש המשותף אינו זהה ל-2 תתי החלקות שבבנין. התקבל מסמך ויתור זכויות מתת חלקה 2 משפ' שולמן עבור תת חלקה מס' 1 (המבקש) על חלקם מ-6% הקלה כמותית בסה"כ שטח של כ-14.67 מ"ר. (דהיינו $29.34/2 = 14.67$) שטח זה לכאורה אינו מדוייק היות והחלק היחסי של תת חלקה 2 הינו $30/87$ ושל תת חלקה 1 $57/87$ דהיינו סה"כ השטח המגיע לתת חלקה 2 מכח 6% הקלה כמותית הינו: $29.34 * 30/87 = 10.11$ מ"ר וסה"כ השטח המגיע לתת חלקה 1 (המבקש) מכח 6% הקלה כמותית הינו: $29.34 * 57/87 = 19.22$ מ"ר היות וויתור הזכויות הנצרך הינו פחות ממה שמצויין בכתב הויתור שהתקבל, ניתן כתנאי לקבלת היתר להמציא טופס ויתור זכויות מעודכן לסה"כ השטח המגיע ע"פ חלק ברכוש המשותף. (כ-10.11 מ"ר) לסיכום- סה"כ 6% הקלה כמותית מנוצלת כעת ע"י המבקש בלבד וזאת לאור ויתור זכויות שהתקבל. סה"כ 6% - 29.34 מ"ר סה"כ שטח מוצע- 29.29 מ"ר > 29.34 מ"ר ע"פ הבחינה ניתן לראות כי השטח המוצע עומד במותר ואין מניעה לאשר. סגירת מרפסת:		

מוצעת סגירת מרפסת בשטח של כ- 9.03 מ"ר מכח שטח עיקרי 6% הקלה כמותית כמפורט לעיל. המרפסת ברובה הינה בתחום קווי הבניין למעט חריגה של כ-50 ס"מ מקו בניין מזרחי צידי. ע"פ תקנות סטיה ניכרת מותרת חריגה לבינוי לחזית צידית בקיר ללא פתחים ומלבד שישאר 2.70 מ' מגבול החלקה. סגירת המרפסת מותרת מרווח העולה על 2.70 מ' הנדרשים. יצוין כי בהתייחסות שהתקבלה ממחלקת שימור אודות סגירת המרפסת נירשם: "כי רצוי מהשיקול העיצובי להשלים את הבניה בקומת הגג 7.94 + ולהתקין גג הרעפים ארבע שיפועים בקונטור הבניין." אכן הושלמה הסגירה המוצעת כולל חריגה העומדת בתקנות כפי שפורט לעיל ומוצע גג רעפים חדש אשר יש לסמן בקונטור אדום כמוצע. יצוין כי הסגירה מוצעת בבניה קלה. מברור מול ע"ב בחירת שיטת סגירה זו הינה עבור עמידה ב-2% מסה בניה ע"מ שהבניין לא ידרש לחיזוקים. בהתייעצות מול מנהל האגף מר יואל שבת באם נדרש נוהל בקרה הנדסי הוחלט כי תנאי להעברה לגורמים יהיה קבלת תחשיב מהמנדט החתום על הבקשה כי התוספת כולל חיפוי אבן טבעית בהתאם לקיים ולנדרש ממחלקת שימור אינה עוברת את 2% מסה. ניתן להתבסס על תחשיב זה לצורך המשך קידמה של הבקשה וזאת ללא כל צורך של בחינה נוספת מול צוות המהנדסים של העירייה שבוחנים את הבקשות בהתאם לנוהל בקרה הנדסית . מייל נקלט בא.א של הבקשה. מחסן : בתכנית שהופקדה עד יום 01/08/1989 ניתן לאפשר מחסן לדירה בשטח של 8% כאשר ע"פ נוהל המחלקה לא נותנים מחסן בגודל העולה מ- 20 מ"ר אף אם איננו בהקלה או עד 20 מ"ר בכפוף להקלה. מיקום המחסן בקומת המרתף בלבד וגובה המחסן לא יעלה על 2.20 מ'. מוצע מחסן בקומת המרתף בשטח של כ- 19.47 מ"ר וגובה של כ-2.20 מ'. שטח וגובה המחסן עומדים במותר. ח. טכני : עבור תכנון הממ"ד במיקום האופטימלי ביותר יש צורך	

בהריסת חדר הסקה השייך לדירת נשואת הבקשה. ח. טכני זה מוצע להעתקה בקומת המרתף בשטח של כ- 5.78 מ"ר. ע"פ החלטת הוועדה ניתן לקבל חדר טכני עד 2% משטח הבניה המירבי של הדירה נשואת הבקשה. הוצג הסבר מילולי + סכמת שטחים עקרונית דרכם ניתן לראות כי שטח החדר המוצע עומד במותר. חצר אנגלית : הוגש חתך העובר דרך חצר אנגלית המאוררת את המחסן. החצר מוצעת בגובה של כ – 1.30 מ' וברוחב של כ- 1.50 מ'. החצר עומדת בתקנות בניה במרווחים ואין מניעה לאשר. ממ"ד מוצע ממ"ד בקומת הקרקע עבור תת חלקה 2. שטח הממ"ד כ- 13 מ"ר, עומד בתקנות פק"ע. הממ"ד מוצע בחריגה מקו בניין צידי ושומר על קיר אטום ללא פתחים. התקבלו ההסכמות הנדרשות עבור בניה בשטח משותף. תכנית צל – היות ומדובר בבנין לשימור אי הצגת תכנית צל אינה מעקבת ובבוא היום לבקשת ממ"ד נוסף הנושא יבחן בשנית. יצוין כי התקבלה חו"ד שלילית ממחלקת השימור לענין מיקום הממ"ד המוצע בחזית הצידיית של המבנה. ע"פ חוות הדעת מתאריך 30/07/2023 : "תוספת בנית חדר מיגון חיצוני בחזית הצד של בניין אופיני מהווה פגיעה בערכו השימורי של בנין לשימור. יש להציג חלופה של חדר מיגון פנימי באחד מארבע מפלסי הדירה." מפגישה שהתקיימה בנושא בין מנהל האגף ר"צ והבוחן התקבלה ההנחיה להביא הנושא להכרעת הוועדה וזאת היות והתוספת מוסתרת ומוצנעת ונחיצות הממ"ד הינה חשובה ומתבקשת. הנחיה מנהל האגף סרוקה בא.א של הבקשה.		

התנגדויות : התקבלה התנגדות אחת לבקשה. להלן תמצית ההתנגדות : "תוספת ממ"ד המתוכנן בחזית מזרחית של הבית לא רק חוצה את קו הבניין, כמעט כולו מחוץ לקו הבניין, כך שמגיע עד ל-1.1 מטר מהחצר שלנו, והשימוש של גג הממ"ד למרפסת עוד יותר מחמיר את המצב בזה שמאפשר פעילות גלויה ממש צמוד לבית שלנו. לשאר הבקשה (שטחים נוספים במרתף, סגירת גלריה העליונה, גג רעפים חדש) -- אין התנגדות" יצויין כי הוסרה מהבקשה מרפסת הגג שתוכננה על גג הממ"ד והגג הינו לא לשימוש. הבקשה מובאת לוועדת התנגדויות לשמיעת המתנגדים והמבקשים. תנאים טרם דיון : איכות הסביבה- התקבל אישור מתאריך 25/06/2022 ע"י שירה אדלר שפי"ע – התקבל אישור מתאריך 13/01/2022 ע"י עינבל כהנה שימור – התקבלה דחיה מתאריך 30/07/2023 כמפורט לעיל. יש לבצע תיקונים המופיעים בתכנית b		
מהנימוקים להלן : מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית : 3 קומות מעל קומת מרתף, וכן מובלעת בתוך חלל גג הרעפים אותה נדרש לחשב מגובה של 2.2 מ'. מס' קומות מוצע : ישנן 3 קומות קיימות, מוצעת קומת גלריה ע"י הגבהת הגג שלא מחושבת כחלק מהשטח, למרות שבתב"ע נכתב שנדרש לחשב את קומת הגלריה החל מגובה של 2.2 מ'. בסעיף 9 ג ניתן להשתמש בשטח שמתחת לרעפים אך ורק באם הרעפים עומדים בהוראות הסעיף, כאשר מגביהים אותם הם כבר לא עומדים ולכן יש להחזיר את מצב גג הרעפים לקדמותו ע"מ שיהיה ניתן להשתמש בשטח מתחתיו אך ורק באם נותרו זכויות בניה ובאם לא נותרו אזי יש לבטל את המדרגות העולות אליו.	07/09/2022	דיון בוועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

כמו"כ מוצעת בריכת שחיה בקומת המרתף אותה נדרש לחשב כשטח עיקרי ומהווה קומה רביעית/ חמישית (אם כוללים גם את גג הרעפים), כך שמדובר בסטיה נכרת במספר הקומות ולא ניתן לאשר תוספת קומות אלו. בקומת המרתף מוצעים גם שטחי שרות, אותם אין מניעה לאשר מבחינת מס' הקומות גבהים גובה סופי על פי התכנית : 12.5 מ' פירוט הגבהים מוצע : מוצע להגביה את גג הרעפים עד לגובה של 15.59 מ'. עפ"י התב"ע לא ניתן להוסיף קומות מאחר ומהווה סטיה נכרת, אלא רק מובלעת בחלל גג הרעפים. ע"כ לא מובן מדוע הגג מוצע להגבהה, ולכן לא ניתן לאשר. שטחי בניה שטחים עיקריים : שטח עיקרי מוצע בבקשה, : 55.76 מ"ר שטח עיקרי מותר מכוח התכנית : 75%+1% לקומה במגרש פינתי. דהיינו שטח המגרש : $489 * 78\% = 381.42$ מ"ר. ע"ב מציג שטח עיקרי קיים : 379.20 מ"ר, אולם מחשב את עובי הקירות כ-25 ס"מ בלבד, אולם מאחר והבניין נבנה לפני 1992, לא ניתן לקזז עובי קירות ויש לחשב באופן מלא. לאחר החישוב יש לחלק את כל השטח הנותר מהתב"ע לכלל הדיירים בחלקה, ורק את השטח היחסי ניתן יהיה להציע כתוספת עבור דייר זה. ע"ב מציע שטח ע"ח 6% הקלה, ו-5% הקלה בגין מעלית. $489 * 6\% = 29.34$ מ"ר $489 * 5\% = 24.45$ מ"ר- לא ניתן לקבל הקלה זו מאחר והבניין לא מחויב במעלית עפ"י התקנות. ע"ב לא מציין כמה דיירים יש בחלקה, וכן לא מציג חישוב שטחים מסודר ע"ג ההרמוניקה. נדרש להציג בכדי לראות האם עומד במותר.		

שטחי שרות : שטחי שירות מוצעים בבקשה, : מוצעת מרפסת שרות בשטח של : 5.34 מ"ר מוצע מחסן מתחת לממ"ד בקומת הקרקע, בשטח של 19.49 מ"ר, כולל המעברים בקומת המרתף. מוצע חדר הסקה בשטח של 4.76 מ"ר. מוצעת מעלית שלא מחושבת כחלק מהשטחים. שטחי שירות מותרים מכוח התכנית : עפ"י תכנית המתאר ניתן לקבל מרפסת שרות , כאשר רוחבה לא עולה על 1.5 מ', ושטחה לא עולה על 4 מ"ר. המוצע לא עומד במותר- יש לצמצם. עפ"י תכנית המתאר, ניתן לקבל מחסן עד 8% משטח הדירה, על ע"ב להציג חישוב של הדירה בלבד, ולהוכיח כי מדובר ב-8% משטחה או פחות, המחסן כעת מוצע עד 20 מ"ר, כאשר מוצעת הקלה, לפי חו"ד משפטית ניתן לאשר הקלה כמותית בתב"ע זו, אולם המחסן חורג מקווי הבניין בסטיה נכרת. ניתן לקבל חדר טכני עד 2% משטח הבניה, על ע"ב להציג חישוב שטח לפיו השטח המוצע לא עולה על המותר. כרגע השטח עולה על המותר, ולכן לא ניתן לאשר. אין מניעה לאשר מעלית לבניין קיים בתוך המבנה, נדרש לחשב את המעלית קומה אחת בריכת שחיה : הבקשה נבחנה עפ"י חלק כ"א בתקנות התכנון והבניה : בריכות שחיה מוצעת בריכת שחיה במרתף הבית בגודל של 3.00*12.05 מ', ובחלק קטן- רוחב של 4.00 מ'. מדובר בבריכה פרטית- מאחר ובבניין יש יח"ד אחת, לפי התקנות ניתן לתת בריכה פרטית עד 4 יח"ד. סעיף 21.12.2 (ג) עומק המים לא יעלה על 1.2 מ' ב-40% משטח המים של הבריכה- ע"ב מציג גובה של 2.00 מ', כמעט לכל אורך הבריכה, נדרש להציג קרקע משופעת, בכדי לעמוד בכך. סעיף 21.1.2.3 (ו) בריכת השחיה צריכה להיות אטומה לחלוף מים דרך דופנותיה וקרקעיתה, ע"ב לא הציג בחדר איטום כלשהו- נדרש להציג פרט איטום.		

מעבר לכך- לבריכה אין שטחי בניה מאחר והינה פרטית, ונדרש לחשבה כשטח עיקרי, וכפי האמור לעיל, נדרש לעשות חישוב מחודש של השטחים שככל הנראה לא יספיקו עבור המעלית. כמו כן על ע"ב להגיש תצהיר שהוא ביצע את כלל ההתייעצויות והבדיקות הנדרשות והבריכה עומדת בתקנות התכנון והבניה בהתאם לסעיפים חצרות אנגליות יש להציג חתכים מקומיים לצורך עמידה בתקנות תנאים טרם דיון אישור הסדרי תנועה : לא נדרש אישור מהנדס עיר או מי מטעמו : לא נדרש אישור שימור, רלוונטי לאותן בקשות לגביהן מסומן כי האתר לשימור : התקבלה דחיה ע"י המערכת מתאריך 23/02/2022 עקב חוסר במסמכים נדרשים. התקבלה דחיה ממחלקת איכות הסביבה ע"י אדלר שירה מתאריך 22/02/2022 בגין חוסר במסמכים נדרשים. התקבל אישור מאגף שפ"ע ע"י כהנה ענבל מתאריך 13/01/2022 לא ברור מדוע ע"ב מציין על כל ההקלות תמ"א 38, אם לא מדובר בבקשה לתמ"א 38. תיקון תכנית a. תוקף החלטת וועדה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת		
מהנימוקים להלן : מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית : 3 קומות מעל קומת מרתף, וכן מובלעת בתוך חלל גג הרעפים אותה נדרש לחשב מגובה של 2.2 מ'. מס' קומות מוצע : ישנן 3 קומות קיימות, מוצעת קומת	30/08/2022	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

גלריה ע"י הגבהת הגג שלא מחושבת כחלק מהשטח, למרות שבתב"ע נכתב שנדרש לחשב את קומת הגלריה החל מגובה של 2.2 מ'. בסעיף 9 ג ניתן להשתמש בשטח שמתחת לרעפים אך ורק באם הרעפים עומדים בהוראות הסעיף, כאשר מגביהים אותם הם כבר לא עומדים ולכן יש להחזיר את מצב גג הרעפים לקדמותו ע"מ שיהיה ניתן להשתמש בשטח מתחתיו אך ורק באם נותרו זכויות בניה ובאם לא נותרו אזי יש לבטל את המדרגות העולות אליו. כמו"כ מוצעת בריכת שחיה בקומת המרתף אותה נדרש לחשב כשטח עיקרי ומהווה קומה רביעית/ חמישית (אם כוללים גם את גג הרעפים), כך שמדובר בסטיה נכרת במספר הקומות ולא ניתן לאשר תוספת קומות אלו. בקומת המרתף מוצעים גם שטחי שרות, אותם אין מניעה לאשר מבחינת מס' הקומות גבהים גובה סופי על פי התכנית : 12.5 מ' פירוט הגבהים מוצע : מוצע להגביה את גג הרעפים עד לגובה של 15.59 מ'. עפ"י התב"ע לא ניתן להוסיף קומות מאחר ומהווה סטיה נכרת, אלא רק מובלעת בחלל גג הרעפים. ע"כ לא מובן מדוע הגג מוצע להגבהה, ולכן לא ניתן לאשר. שטחי בניה שטחים עיקריים : שטח עיקרי מוצע בבקשה, : 55.76 מ"ר שטח עיקרי מותר מכוח התכנית : 1%+75% לקומה במגרש פינתי. דהיינו שטח המגרש : $489 * 78\% = 381.42$ מ"ר. ע"ב מציג שטח עיקרי קיים : 379.20 מ"ר, אולם מחשב את עובי הקירות כ-25 ס"מ בלבד, אולם מאחר והבניין נבנה לפני 1992, לא ניתן לקזז עובי קירות ויש לחשב באופן מלא. לאחר החישוב יש לחלק את כל השטח הנותר מהתב"ע לכלל הדיירים בחלקה, ורק את השטח היחסי ניתן יהיה להציע כתוספת עבור דייר זה. ע"ב מציע שטח ע"ח 6% הקלה, ו-5% הקלה בגין מעלית. $29.34 = 6\% * 489$ מ"ר $24.45 = 5\% * 489$ מ"ר- לא ניתן לקבל הקלה זו מאחר		

והבניין לא מחויב במעלית עפ"י התקנות. ע"ב לא מציין כמה דיירים יש בחלקה, וכן לא מציג חישוב שטחים מסודר ע"ג ההרמוניקה. נדרש להציג בכדי לראות האם עומד במותר. שטחי שרות : שטחי שירות מוצעים בבקשה, : מוצעת מרפסת שרות בשטח של : 5.34 מ"ר מוצע מחסן מתחת לממ"ד בקומת הקרקע, בשטח של 19.49 מ"ר, כולל המעברים בקומת המרתף. מוצע חדר הסקה בשטח של 4.76 מ"ר. מוצעת מעלית שלא מחושבת כחלק מהשטחים. שטחי שירות מותרים מכוח התכנית : עפ"י תכנית המתאר ניתן לקבל מרפסת שרות , כאשר רוחבה לא עולה על 1.5 מ', ושטחה לא עולה על 4 מ"ר. המוצע לא עומד במותר- יש לצמצם. עפ"י תכנית המתאר, ניתן לקבל מחסן עד 8% משטח הדירה, על ע"ב להציג חישוב של הדירה בלבד, ולהוכיח כי מדובר ב-8% משטחה או פחות, המחסן כעת מוצע עד 20 מ"ר, כאשר מוצעת הקלה, לפי חווי"ד משפטית ניתן לאשר הקלה כמותית בתב"ע זו, אולם המחסן חורג מקווי הבניין בסטיה נכרת. ניתן לקבל חדר טכני עד 2% משטח הבניה, על ע"ב להציג חישוב שטח לפיו השטח המוצע לא עולה על המותר. כרגע השטח עולה על המותר, ולכן לא ניתן לאשר. אין מניעה לאשר מעלית לבניין קיים בתוך המבנה, נדרש לחשב את המעלית קומה אחת בריכת שחיה : הבקשה נבחנה עפ"י חלק כ"א בתקנות התכנון והבניה : בריכות שחיה מוצעת בריכת שחיה במרתף הבית בגודל של 3.00*12.05 מ', ובחלק קטן- רוחב של 4.00 מ'. מדובר בבריכה פרטית- מאחר ובבניין יש יח"ד אחת, לפי התקנות ניתן לתת בריכה פרטית עד 4 יח"ד.		

סעיף 21.12.2 (ג) עומק המים לא יעלה על 1.2 מ' ב-40% משטח המים של הבריכה- ע"ב מציג גובה של 2.00 מ', כמעט לכל אורך הבריכה, נדרש להציג קרקע משופעת, בכדי לעמוד בכך. סעיף 21.1.2.3 (ו) בריכת השחיה צריכה להיות אטומה לחלוט מים דרך דופנותיה וקרקעיתה, ע"ב לא הציג בחתך איטום כלשהו- נדרש להציג פרט איטום. מעבר לכך- לבריכה אין שטחי בניה מאחר והינה פרטית, ונדרש לחשבה כשטח עיקרי, וכפי האמור לעיל, נדרש לעשות חישוב מחודש של השטחים שככל הנראה לא יספיקו עבור המעלית. כמו כן על ע"ב להגיש תצהיר שהוא ביצע את כלל ההתייעצויות והבדיקות הנדרשות והבריכה עומדת בתקנות התכנון והבניה בהתאם לסעיפים חצרות אנגליות יש להציג חתכים מקומיים לצורך עמידה בתקנות תנאים טרם דיון אישור הסדרי תנועה : לא נדרש אישור מהנדס עיר או מי מטעמו : לא נדרש אישור שימור, רלוונטי לאותן בקשות לגביהן מסומן כי האתר לשימור : התקבלה דחיה ע"י המערכת מתאריך 23/02/2022 עקב חוסר במסמכים נדרשים. התקבלה דחיה ממחלקת איכות הסביבה ע"י אדלר שירה מתאריך 22/02/2022 בגין חוסר במסמכים נדרשים. התקבל אישור מאגף שפ"ע ע"י כהנה ענבל מתאריך 13/01/2022 לא ברור מדוע ע"ב מציין על כל ההקלות תמ"א 38, אם לא מדובר בבקשה לתמ"א 38. תיקון תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2878 תחילת תוקף :	25/08/2022	חוות דעת תכנונית

21/02/1994 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 1 מיוחד. התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים: מספר קומות / שטחי בניה הוראות תכנית 1201 לעניין השלמת קומת גג לא חלות על החלקות בתחום שטח תכנית זו.. נספח בינוי לא קיים נספח בינוי מפורט. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 30/06/2021 ע"י המח' למידע תכנוני. נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : עבור ממ"ד, ומחסן מפורט להלן. מספר קומות		

מס קומות מותר עפ"י התכנית : 3 קומות מעל קומת מרתף, וכן מובלעת בתוך חלל גג הרעפים אותה נדרש לחשב מגובה של 2.2 מ'. מס' קומות מוצע : ישנן 3 קומות קיימות, מוצעת קומת גלריה ע"י הגבהת הגג שלא מחושבת כחלק מהשטח, למרות שבתב"ע נכתב שנדרש לחשב את קומת הגלריה החל מגובה של 2.2 מ'. בסעיף 9 ג ניתן להשתמש בשטח שמתחת לרעפים אך ורק באם הרעפים עומדים בהוראות הסעיף, כאשר מגביהם אותם הם כבר לא עומדים ולכן יש להחזיר את מצב גג הרעפים לקדמותו ע"מ שיהיה ניתן להשתמש בשטח מתחתיו אך ורק באם נותרו זכויות בניה ובאם לא נותרו אזי יש לבטל את המדרגות העולות אליו. כמו"כ מוצעת בריכת שחיה בקומת המרתף אותה נדרש לחשב כשטח עיקרי ומהווה קומה רביעית/ חמישית (אם כוללים גם את גג הרעפים), כך שמדובר בסטיה נכרת במספר הקומות ולא ניתן לאשר תוספת קומות אלו. בקומת המרתף מוצעים גם שטחי שרות, אותם אין מניעה לאשר מבחינת מס' הקומות גבהים גובה סופי על פי התכנית : 12.5 מ' פירוט הגבהים מוצע : מוצע להגביה את גג הרעפים עד לגובה של 15.59 מ'. עפ"י התב"ע לא ניתן להוסיף קומות מאחר ומהווה סטיה נכרת, אלא רק מובלעת בחלל גג הרעפים. ע"כ לא מובן מדוע הגג מוצע להגבהה, ולכן לא ניתן לאשר. שטחי בניה שטחים עיקריים : שטח עיקרי מוצע בבקשה, : 55.76 מ"ר שטח עיקרי מותר מכוח התכנית : 1%+75% לקומה במגרש פינתי. דהיינו שטח המגרש : $489 * 78\% = 381.42$ מ"ר. ע"ב מציג שטח עיקרי קיים : 379.20 מ"ר, אולם מחשב את עובי		

הקירות כ-25 ס"מ בלבד, אולם מאחר והבניין נבנה לפני 1992, לא ניתן לקזז עובי קירות ויש לחשב באופן מלא. לאחר החישוב יש לחלק את כל השטח הנותר מהתב"ע לכלל הדיירים בחלקה, ורק את השטח היחסי ניתן יהיה להציע כתוספת עבור דייר זה. ע"ב מציע שטח ע"ח 6% הקלה, ו-5% הקלה בגין מעלית. $6\% - 489 * 6\% = 29.34$ מ"ר 5% - $489 * 5\% = 24.45$ מ"ר- לא ניתן לקבל הקלה זו מאחר והבניין לא מחויב במעלית עפ"י התקנות. ע"ב לא מציין כמה דיירים יש בחלקה, וכן לא מציג חישוב שטחים מסודר ע"ג ההרמוניקה. נדרש להציג בכדי לראות האם עומד במותר. שטחי שרות : שטחי שירות מוצעים בבקשה, : מוצעת מרפסת שרות בשטח של : 5.34 מ"ר מוצע מחסן מתחת לממ"ד בקומת הקרקע, בשטח של 19.49 מ"ר, כולל המעברים בקומת המרתף. מוצע חדר הסקה בשטח של 4.76 מ"ר. מוצעת מעלית שלא מחושבת כחלק מהשטחים. שטחי שירות מותרים מכוח התכנית : עפ"י תכנית המתאר ניתן לקבל מרפסת שרות, כאשר רוחבה לא עולה על 1.5 מ', ושטחה לא עולה על 4 מ"ר. המוצע לא עומד במותר- יש לצמצם. עפ"י תכנית המתאר, ניתן לקבל מחסן עד 8% משטח הדירה, על ע"ב להציג חישוב של הדירה בלבד, ולהוכיח כי מדובר ב-8% משטחה או פחות, המחסן כעת מוצע עד 20 מ"ר, כאשר מוצעת הקלה, לפי חו"ד משפטית ניתן לאשר הקלה כמותית בתב"ע זו, אולם המחסן חורג מקווי הבניין בסטיה נכרת. ניתן לקבל חדר טכני עד 2% משטח הבניה, על ע"ב להציג חישוב שטח לפיו השטח המוצע לא עולה על המותר. כרגע השטח עולה על המותר, ולכן לא ניתן לאשר. אין מניעה לאשר מעלית לבניין קיים בתוך המבנה, נדרש לחשב		

את המעלית קומה אחת ממדים בתב"ע אין התייחסות מפורשת לעניין פתרון מיגוני ולכן, ניתן לאשר כשטח נוסף בחריגה מקו בניין בכפוף לפרסום הקלה ובתנאים הבאים: הסכמה בעלי זכויות: יש לקבל הסכמה של 1/3 מבעלי הזכויות בחלקה שמהווים 2/3 מהעמודה, על גבי הרמוניקה הכוללת תכנית צל ליתר הממדים בכניסה המדוברת. החלקה הינה של 2 בעלים, כאשר אחד מתוכם הוא המבקש, כל הבעלים חתומים על הבקשה. מיקום הממד: עדיפות בחזית אחורית, אם לא ניתן-צידית ובאין כל אפשרות אחרת- קדמית, לא קיימת חזית אחורית בחלקה, מוצע בחזית צידית. חריגה מותרת מקו בניין: בליטה למרווח צידי, לא תעלה על 2/3 מרוחב המירווח והקיר הפונה לחלקה סמוכה יהיה אטום. המצע עומד במותר. נותר מרווח של 1.10 מ' עד לגבול המגרש. מוצעת מרפסת גג מעל הממ"ד, מאחר ומדובר בסטיה מקווי הבניין, המהווה עבור המרפסת סטיה נכרת, לא ניתן לאשר את המרפסת המוצעת מעל גג המבנה. בררכת שחיה: הבקשה נבחנה עפ"י חלק כ"א בתקנות התכנון והבניה: בריכות שחיה מוצעת בריכת שחיה במרתף הבית בגודל של 3.00*12.05 מ', ובחלק קטן- רוחב של 4.00 מ'. מדובר בבריכה פרטית- מאחר ובבניין יש יח"ד אחת, לפי התקנות ניתן לתת בריכה פרטית עד 4 יח"ד. סעיף 21.12.2 (ג) עומק המים לא יעלה על 1.2 מ' ב-40% משטח המים של הבריכה- ע"ב מציג גובה של 2.00 מ', כמעט לכל אורך הבריכה, נדרש להציג קרקע משופעת, בכדי לעמוד בכך.		

סעיף 21.1.2.3 (ו) בריכת השחיה צריכה להיות אטומה לחלחול מים דרך דופנותיה וקרקעיתה, ע"ב לא הציג בחתך איטום כלשהו- נדרש להציג פרט איטום. מעבר לכך- לבריכה אין שטחי בניה מאחר והינה פרטית, ונדרש לחשבה כשטח עיקרי, וכפי האמור לעיל, נדרש לעשות חישוב מחודש של השטחים שככל הנראה לא יספיקו עבור המעלית. כמו כן על ע"ב להגיש תצהיר שהוא ביצע את כלל ההתייעצויות והבדיקות הנדרשות והבריכה עומדת בתקנות התכנון והבניה בהתאם לסעיפים לא ברור מדוע ע"ב מציין על כל ההקלות תמ"א 38, אם לא מדובר בבקשה לתמ"א 38. חצרות אנגליות יש להציג חתכים מקומיים לצורך עמידה בתקנות תימוכין קניינים בשטח משותף בחלקה קיימים 2 בעלים, הבקשה חתומה ע"י שניהם. תנאים טרם דיון אישור הסדרי תנועה : לא נדרש אישור מהנדס עיר או מי מטעמו : לא נדרש אישור שימור, רלוונטי לאותן בקשות לגביהן מסומן כי האתר לשימור : התקבלה דחיה ע"י המערכת מתאריך 23/02/2022 עקב חוסר במסמכים נדרשים. התקבל אישור ממחלקת איכות הסביבה ע"י אדלר שירה מתאריך 26/05/2022 בתנאים. (האישור נשלח במייל, מוטמע בארכיב האופטי. התקבל אישור מאגף שפ"ע ע"י כהנה ענבל מתאריך 13/01/2022		

התנגדויות התקבלה התנגדות אחת, כתב ההתנגדות מצוי בארכיב האופטי של תיק הבניין, להלן פירוט והתייחסות לטיעוני המתנגד והמלצת הבוחן בעניין: תמצית ההתנגדויות: מתנגדת שכנה מהבניין הסמוך למבקש. המתנגדת מתנגדת לממ"ד שמגיע כמעט עד לסוף החצר, וכן מוצעת מרפסת מעל. לשאר הבינוי אין התנגדות. תגובת המחלקה: ממ"ד הינו מציל חיים, והממ"ד המוצע עומד בתנאי החוק והתקנות, ע"כ אין מניעה לאשר. מבחינת המרפסת- לא ניתן לאשר את המרפסת המוצעת, וע"כ נדרש להסירה מהבקשה. באם תתוקן הבקשה, יוזמנו מבקשים ומתנגדים לשמיעת טענותיהם. חוות דעת אדריכלית יוזן ע"י ראש צוות		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק 09/11/2021 תוספת 6% משטח המגרש - שיפור התכנון תוספת 5% בגין תוספת מעלית - תוספת מעלית לנגישות הקלה להקמת ממ"ד בבליטה מקו בניין צידי ובנייתו במרחק של עד 1.0 מ ושימוש בחלל - התת הקרקע תחת הממ"ד למחסן - פתרון מיגון למבנה בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 חפירת חצר אנגלית - אוורור קומת המרתף מחסן עד 20 מ"ר תחת ממ"ד מוצע - בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	2
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	3
	אישור פיקוד העורף הג"א	4
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	תשלום אגרת בניה	7
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	8
	אישור שירותי הכבאות	9
	הצגת הסכם לקליטת עודפי עפר ופסולת בניין מאתר מאושר ומסודר למחלקת איכות הסביבה	10
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	11
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	12
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	13

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה נידונה בוועדת משנה בישיבתה מיום 14.05.2025 והוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

הבקשה נידונה בוועדת ערר כאשר התקבלה החלטתה מיום 08.02.2026 הסרוקה בארכיב האופטי ומפורטת בחוות הדעת לדיון הנוכחי.

ביום 09.03.2026 התקבלה פניה במייל מעורכת הבקשה לפיה, בהמשך להחלטת וועדת ערר המבקש מעוניין לקדם את הבקשה כפי שהוגשה אך ללא התוספת בעליית הגג.

בהתאם לכך, התוספת בחלל גג הרעפים מבוטלת לאור בקשת המבקש מה שמייתר הצורך בהגבהת גג הרעפים וביצוע השינויים שנדרשו.

לגבי 6% הקלה כמותית, ניתן לקבל זכויות מכוח הקלה זו בהתאם לפירוט בהחלטת וועדת ערר כאשר היות והמבקש מבטל את הקומה בחלל הרעפים אזי כעת השימוש בזכויות מכוח ההקלה הנו ככל ונדרש לצורך התוספת בקומות הקיימות.

לפיכך, מתייתר הצורך כעת בבחינת נושא השימוש בהקלה הכמותית בחלל גג הרעפים וסוגיית תוספת הקומות אל מול הוראות התכנית היות וכאמור המבקש ביקש לבטל את השימוש בחלל גג הרעפים.

כמו כן, בהתאם להחלטת הערר, הממ"ד מאושר בהתאם להחלטת המקומית אך יש להנמיד אותו לגובה התקני הנדרש וככל ומופיעה דלת יציאה נוספת לממ"ד יש לבטלה.

יתר סעיפי החלטת וועדת המשנה ותנאיה מיום 14.05.2025 נותרים בעינם ללא שינוי.

סדר יום לוועדה מתאריך - 24/03/2026 - ו' ניסן תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/8
מספר בקשה	<u>2025/0041.00</u>
מספר סידורי	<u>40</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, בנית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בנייה + בניית מרפסת + מחסן מוצע
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	כהן יוסף
עורך הבקשה	אדריכל מויאל דן
מתכנן השלד	ורשבסקי אורן אהרון
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	20

כתובת האתר

אודם 38, גילה

גוש	חלקה	בשלמות
28055	3	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
209593	תחילת תוקף	28/01/2017			
209593	תחילת תוקף	28/01/2017			
209593	תחילת תוקף	28/01/2017			
209593	תחילת תוקף	28/01/2017			
209593	תחילת תוקף	28/01/2017			
2825	תחילת תוקף	08/07/1982			
5/28/04	תחילת תוקף	20/02/1986			
5548	תחילת תוקף	01/02/2000			

תאור הבקשה

היתרים אחרונים :

עורך הבקשה לא ציין את מס ההיתר של הבינוי הקיים – אבקש לסמן מס היתר על כל בינוי קיים ולדייק את הגדלים כפי שאושרו בהיתר באם אינו קיים יש לסמן להריסה לא בהיתר זה.

מהות הבקשה :

מצב מוצע :

מוצע בבקשה תוספת שטח עיקרי מכוח נספח בינוי ומרפסת זיז.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה בוצע הליך פרסום לפי סעיף 149 ופורסמו ההקלות הבאות :
"הקלה שלא בהינף אחד"

"הקלה מנספח בינוי בתוכנית 115ב" בדבר תוספת בנייה בשונה מהמאושר בנספח"

תום מועד להגשת התנגדויות בוצע בתאריך 18/06/2024

ולפי נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 3.

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

מידע קודם

מתאריך	
16/03/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	להלן פירוט הסעיפים הנדרשים לתיקון :
	היתרים אחרונים :
	עורך הבקשה לא ציין את מס ההיתר של הבינוי הקיים – אבקש לסמן מס היתר על כל בינוי קיים ולדייק את הגדלים כפי שאושרו בהיתר באם אינו קיים יש לסמן להריסה לא בהיתר זה.
	נספח בינוי :
	התכנית החלה בחלקה כוללת נספח בינוי 1: 100 שהינו שותק לכן מחייב.
	בתכנית החלה קיימים 8 נספחי בינוי, הנספח הרלוונטי לבקשה הינו נספח מס' 3 לגוש יב'2.

פורסמה ההקלה הבאה: "הקלה מנספח בינוי בתוכנית 115ב" בדבר תוספת בנייה בשונה מהמאוסר בנספח- ככל הנראה חלה טעות בניסוח ההקלה כאשר הכוונה להקלה מנספח בינוי בתכנית 5548, יובא להכרעת הוועדה. ע"פ הסבר ע"ב בנספח מתייחסים לדירה 52 כאשר בפועל מדובר בתת חלקה 54 בנסח הטאבו, על ע"ב לתקן בתיאום מול בוחנת הרישוי ולרשום בהרמוניקה את שני המספרים ליד ההסבר כאשר יש לציין מס היתרים קיימים . שלביות ביצוע: עפ"י התכנית החלה סעיף 9 יא' "תוספות הבניה המוצעות בתכנית תיבנה לפי כניסות בלבד"- המוצע אינו עומד בשלבויות ביצוע- פורסמה הקלה "הקלה שלא בהינף אחד" ניתן לאשר. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס 2024/7059 שהוגש מיום 02/12/2024 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין. קו הבניין המסומן האדום הינו קו בנין מירבי לתוספות הבניה עפ"י תכנית 5548. יש להציג את קו הבניין כפי שאושר במחלקת המידע התכנוני. שטחי בניה: סך השטחים המותרים עפ"י נספח בינוי 24.16 מ"ר. סה"כ המוצע: 22.65 מ"ר- עומד במותר אך יש לבחון שנית לאחר תיקון הבקשה. מרפסות זיו: מוצעת מרפסת בחזית מזרחית, התוספת המוצעת תואמת נספח הבינוי אך יש בלבול לגבי התאמה לקיים בשטח, על עורך הבקשה להציג לבוחן הבקשה את ההיתרים המאושרים כדי לוודא עמידה בגודל ובמיקום הנכון עפ"י נספח כפי שהבקשה מוצעת . מחסנים: בתכנית 5548 בטבלת השטחים ניתנו סך של 232.74 מ"ר שטחי שירות למפלס מתחת למפלס +0.00		

מוצע מחסן במפלס 2.50- בגודל של כ- 7.49 מ"ר נראה כי עורך הבקשה מציג מחסן קטן ומחוץ לגבולות של נספח מס 3 . על עורך הבקשה להציג את המחסנים כפי שאושרו בהיתרים קודמים. על ע"ב לציין מס דירה עפ"י נספח הבינוי. יש להציג תכנית צל לכל הדיירים עפ"י נספח הבינוי מס 3 באם עורך הבקשה חורג מנספח בינוי מס 3 לנספח נוסף יש לוודא כי המחסן אינו במיקום מחסן של דייר אחר מהכניסה המצודה באם כן יש להציג תכנית צל לכל דיירי הכניסה הצמודה. יש להוסיף טבלה ע"ג ההרמוניקה עם מס היתרים ולציין באם בוצע וויתור זכויות כיוון שגודל המחסנים אינם תואמים את הגודל עפ"י נספח הבינוי. באם יחול שינוי בתכניות הצל למחסנים יהיה הצורך לבצע משלוח הודעות ולהחזיר לדיון נוסף. פתחים : יש להתאים לחזיתות הקיימות ולקבל אישור ר"צ. תנאים טרם דיון : שפ"ע: התקבל אישור בתאריך 07/12/2025 ע"י כהנה ענבל סבי. איכות הסביבה: התקבל אישור בתנאים בתאריך 07/09/2025 ע"י אלגרבלי טליה – יש לצרף לארכיב את ההרמוניקה המאושרת ע"י איכות הסביבה (לא צורף לארכיב) ולהתאים למוצע בבקשה זו. על עורך הבקשה לתקן את הליקויים המסומנים ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5548 תחילת תוקף :	16/03/2026	חוות דעת תכנונית

01/02/2000 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 5548 תחילת תוקף 29/10/1999, אזור מגורים מיוחד. 2825 תחילת תוקף 08/07/1982, אזור מגורים 2 תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: התכנית החלה בחלקה אינה כוללת בסעיף סטייה ניכרת נספח בינוי: התכנית החלה בחלקה כוללת נספח בינוי 100:1 שהינו שותק לכן מחייב. בתכנית החלה קיימים 8 נספחי בינוי, הנספח הרלוונטי לבקשה הינו נספח מס' 3 לגוש יב'2. פורסמה ההקלה הבאה: "הקלה מנספח בינוי בתוכנית 115ב" בדבר תוספת בנייה בשונה מהמאוסר בנספח- ככל הנראה חלה טעות בניסוח ההקלה כאשר הכוונה להקלה מנספח בינוי בתכנית 5548, יובא להכרעת הוועדה. ע"פ הסבר ע"ב בנספח מתייחסים לדירה 52 כאשר בפועל מדובר בתת חלקה 54 בנסח הטאבו, על ע"ב לתקן בתיאום מול בוחנת הרישוי ולרשום בהרמוניקה את שני המספרים ליד ההסבר כאשר יש לציין מס היתרים קיימים . שלביות ביצוע: עפ"י התכנית החלה סעיף 9 יא' "תוספות הבניה המוצעות בתכנית תיבננה לפי כניסות בלבד"- המוצע אינו עומד בשלביות ביצוע- פורסמה הקלה "הקלה שלא בהינף אחד" ניתן לאשר. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס 2024/7059 שהוגש מיום 02/12/2024 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי		

הבניין. קו הבניין המסומן האדום הינו קו בנין מירבי לתוספות הבניה עפ"י תכנית 5548. יש להציג את קו הבניין כפי שאושר במחלקת המידע התכנוני. שטחי בניה : סך השטחים המותרים עפ"י נספח בינוי 24.16 מ"ר. סה"כ המוצע : 22.65 מ"ר- עומד במותר אך יש לבחון שנית לאחר תיקון הבקשה. מס קומות : בבקשה זו לא מוצע תוספת קומות על הקיים. מס יח"ד : לא מוצע בבקשה תוספת קומות לכן סעיף זה מתייתר. גובה : לא מוצע בבקשה תוספת גובה מעל הקיים לכן סעיף זה מתייתר. מרפסות זיז : מוצעת מרפסת בחזית מזרחית, התוספת המוצעת תואמת נספח הבינוי אך יש בלבול לגבי התאמה לקיים בשטח, על עורך הבקשה להציג לבוחן הבקשה את ההיתרים המאושרים כדי לוודות עמידה בגודל ובמיקום הנכון עפ"י נספח כפי שהבקשה מוצעת . מחסנים : בתכנית 5548 בטבלת השטחים ניתנו סך של 232.74 מ"ר שטחי שירות למפלס מתחת למפלס +0.00 מוצע מחסן במפלס -2.50 בגודל של כ- 7.49 מ"ר נראה כי עורך הבקשה מציג מחסן קטן ומחוץ לגבולות של נספח מס 3 . על עורך הבקשה להציג את המחסנים כפי שאושרו בהיתרים		

קודמים. על ע"ב לציין מס דירה עפ"י נספח הבינוי. יש להציג תכנית צל לכל הדיירים עפ"י נספח הבינוי מס 3 באם עורך הבקשה חורג מנספח בינוי מס 3 לנספח נוסף יש לוודא כי המחסן אינו במיקום מחסן של דייר אחר מהכניסה המצודה באם כן יש להציג תכנית צל לכל דיירי הכניסה הצמודה. יש להוסיף טבלה ע"ג ההרמוניקה עם מס היתרים ולציין באם בוצע וויתור זכויות כיוון שגודל המחסנים אינם תואמים את הגודל עפ"י נספח הבינוי. באם יחול שינוי בתכניות הצל למחסנים יהיה הצורך לבצע משלוח הודעות. פתחים : יש להתאים לחזיתות הקיימות ולקבל אישור ר"צ. תנאים טרם דיון : שפ"ע : התקבל אישור בתאריך 07/12/2025 ע"י כהנה ענבל סבי. איכות הסביבה : התקבל אישור בתנאים בתאריך 07/09/2025 ע"י אלגרבל טליה – יש לצרף לארכיב את ההרמוניקה המאושרת ע"י איכות הסביבה (לא צורף לארכיב) ולהתאים למוצע בבקשה זו. על עורך הבקשה לתקן את הליקויים המסומנים ע"ג תכנית a.		

הקלה שלא בהינף אחד	29/07/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
הקלה מנספח בינוי בתוכנית 115ב" בדבר תוספת בנייה בשונה מהמאושר בנספח.		

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
	עפ"י תכנית 5548 סעיף י' תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח-מקלטים.	9
	עפ"י תכנית 5548 סעיף י'9 תיאום עם מח' התברואה.	10
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	11
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	12
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	13
	אישור צוות אב לתחבורה	14

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

להלן פירוט הסעיפים הנדרשים לתיקון :

היתרים אחרונים :

עורך הבקשה לא ציין את מס ההיתר של הבינוי הקיים – אבקש לסמן מס היתר על כל בינוי קיים ולדייק את הגדלים כפי שאושרו בהיתר באם אינו קיים יש לסמן להריסה לא בהיתר זה.

נספח בינוי :

התכנית החלה בחלקה כוללת נספח בינוי 100:1 שהינו שותק לכן מחייב.

בתכנית החלה קיימים 8 נספחי בינוי, הנספח הרלוונטי לבקשה הינו נספח מס' 3 לגוש יב'2.

פורסמה ההקלה הבאה : "הקלה מנספח בינוי בתוכנית 115ב" בדבר תוספת בנייה בשונה

מהמאושר בנספח- ככל הנראה חלה טעות בניסוח ההקלה כאשר הכוונה להקלה מנספח בינוי בתכנית 5548, יובא להכרעת הוועדה.

ע"פ הסבר ע"ב בנספח מתייחסים לדירה 52 כאשר בפועל מדובר בתת חלקה 54 בנסח הטאבו, על ע"ב לתקן בתיאום מול בוחנת הרישוי ולרשום בהרמוניקה את שני המספרים ליד ההסבר כאשר יש לציין מס היתרים קיימים .

שלביות ביצוע:

עפ"י התכנית החלה סעיף 9 יא' "תוספות הבניה המוצעות בתכנית תיבנה לפי כניסות בלבד"- המוצע אינו עומד בשלבויות ביצוע- פורסמה הקלה "הקלה שלא בהינף אחד" ניתן לאשר.

קווי בניין:

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס 2024/7059 שהוגש מיום 02/12/2024 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין.

קו הבניין המסומן האדום הינו קו בנין מירבי לתוספות הבניה עפ"י תכנית 5548.

יש להציג את קו הבניין כפי שאושר במחלקת המידע התכנוני.

שטחי בניה:

סך השטחים המותרים עפ"י נספח בינוי 24.16 מ"ר.

סה"כ המוצע: 22.65 מ"ר- עומד במותר אך יש לבחון שנית לאחר תיקון הבקשה.

מרפסות זיז:

מוצעת מרפסת בחזית מזרחית, התוספת המוצעת תואמת נספח הבינוי אך יש בלבול לגבי התאמה לקיים בשטח, על עורך הבקשה להציג לבוחן הבקשה את ההיתרים המאושרים כדי לוודאות עמידה בגודל ובמיקום הנכון עפ"י נספח כפי שהבקשה מוצעת .

מחסנים:

בתכנית 5548 בטבלת השטחים ניתנו סך של 232.74 מ"ר שטחי שירות למפלס מתחת למפלס +0.00

מוצע מחסן במפלס 2.50- בגודל של כ- 7.49 מ"ר נראה כי עורך הבקשה מציג מחסן קטן ומחוץ לגבולות של נספח מס 3 .

על עורך הבקשה להציג את המחסנים כפי שאושרו בהיתרים קודמים.

על ע"ב לציין מס דירה עפ"י נספח הבינוי.

יש להציג תכנית צל לכל הדיירים עפ"י נספח הבינוי מס 3 באם עורך הבקשה חורג מנספח בינוי מס 3 לנספח נוסף יש לוודא כי המחסן אינו במיקום מחסן של דייר אחר מהכניסה המצודה באם

כן יש להציג תכנית צל לכל דיירי הכניסה הצמודה.

יש להוסיף טבלה ע"ג ההרמוניקה עם מס היתרים ולציין באם בוצע וויתור זכויות כיוון שגודל המחסנים אינם תואמים את הגודל עפ"י נספח הבינוי.

באם יחול שינוי בתכניות הצל למחסנים יהיה הצורך לבצע משלוח הודעות ולהחזיר לדיון נוסף.

פתחים :

יש להתאים לחזיתות הקיימות ולקבל אישור ר"צ.

תנאים טרם דיון :

שפ"ע: התקבל אישור בתאריך 07/12/2025 ע"י כהנה ענבל סבי.

איכות הסביבה: התקבל אישור בתנאים בתאריך 07/09/2025 ע"י אלגרבל טליה – יש לצרף לארכיב את ההרמוניקה המאושרת ע"י איכות הסביבה (לא צורף לארכיב) ולהתאים למוצע בבקשה זו.

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 24/03/2026 - ו ניסן תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/8
מספר בקשה	<u>2010/0384.01</u>
מספר סידורי	<u>41</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	עבודות הריסה, בניה חדשה / בניין חדש, בניית בריכה פרטית, בניית מרפסת, בנית מחסן/מחסנים, ממ"ד, פרגולה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הריסת מבנה קיים ובנית מבנה חדש בן 4 קומות מעל קומת מרתף
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אטינג יונתן
עורך הבקשה	אדריכל בן שטרית קרן ג'יימס ולייט
מתכנן השלד	קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	3

כתובת האתר

עין רוגל 6 , גבעת חנניה

גוש	חלקה	בשלמות
30018	3	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
12569	תחילת תוקף	19/11/2009			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

קיים בינוי ע"ג הקרקע אך מוצע להריסה במלואו ובינוי בניין חדש.

תיאור התכנית והרקע להגשתה :

התכנית משנה את הבינוי במגרש מבניין למשפחה אחת בניצול קרקע נמוך לבניין עירוני המכיל מס יח"ד בצפיפות גבוהה ע"י העלאת זכויות הבניה ובניית בניין בן 5 יח"ד מרווחות ב- 4 קומות על הקרקע ו-2 קומות תת קרקעיות.

בנוסף מוצע בבקשה בתת קרקע חדר כושר ובריכת שחייה.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמה הקלה, בוצעה הליך פרסום עפ"י תקנה 149.

"הקלה מהוראות תכנית 12569 בדבר העברת שטחים עיקריים מתחת לאפס לשטחים עיקריים מעל האפס"

תום מועד התנגדויות 03/06/2025 ולא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

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

מידע קודם

מתאריך	
16/03/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	להלן הנדרש לתיקון :
	סטייה ניכרת :
	עפ"י התכנית החלה סעיף 4.1.2 א(ב)(ד) ו- 4.1.2 סעיפים אלו כוללים הוראות סטייה ניכרת לעניין :
	"מפלס ה- +0.00 לבניין יהיה מפלס קומת הקרקע. מפלס זה, יהא בגובה 756.00 - מפלס הקרקע הינו +0.00 (756.00) כפי שמותר ניתן לאשר
	מפלס גג הבניין יהיה 768.6 מעל מפלס זה יותר מעקה שקוף בגובה שלא יעלה על 1.2 מ' - פני ריצפת הגג 12.20 + (768.20) כפי שמותר ניתן לאשר. על גג הבניין מוצע מעקה זכוכית בגובה 1.20 מ' מעל הגובה 768.6 כפי שמותר ניתן לאשר
	חדר מדרגות שגובהו לא יעלה על 2 מ' ורוחבו לא יעלה על 2 מ'- מוצע בבקשה חדר מדרגות שגובהו 2.20 מ' ורוחבו 2.90 מ' לא עומד לסעיף סטייה ניכרת יש לצמצם למותר.
	גובה המתקנים הטכניים על הגג לא יעלה על גובה המעקה המפורט לעיל- המוצע עומד במותר.
	קווי בניין ומרווחים הצידיים והקדמיים- במפלס +0.00 מוצגת תוספת מחוץ לקווי הבניין העילי בקומה זו לא עומדים בסעיף סטייה ניכרת יש לצמצם לתחום קווי הבניין, בנוסף במפלס +3.05 מוצעת מרפסת מחוץ לקו הבניין הירוק יש

לצמצם למותר רק המשך הסבר בסעיף מרפסות. נספח בינוי : התכנית החלה קיים נספח בינוי 1:100 מנחה למעט : גובה, מס יח"ד, קווי הבניין אשר לגביהם הוא מחייב. הבינוי המוצע חלקית בתחום קווי הבניין אך בשונה מנספח הבינוי עומד בתנאים המחייבים לגובה, מס יח"ד אך לגבי קווי הבניין הינו חורג מקו הבניין במפלס +3.05 (ראה המשך הסבר בסעיף מרפסות). קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס 2022/7122 שהוגש מיום 12/02/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. קו הבניין המסומן באדום עפ"י תכנית 12569 קו הבניין המסומן בכחול הוא קו בניין תת קרקעי. קו הבניין המסומן בירוק הוא קו בניין עילי- יש להציג את קו הבניין הירוק ע"ג כל תכניות הקומות. קיימת חריגה מקו הבניין האדום במפלס +0.00 בחזית מערבית יש לצמצם לתחום קווי הבניין אין לחרוג. לאחר הצגת קו הבניין הירוק המרפסות בחזית הצפונית יבחנו שנית נראה כי במפלס +3.05 מוצעת מרפסת אשר חורגת הקווי הבניין ראה המשך הסבר בסעיף מרפסות. מס' קומות : עפ"י טבלה 5 בתכנית ניתן לתכנן 4 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-2 קומות מתחת לכניסה הקובעת . קיים : הבינוי הקיים הינו להריסה. מוצע : 2 קומות מתחת לקרקע ו- 4 קומות מעל הקרקע. סך הקומות המוצעות בבקשה עומדות במותר ניתן לאשר. שטחי בניה : שטח עיקרי מעל הקרקע מותר 868 מ"ר		

קיים-הקיים להריסה. מוצע- 959.84 מ"ר- לא עומד במותר יש לצמצם, קיימים מרפסות אשר לא חושבו שטח עיקרי למרפסות ראה המשך הסבר בסעיף מרפסות. פורסמה הקלה "הקלה מהוראות תכנית 12569 בדבר העברת שטחים עיקריים מתחת לאפס לשטחים עיקריים מעל האפס"- לא ניתן הסבר ע"ג ההרמוניקה מה סך השטחים שנלקחו מהתת קרקע למעל הקרקע אך היות ומדובר בבנין חדש אשר הבקשה הוגשה לפני 01.01.2025 אך מצד שני התנאים לקליטת הבקשה מולאו לאחר 01.04.2025 אזי חל מנגנון ההקלות המצומצם לפיו לא ניתן לנייד זכויות בניה מתחת לכניסה למעל לכניסה, לפיכך יש לצמצם את השטח העיקרי מעל לקרקע למותר . הוראות יש להציג עמידה בתכנית המותרת . יש להציג עמידה ב-15% שטח מינימלי לחדירת מי נגר. ממ"ד : מוצעים ממ"דים במפלס +0.00 בחזית המזרחים (גודל של כ- 11.42 מ"ר נטו, חושבו 2.42 מ"ר כשטח עיקרי כלומר הממ"ד 9 מ"ר) ובחזית המערבית (גודל של כ- 10.72 מ"ר נטו, חושבו 1.72 מ"ר כשטח עיקרי כלומר הממ"ד 9 מ"ר)- ניתן לאשר. מוצעים בהמשך לממ"ד בקומה התחתונה ממ"ד במפלס +3.05, +6.10, +9.15 בחזית המזרחים (גודל של כ- 11.42 מ"ר נטו, חושבו 2.42 מ"ר כשטח עיקרי כלומר הממ"ד 9 מ"ר) - ניתן לאשר. דבר נוסף עפ"י התכנית החלה סעיף 4.1.2ב(ג) "חלונות הממ"ד הפונים לחזית הרחוב או בחזית הניצבת במרחק של עד 3.00 מ' מן החזית האמורה, יבוצעו אם נבנה החלון כחלון נגרר לתוך הכיס עלפי הוראות הג"א ובאופן אשר יבטיח כי מראה החלון לא יהיה שונה באופן מהותי מכל חלון אחר בחזיתות אלו"- במפלס +0.00 בחזית המערבית מוצע חלון ממ"ד אך אינו פונה אל הרחוב לכן עומד במותר עפ"י סעיף זה. בחזית המזרחית ראה בהרמוניקה a יש לצמצם את גודל החלונות הצמודים לחלונות הממ"ד בדומה לחלונות הממ"ד.		

בריכת שחייה : מוצע בריכת שחייה במפלס 3.00- (בתת קרקע) בתחום קו הבניין התת קרקעי אשר אינו מוצג בנספח הבינוי, להלן עמידה בתנאים : בריכה פרטית" – בריכת שחייה מיוחדת המיועדת לשימושם של לא יותר מארבע יחידות דיור או ארבע יחידות אירוח - לא עומד בסעיף זה כיוון שמוצע בבקשה 5 יח"ד- כך שמדובר בבריכה שמצריכה אישור משרד הבריאות כתנאי להיתר. מרפסות : במפלס 3.05 + מוצעות מרפסות זיז מקורות (המרפסת אשר חושבה כשטח עיקרי) בנוסף באותה חזית בהמשך למרפסת הזיז המקורה מוצעת מרפסת זיז מקורה נוספת להלן בחינה עמידה בתנאים : שטח : תכנית בסמכות מחוזית שהופקדה עד ליום 1.1.2010 שטח מותר למרפסות מקורות\ לא מקורות לדירה עד 14 מ"ר ובלבד שממוצע המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר- נראה כי המרפסות לא עומדות בסך השטחים המותרים ליח"ד יש להתאים לנספח הבינוי. עומק : עומק המרפסת הינו 3.40 מ' ולא 1.50 מ' כמותר לא ניתן לאשר, יש להתאים לנספח הבינוי. מרווחים : מוצעת מרפסת מחוץ לקו הבניין לקווי החזית המערבית כאשר קו הבנייה הינם סטייה ניכרת- יש להתאים את המרפסות לנספח הבינוי. תכנית צל : לא נדרשת תכנית צל יש להתאים את המרפסות לנספח הבינוי. במפלס 6.10 + ו-9.15 + מוצעות מרפסות זיז מקורות (המרפסת אשר חושבה כשטח עיקרי) בנוסף באותה חזית בהמשך למרפסת הזיז המקורה מוצעת מרפסת זיז מקורה נוספת להלן בחינה עמידה בתנאים : שטח : תכנית בסמכות מחוזית שהופקדה עד ליום 1.1.2010 שטח מותר למרפסות מקורות\ לא מקורות לדירה עד 14 מ"ר ובלבד שממוצע המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר- נראה כי המרפסות לא עומדות בסך השטחים המותרים ליח"ד יש להתאים לנספח הבינוי. עומק : עומק המרפסת הינו 3.40 מ' ולא 1.50 מ' כמותר לא ניתן לאשר, יש להתאים לנספח הבינוי. מרווחים : יש להתאים את המוצע לנספח הבינוי. תכנית צל : לא נדרשת תכנית צל יש להתאים את המרפסות לנספח הבינוי.		

המרפסות בחזית הדרומית לא ניתן לאשר יש לבטל מהבקשה לא ברור למה מרפסות אלו מיועדות כיוון שנורא קטנות גודל המרפסת 0.74 מ"ר. חזיתות ופתחים : בחזית מזרחית יש להתאים את הפתחים בכך שינתנו לחזית מראה סימטרי ראה בהרמוניקה a . יש להציג לבוחן הרישוי, ע"ג ההרמוניקה הדמיה של הבינוי המוצע ממספר זווית . יש להציג את חיפוי ע"ג החזיתות עפ"י כדוג' הקיים. ניהול מי נגר : עפ"י סעיף 4.1.2 "יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים במטרה לאפשר קליטת מי נגרעילי" - על עורך הבקשה להציג חישוב זה ע"ג ההרמוניקה יש להציג. הוראות בינוי : 1. קירות החוץ יצופו אבן טבעית מלבנית ומסותת, בנויה בשורות אופקיות- יש להציג ע"ג החזיתות. 2. קירות התמך והגדרות ייבנו באבן- יש להציג. 3. גגות הבניין אשר ישמשו כמרפסות לקומות העליונות, למעט חלק מגג הקומה העליונה אשר ישמש כמסתור לדודי השמש, ירוצפו במרצפות טרצו, קרמיקה, אבן או חומר סינצטי כגון שיש "קיסר" או גרניט פורצלן, אסור חומר אחר בלבד החומרים שצוינו- על עורך הקשה לבחור את סוג החומר ולהציג ע"ג תכנית קומת הגג. 4. עפ"י סעיף 4.1.2 ב' (ה) מרפסות הגג ששטחן עולה על 10 מ"ר תותר התקנת פרגולת צל בשטח שלא יפחת מ- 6 מ"ר, פרטי בניית הפרגולות יוצגו בהיתר בנייה כפרטים מחייבים לביצוען- עורך הבקשה מציג פרגולה על גג המבנה בגודל של כ- 38 מ"ר, לא ניתן לאשר כאשר התכנית התכוונה לקומות של הדירות ולא ע"ג הגג הסופי כאשר בסעיף (טיפול במשטחי הגג) רשום בבירור שלא יותרו גג ו/או מרפסות רעפים מכל סוג... בנוסף, הגובה המותר מעל רצפת הגג הנו מעקה של 1.20 מ' וכן חדר מדרגות של 2.20 מ' בלבד וחריגה מכך מהווה סטיה ניכרת, פרגולה נחשבת לבניה לכל דבר ועניין ולכן היא נחשבת במקרה זה לפריצה של הגובה המותר, יש לבטל. 5. מסתור כביסה יתוכננו בגומחות הבניין ולא בחזית הפונה אל		

הרחוב, פרטיהם יוצגו בהיתר הבנייה כפרטים מחייבים לביצוע- עורך הקשה מציג מסתור כביסה בחזית המערבית ובחזית המזרחית חזיתות אלו לא פונות אל הרחוב לכן ניתן לאשר בנוסף יש להציג את הפרטים ע"ג ההרמוניקה. 6. המעלית תהיה מעלית הידראולית. תנאי למתן היתר בניה : תנאי למתן היתר בניה יהא נקיטת אמצעים אשר יבטיחו כי חומות האבן העתיקה לא יפגע. תנאי למתן היתר בניה יהא הצגת פתרון למתקנים הטכניים על גג הבנין וטיפול בגג הבנין להנחת דעת מהנדס העיר או מי מטעמו. תנאים טרם דיון : איכות הסביבה : ממתין לקבלת מסמכים מתאריך 11/12/2025 ע"י בצלאל אורטל- יש להשלים תנאי זה במלואו. מאור אגף שפ"ע : לא התקבל אישור מתאריך 06/11/2025- יש להשלים תנאי זה כנדרש. שימור : התקבל אישור שימור בתאריך 16/11/2025 ע"י פוני שחר- יש להתאים את ההרמוניקה המאושר ע"י השימור להרמוניקה בבקשה המוצעת. על עורך הבקשה לתקן את הליקויים המסומנים ע"ג תכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים\פרסום. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה :	16/03/2026	חוות דעת תכנונית

12569 תחילת תוקף : 19/11/2009 ייעוד הקרקע : מגורים 2 התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 12569 תחילת תוקף 19/11/2009 (אזור מגורים ב 2). תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : עפ"י התכנית החלה סעיף 4.1.2 א(ב)(ד) ו- 4.1.2 סעיפים אלו כוללים הוראות סטייה ניכרת לעניין : "מפלס ה- +0.00 לבניין יהיה מפלס קומת הקרקע. מפלס זה, יהא בגובה 756.00 - מפלס הקרקע הינו +0.00 (756.00) כפי שמותר ניתן לאשר מפלס גג הבניין יהיה 768.6 מעל מפלס זה יותר מעקה שקוף בגובה שלא יעלה על 1.2 מ' - פני ריצפת הגג +12.20 (768.20) כפי שמותר ניתן לאשר. על גג הבניין מוצע מעקה זכוכית בגובה 1.20 מ' מעל הגובה 768.6 כפי שמותר ניתן לאשר חדר מדרגות שגובהו לא יעלה על 2 מ' ורוחבו לא יעלה על 2 מ'- מוצע בבקשה חדר מדרגות שגובהו 2.20 מ' ורוחבו 2.90 מ' לא עומד לסעיף סטייה ניכרת יש לצמצם למותר. גובה המתקנים הטכניים על הגג לא יעלה על גובה המעקה המפורט לעיל- המוצע עומד במותר. קווי בניין ומרווחים הצידיים והקדמיים- במפלס +0.00 מוצגת תוספת מחוץ לקווי הבניין העילי בקומה זו לא עומדים בסעיף סטייה ניכרת יש לצמצם לתחום קווי הבניין, בנוסף במפלס +3.05 מוצעת מרפסת מחוץ לקו הבניין הירוק יש לצמצם למותר רק המשך הסבר בסעיף מרפסות. נספח בינוי :		

התכנית החלה קיים נספח בינוי 100:1 מנחה למעט : גובה, מס יח"ד, קווי הבניין אשר לגביהם הוא מחייב. הבינוי המוצע חלקית בתחום קווי הבניין אך בשונה מנספח הבינוי עומד בתנאים המחייבים לגובה, מס יח"ד אך לגבי קווי הבניין הינו חורג מקו הבניין במפלס 3.05+(ראה המשך הסבר בסעיף מרפסות). שלביות ביצוע: לא קיים סעיף לשביות ביצוע. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס 2022/7122 שהוגש מיום 12/02/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. קו הבניין המסומן באדום עפ"י תכנית 12569 קו הבניין המסומן בכחול הוא קו בניין תת קרקעי. קו הבניין המסומן בירוק הוא קו בניין עילי- יש להציג את קו הבניין הירוק ע"ג כל תכניות הקומות. קיימת חריגה מקו הבניין האדום במפלס 0.00+ בחזית מערבית יש לצמצם לתחום קווי הבניין אין לחרוג. לאחר הצגת קו הבניין הירוק המרפסות בחזית הצפונית יבחנו שנית נראה כי במפלס 3.05+ מוצעת מרפסת אשר חורגת הקווי הבניין ראה המשך הסבר בסעיף מרפסות. מס' קומות: עפ"י טבלה 5 בתכנית ניתן לתכנן 4 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-2 קומות מתחת לכניסה הקובעת . קיים : הבינוי הקיים הינו להריסה. מוצע : 2 קומות מתחת לקרקע ו- 4 קומות מעל הקרקע. סך הקומות המוצעות בבקשה עומדות במותר ניתן לאשר. מס' יח"ד: עפ"י טבלה 5 בתכנית החלה מס יח"ד המותר הינם 5 יח"ד- מוצע בבקשה 5 יח"ד ניתן לאשר.		

גובה בניה : ראה הסבר סעיף סטייה ניכרת. שטחי בניה : שטח עיקרי מעל הקרקע מותר 868 מ"ר קיים-הקיים להריסה. מוצע- 959.84 מ"ר- לא עומד במותר יש לצמצם, קיימים מרפסות אשר לא חושבו שטח עיקרי למרפסות ראה המשך הסבר בסעיף מרפסות. פורסמה הקלה "הקלה מהוראות תכנית 12569 בדבר העברת שטחים עיקריים מתחת לאפס לשטחים עיקריים מעל האפס"- לא ניתן הסבר ע"ג ההרמוניקה מה סך השטחים שנלקחו מהתת קרקע למעל הקרקע אך היות ומדובר בבנין חדש אשר הבקשה הוגשה לפני 01.01.2025 אך מצד שני התנאים לקליטת הבקשה מולאו לאחר 01.04.2025 אזי חל מנגנון ההקלות המצומצם לפיו לא ניתן לנייד זכויות בניה מתחת לכניסה למעל לכניסה, לפיכך יש לצמצם את השטח העיקרי מעל לקרקע למותר . . שטח שירות מעל הקרקע מותר 233 מ"ר קיים-הקיים להריסה. מוצע- 187.41 מ"ר- עומד במותר, יתרה לניצול 45.59 מ"ר. שטח עיקרי בתת קרקע מותר 416 מ"ר קיים-הקיים להריסה. מוצע- 259.84 מ"ר- עומד במותר, יתרה לניצול 156.16 מ"ר. שטח שירות בתת קרקע מותר 452 מ"ר קיים-הקיים להריסה. מוצע- 407.80 מ"ר- עומד במותר, יתרה לניצול 44.20 מ"ר.		

הוראות יש להציג עמידה בתכסית המותרת . יש להציג עמידה ב-15% שטח מינימלי לחדירת מי נגר. ממ"ד : מוצעים ממ"דים במפלס +0.00 בחזית המזרחים (גודל של כ- 11.42 מ"ר נטו, חושבו 2.42 מ"ר כשטח עיקרי כלומר הממ"ד 9 מ"ר) ובחזית המערבית (גודל של כ- 10.72 מ"ר נטו, חושבו 1.72 מ"ר כשטח עיקרי כלומר הממ"ד 9 מ"ר) - ניתן לאשר. מוצעים בהמשך לממ"ד בקומה התחתונה ממ"ד במפלס +3.05, +6.10, +9.15 בחזית המזרחים (גודל של כ- 11.42 מ"ר נטו, חושבו 2.42 מ"ר כשטח עיקרי כלומר הממ"ד 9 מ"ר) - ניתן לאשר. דבר נוסף עפ"י התכנית החלה סעיף 4.1.2 ב(ג) "חלונות הממ"ד הפונים לחזית הרחוב או בחזית הניצבת במרחק של עד 3.00 מ' מן החזית האמורה, יבוצעו אם נבנה החלון כחלון נגרר לתוך הכיס עלפי הוראות הג"א ובאופן אשר יבטיח כי מראה החלון לא יהיה שונה באופן מהותי מכל חלון אחר בחזיתות אלו"- במפלס +0.00 בחזית המערבית מוצע חלון ממ"ד אך אינו פונה אל הרחוב לכן עומד במותר עפ"י סעיף זה. בחזית המזרחית ראה בהרמוניקה a יש לצמצם את גודל החלונות הצמודים לחלונות הממ"ד בדומה לחלונות הממ"ד. חדר כושר : מוצע בבקשה ח. כושר במפלס -3.00 בשונה מנפסח הבינוי. בריכת שחייה : מוצע בריכת שחייה במפלס -3.00 (בתת קרקע) בתחום קו הבינוי התת קרקעי אשר אינו מוצג בנספח הבינוי, להלן עמידה בתנאים : בריכה פרטית" – בריכת שחייה מיוחדת המיועדת לשימושם של לא יותר מארבע יחידות דיור או ארבע יחידות אירוח - לא עומד בסעיף זה כיוון שמוצע בבקשה 5 יח"ד- כך שמדובר בבריכה שמצריכה אישור משרד הבריאות כתנאי להיתר. מרפסות :		

במפלס +3.05 מוצעות מרפסות זיז מקורות (המרפסת אשר חושבה כשטח עיקרי) בנוסף באותה חזית בהמשך למרפסת הזיז המקורה מוצעת מרפסת זיז מקורה נוספת להלן בחינה עמידה בתנאים : שטח : תכנית בסמכות מחוזית שהופקדה עד ליום 1.1.2010 שטח מותר למרפסות מקורות לא מקורות לדירה עד 14 מ"ר ובלבד שממוצע המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר - נראה כי המרפסות לא עומדות בסך השטחים המותרים ליח"ד יש להתאים לנספח הבינוי. עומק : עומק המרפסת הינו 3.40 מ' ולא 1.50 מ' כמותר לא ניתן לאשר, יש להתאים לנספח הבינוי. מרווחים : מוצעת מרפסת מחוץ לקו הבניין לקווי החזית המערבית כאשר קו הבנייה הינם סטייה ניכרת- יש להתאים את המרפסות לנספח הבינוי. תכנית צל : לא נדרשת תכנית צל יש להתאים את המרפסות לנספח הבינוי. במפלס +6.10 ו-+9.15 מוצעות מרפסות זיז מקורות (המרפסת אשר חושבה כשטח עיקרי) בנוסף באותה חזית בהמשך למרפסת הזיז המקורה מוצעת מרפסת זיז מקורה נוספת להלן בחינה עמידה בתנאים : שטח : תכנית בסמכות מחוזית שהופקדה עד ליום 1.1.2010 שטח מותר למרפסות מקורות לא מקורות לדירה עד 14 מ"ר ובלבד שממוצע המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר - נראה כי המרפסות לא עומדות בסך השטחים המותרים ליח"ד יש להתאים לנספח הבינוי. עומק : עומק המרפסת הינו 3.40 מ' ולא 1.50 מ' כמותר לא ניתן לאשר, יש להתאים לנספח הבינוי. מרווחים : יש להתאים את המוצע לנספח הבינוי. תכנית צל : לא נדרשת תכנית צל יש להתאים את המרפסות לנספח הבינוי. המרפסות בחזית הדרומית לא ניתן לאשר יש לבטל מהבקשה לא ברור למה מרפסות אלו מיועדות כיוון שנורא קטנות גודל המרפסת 0.74 מ"ר. חזיתות ופתחים : בחזית מזרחית יש להתאים את הפתחים בכך שינתנו לחזית מראה סימטרי ראה בהרמוניקה a . יש להציג לבוחן הרישוי, ע"ג ההרמוניקה הדמיה של הבינוי המוצע ממספר זווית . יש להציג את חיפוי ע"ג החזיתות עפ"י כדוג' הקיים.		

ניהול מי נגר : עפ"י סעיף 4.1.2 ז' "יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים במטרה לאפשר קליטת מי נגרעילי" - על עורך הבקשה להציג חישוב זה ע"ג ההרמוניקה יש להציג. הוראות בינוי : 1. קירות החוץ יצופו אבן טבעית מלבנית ומסותת, בנויה בשורות אופקיות- יש להציג ע"ג החזיתות. 2. קירות התמך והגדרות ייבנו באבן- יש להציג. 3. גגות הבניין אשר ישמשו כמרפסות לקומות העליונות, למעט חלק מגג הקומה העליונה אשר ישמש כמסתור לדודי השמש, ירוצפו במרצפות טרצו, קרמיקה, אבן או חומר סינצטי כגון שיש "קיסר" או גרניט פורצלן, אסור חומר אחר בלבד החומרים שצוינו- על עורך הקשה לבחור את סוג החומר ולהציג ע"ג תכנית קומת הגג. 4. עפ"י סעיף 4.1.2 ב' (ה) מרפסות הגג ששטחן עולה על 10 מ"ר תותר התקנת פרגולת צל בשטח שלא יפחת מ- 6 מ"ר, פרטי בניית הפרגולות יוצגו בהיתר בנייה כפרטים מחייבים לביצוע- עורך הבקשה מציג פרגולה על גג המבנה בגודל של כ- 38 מ"ר, לא ניתן לאשר כאשר התכנית התכוונה לקומות של הדירות ולא ע"ג הגג הסופי כאשר בסעיף (טיפול במשטחי הגג) רשום בבירור שלא יותרו גג ו/או מרפסות רעפים מכל סוג... בנוסף, הגובה המותר מעל רצפת הגג הנו מעקה של 1.20 מ' וכן חדר מדרגות של 2.20 מ' בלבד וחריגה מכך מהווה סטיה ניכרת, פרגולה נחשבת לבניה לכל דבר ועניין ולכן היא נחשבת במקרה זה לפריצה של הגובה המותר, יש לבטל. 5. מסתור כביסה יתוכננו בגומחות הבניין ולא בחזית הפונה אל הרחוב, פרטיהם יוצגו בהיתר הבנייה כפרטים מחייבים לביצוע- עורך הקשה מציג מסתור כביסה בחזית המערבית ובחזית המזרחית חזיתות אלו לא פונות אל הרחוב לכן ניתן לאשר בנוסף יש להציג את הפרטים ע"ג ההרמוניקה. 6. המעלית תהיה מעלית הידראולית. תנאי למתן היתר בניה : תנאי למתן היתר בניה יהא נקיטת אמצעים אשר יבטיחו כי חומות האבן העתיקה לא יפגע. תנאי למתן היתר בניה יהא הצגת פתרון למתקנים הטכניים על גג הבנין וטיפול בגג הבנין להנחת דעת מהנדס העיר או מי		

מטעמו. תנאים טרם דיון : שפ"ע: התקבל אישור בתאריך 04/08/2025 ע"י כהנה ענבל סבי. איכות הסביבה: ממתין לקבלת מסמכים מתאריך 11/12/2025 ע"י בצלאל אורטל- יש להשלים תנאי זה במלואו. תברואה: התקבל אישור בתאריך 09/09/2025 ע"י מזרחי שני. הסדרי תנועה: התקבל אישור בתאריך 23/10/2025 ע"י שעיו גאולה. דרכים: התקבל אישור בתאריך 26/11/2025 ע"י חמארשה דאנא. אדריכל העיר: סומן לא שייך קטן מ- 15 יח"ד. מאור אגף שפ"ע: לא התקבל אישור מתאריך 06/11/2025- יש להשלים תנאי זה כנדרש. שימור: התקבל אישור שימור בתאריך 16/11/2025 ע"י פוני שחר- יש להתאים את ההרמוניקה המאושר ע"י השימור להרמוניקה בבקשה המוצעת.		
הקלה מהוראות תכנית 12569 בדבר העברת שטחים עיקריים מתחת לאפס לשטחים עיקריים מעל האפס	13/05/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

8	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413
9	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
10	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח
11	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
12	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
13	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
14	הצהרת ע"ב על תכנון הברכה בהתאם לקבוע בתקנות החוק
15	תצהיר חתום של עורך הבקשה
16	תצהיר חתום של מתכנן השלד
17	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
18	אישור משרד הריאות לברכה שמיועדת ליותר מ-4 יח"ד.

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

להלן הנדרש לתיקון:

סטייה ניכרת:

עפ"י התכנית החלה סעיף 4.1.2א(ב)(ד) ו- 4.1.2ה סעיפים אלו כוללים הוראות סטייה ניכרת לעניין:

"מפלס ה- +0.00 לבניין יהיה מפלס קומת הקרקע. מפלס זה, יהא בגובה 756.00 - מפלס הקרקע הינו +0.00 (756.00) כפי שמותר ניתן לאשר

מפלס גג הבניין יהיה 768.6 מעל מפלס זה יותר מעקה שקוף בגובה שלא יעלה על 1.2 מ' - פני ריצפת הגג +12.20 (768.20) כפי שמותר ניתן לאשר. על גג הבניין מוצע מעקה זכוכית בגובה 1.20 מ' מעל הגובה 768.6 כפי שמותר ניתן לאשר

חדר מדרגות שגובהו לא יעלה על 2 מ' ורוחבו לא יעלה על 2 מ' - מוצע בבקשה חדר מדרגות שגובהו 2.20 מ' ורוחבו 2.90 מ' לא עומד לסעיף סטייה ניכרת יש לצמצם למותר.

גובה המתקנים הטכניים על הגג לא יעלה על גובה המעקה המפורט לעיל - המוצע עומד במותר.

קווי בניין ומרווחים הצידיים והקדמיים - במפלס +0.00 מוצגת תוספת מחוץ לקווי הבניין העילי בקומה זו לא עומדים בסעיף סטייה ניכרת יש לצמצם לתחום קווי הבניין, בנוסף במפלס +3.05 מוצעת מרפסת מחוץ לקו הבניין הירוק יש לצמצם למותר רק המשך הסבר בסעיף מרפסות.

נספח בינוי:

התכנית החלה קיים נספח בינוי 1:100 מנחה למעט : גובה, מס יח"ד, קווי הבניין אשר לגביהם הוא מחייב.

הבינוי המוצע חלקית בתחום קווי הבניין אך בשונה מנספח הבינוי עומד בתנאים המחייבים לגובה, מס יח"ד אך לגבי קווי הבניין הינו חורג מקו הבניין במפלס +3.05 (ראה המשך הסבר בסעיף מרפסות).

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס 2022/7122 שהוגש מיום 12/02/2023 ע"י המח' למידע תכנוני.

קו הבניין המסומן באדום עפ"י תכנית 12569

קו הבניין המסומן בכחול הוא קו בניין תת קרקעי.

קו הבניין המסומן בירוק הוא קו בניין עילי- יש להציג את קו הבניין הירוק ע"ג כל תכניות הקומות.

קיימת חריגה מקו הבניין האדום במפלס +0.00 בחזית מערבית יש לצמצם לתחום קווי הבניין אין לחרוג.

לאחר הצגת קו הבניין הירוק המרפסות בחזית הצפונית יבחנו שנית נראה כי במפלס +3.05 מוצעת מרפסת אשר חורגת הקווי הבניין ראה המשך הסבר בסעיף מרפסות.

מס' קומות :

עפ"י טבלה 5 בתכנית ניתן לתכנן 4 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-2 קומות מתחת לכניסה הקובעת .

קיים : הבינוי הקיים הינו להריסה.

מוצע : 2 קומות מתחת לקרקע ו- 4 קומות מעל הקרקע.

סך הקומות המוצעות בבקשה עומדות במותר ניתן לאשר.

שטחי בניה :

שטח עיקרי מעל הקרקע מותר 868 מ"ר

קיים-הקיים להריסה.

מוצע- 959.84 מ"ר- לא עומד במותר יש לצמצם, קיימים מרפסות אשר לא חושבו שטח עיקרי למרפסות ראה המשך הסבר בסעיף מרפסות.

פורסמה הקלה "הקלה מהוראות תכנית 12569 בדבר העברת שטחים עיקריים מתחת לאפס לשטחים עיקריים מעל האפס"- לא ניתן הסבר ע"ג ההרמוניקה מה סך השטחים שנלקחו מהתת

קרקע למעל הקרקע אך היות ומדובר בבנין חדש אשר הבקשה הוגשה לפני 01.01.2025 אך מצד שני התנאים לקליטת הבקשה מולאו לאחר 01.04.2025 אזי חל מנגנון ההקלות המצומצם לפיו לא ניתן לנייד זכויות בניה מתחת לכניסה למעל לכניסה,

לפיכך יש לצמצם את השטח העיקרי מעל לקרקע למותר .

הוראות

יש להציג עמידה בתכסית המותרת .

יש להציג עמידה ב-15% שטח מינימלי לחדירת מי נגר.

ממ"ד :

מוצעים ממ"דים במפלס +0.00 בחזית המזרחים (גודל של כ- 11.42 מ"ר נטו, חושבו 2.42 מ"ר כשטח עיקרי כלומר הממ"ד 9 מ"ר) ובחזית המערבית (גודל של כ- 10.72 מ"ר נטו, חושבו 1.72 מ"ר כשטח עיקרי כלומר הממ"ד 9 מ"ר) - ניתן לאשר.

מוצעים בהמשך לממ"ד בקומה התחתונה ממ"ד במפלס +3.05, +6.10, +9.15 בחזית המזרחים (גודל של כ- 11.42 מ"ר נטו, חושבו 2.42 מ"ר כשטח עיקרי כלומר הממ"ד 9 מ"ר) - ניתן לאשר.

דבר נוסף עפ"י התכנית החלה סעיף 4.1.2(בג) "חלונות הממ"ד הפונים לחזית הרחוב או בחזית הניצבת במרחק של עד 3.00 מ' מן החזית האמורה, יבוצעו אם נבנה החלון כחלון נגרר לתוך הכיס עלפי הוראות הג"א ובאופן אשר יבטיח כי מראה החלון לא יהיה שונה באופן מהותי מכל חלון אחר בחזיתות אלו"- במפלס +0.00 בחזית המערבית מוצע חלון ממ"ד אך אינו פונה אל הרחוב לכן עומד במותר עפ"י סעיף זה.

בחזית המזרחית ראה בהרמוניקה a יש לצמצם את גודל החלונות הצמודים לחלונות הממ"ד בדומה לחלונות הממ"ד.

בררכת שחייה :

מוצע בריכת שחייה במפלס -3.00 (בתת קרקע) בתחום קו הבניין התת קרקעי אשר אינו מוצג בנספח הבינוי, להלן עמידה בתנאים :

בריכה פרטית" – בריכת שחייה מיוחדת המיועדת לשימושם של לא יותר מארבע יחידות דיור או ארבע יחידות אירוח - לא עומד בסעיף זה כיוון שמוצע בבקשה 5 יח"ד - כך שמדובר בבריכה שמצריכה אישור משרד הבריאות כתנאי להיתר.

מרפסות :

במפלס +3.05 מוצעות מרפסות זיז מקורות (המרפסת אשר חושבה כשטח עיקרי) בנוסף באותה חזית בהמשך למרפסת הזיז המקורה מוצעת מרפסת זיז מקורה נוספת להלן בחינה עמידה בתנאים :

שטח : תכנית בסמכות מחוזית שהופקדה עד ליום 1.1.2010 שטח מותר למרפסות מקורות לא מקורות לדירה עד 14 מ"ר ובלבד שממוצע המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר - נראה כי המרפסות לא עומדות בסך השטחים המותרים ליח"ד יש להתאים לנספח הבינוי.

עומק : עומק המרפסת הינו 3.40 מ' ולא 1.50 מ' כמותר לא ניתן לאשר, יש להתאים לנספח הבינוי.

מרווחים : מוצעת מרפסת מחוץ לקו הבניין לקווי החזית המערבית כאשר קו הבנייה הינם סטייה ניכרת- יש להתאים את המרפסות לנספח הבינוי.

תכנית צל : לא נדרשת תכנית צל יש להתאים את המרפסות לנספח הבינוי.

במפלס +6.10 ו-9.15+ מוצעות מרפסות זיז מקורות (המרפסת אשר חושבה כשטח עיקרי) בנוסף באותה חזית בהמשך למרפסת הזיז המקורה מוצעת מרפסת זיז מקורה נוספת להלן בחינה עמידה בתנאים :

שטח : תכנית בסמכות מחוזית שהופקדה עד ליום 1.1.2010 שטח מותר למרפסות מקורות לא מקורות לדירה עד 14 מ"ר ובלבד שממוצע המרפסות בבניין לא יעלה על 12 מ"ר - נראה כי המרפסות לא עומדות בסך השטחים המותרים ליח"ד יש להתאים לנספח הבינוי.

עומק : עומק המרפסת הינו 3.40 מ' ולא 1.50 מ' כמותר לא ניתן לאשר, יש להתאים לנספח הבינוי.

מרווחים : יש להתאים את המוצע לנספח הבינוי.

תכנית צל : לא נדרשת תכנית צל יש להתאים את המרפסות לנספח הבינוי.

המרפסות בחזית הדרומית לא ניתן לאשר יש לבטל מהבקשה לא ברור למה מרפסות אלו מיועדות כיוון שנורא קטנות גודל המרפסת 0.74 מ"ר.

חזיתות ופתחים :

בחזית מזרחית יש להתאים את הפתחים בכך שינתנו לחזית מראה סימטרי ראה בהרמוניקה a .

יש להציג לבוחן הרישוי, ע"ג ההרמוניקה הדמיה של הבינוי המוצע ממספר זווית .

יש להציג את חיפוי ע"ג החזיתות עפ"י כדוג' הקיים.

ניהול מי נגר :

עפ"י סעיף 4.1.2 ז' "יותר לפחות 15% שטחים חדירי מים במטרה לאפשר קליטת מי נגרעילי" - על עורך הבקשה להציג חישוב זה ע"ג ההרמוניקה יש להציג.

הוראות בינוי :

1. קירות החוץ יצופו אבן טבעית מלבנית ומסותתת, בנויה בשורות אופקיות- יש להציג ע"ג החזיתות.

2. קירות התמך והגדרות ייבנו באבן- יש להציג.

3. גגות הבניין אשר ישמשו כמרפסות לקומות העליונות, למעט חלק מגג הקומה העליונה אשר ישמש כמסתור לדודי השמש, ירוצפו במרצפות טרצו, קרמיקה, אבן או חומר סינצטי כגון שיש "קיסר" או גרניט פורצלן, אסור חומר אחר בלבד החומרים שצויינו- על עורך הקשה לבחור את סוג החומר ולהציג ע"ג תכנית קומת הגג.

4. עפ"י סעיף 4.1.2 ב"ה) מרפסות הגג ששטחן עולה על 10 מ"ר תותר התקנת פרגולה צל בשטח שלא יפחת מ- 6 מ"ר, פרטי בניית הפרגולות יוצגו בהיתר בנייה כפרטים מחייבים לביצוע- עורך הבקשה מציג פרגולה על גג המבנה בגודל של כ- 38 מ"ר, לא ניתן לאשר כאשר התכנית התכונה לקומות של הדירות ולא ע"ג הגג הסופי כאשר בסעיף (טיפול במשטחי הגג) רשום בבירור שלא יותרו גג ו/או מרפסות רעפים מכל סוג...

בנוסף, הגובה המותר מעל רצפת הגג הנו מעקה של 1.20 מ' וכן חדר מדרגות של 2.20 מ' בלבד וחריגה מכך מהווה סטיה ניכרת, פרגולה נחשבת לבניה לכל דבר ועניין ולכן היא נחשבת במקרה זה לפריצה של הגובה המותר, יש לבטל.

5. מסתור כביסה יתוכננו בגומחות הבניין ולא בחזית הפונה אל הרחוב, פרטיהם יוצגו בהיתר הבנייה כפרטים מחייבים לביצוע- עורך הקשה מציג מסתור כביסה בחזית המערבית ובחזית המזרחית חזיתות אלו לא פונות אל הרחוב לכן ניתן לאשר בנוסף יש להציג את הפרטים ע"ג ההרמוניקה.

6. המעלית תהיה מעלית הידראולית.

תנאי למתן היתר בניה :

תנאי למתן היתר בניה יהא נקיטת אמצעים אשר יבטיחו כי חומות האבן העתיקה לא יפגעו.

תנאי למתן היתר בניה יהא הצגת פתרון למתקנים הטכניים על גג הבנין וטיפול בגג הבנין להנחת דעת מהנדס העיר או מי מטעמו.

תנאים טרם דיון :

איכות הסביבה : ממתין לקבלת מסמכים מתאריך 11/12/2025 ע"י בצלאל אורטל- יש להשלים תנאי זה במלואו.

מאור אגף שפ"ע : לא התקבל אישור מתאריך 06/11/2025- יש להשלים תנאי זה כנדרש.

שימור : התקבל אישור שימור בתאריך 16/11/2025 ע"י פוני שחר- יש להתאים את ההרמוניקה המאושר ע"י השימור להרמוניקה בבקשה המוצעת.

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

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 24/03/2026 - ו' ניסן תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/8
מספר בקשה	<u>2004/0135.06</u>
מספר סידורי	<u>42</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, בנית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ריצוף מרפסת גג, בניית מחסן.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שרון צח
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות יהושע שמוליק
מתכנן השלד	בורושנסקי אנטולי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	16

כתובת האתר

ניקנור 216, קטמון הישנה

גוש	חלקה	בשלמות
30171	197	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
6521	תחילת תוקף	29/09/2003			

תאור הבקשה

מס הגשה :

336705

היתרים קודמים :

2016/869 תוספת של המבקש ממפלס +8.40.

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין מגורים בן 4 קומות מעל קומת מרתף.

הבניין נימצא ברחוב ניקנור 216, גוננים, גוש : 30171, חלקה : 197.

מצב מוצע :

קומת מרתף מפלס -2.80 :

מוצע מחסן התואם נספח בינוי ומדרגות כגישה.

קומה ג' :

מוצע תוספת בניה ע"ג גג קיים ומרפסות גג מחזית צפונית.

מוצעת מרפסת זיז מחזית דרומית.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות :

1. מרפסת קונזולית 2 מ במקום 1.5 מ

2. בניה שלא בהתאם לנספח הבינוי המאושר

3. ניווד שטח עיקרי מקומה ב לקומה ג ובניה מחוץ לקווי בנין מאושרים

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

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 197.

בדיקת בעלויות בוצעה באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

מידע קודם

מתאריך	
16/03/2026	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
	התקבלו כל התנאים הנדרשים טרם דיון ופורסמו הקלות לבקשה. מובא להכרעת הוועדה האם להכיר בהקלות שפורסמו ככוללות הקלה לשלביות ביצוע, ככל והוועדה תכיר בהקלה, קוד ההחלטה יהיה ביצוע תקנה 36 לתכנית צל מלאה בגג וכן למרפסת הדמה שתהווה צמד.

ההקלות שפורסמו בפתיחת תיק : מרפסת קונזולית 2 מ במקום 1.5 מ בניה שלא בהתאם לנספח הבינוי המאושר ניוד שטח עיקרי מקומה ב לקומה ג ובניה מחוץ לקווי בנין מאושרים שלביות ביצוע : עפ"י סעיף ז. [2] : בחלקה 197 : תוספת בניה תבוצע באופן שלכל שתי יח"ד הצמודות לחדר מדרגות משותף תיבנה בהינף אחד בלבד. לא פורסמה הקלה לעניין זה אבל פורסמו הקלות ברורות לניוד וכו' -להכרעת הוועדה האם להכיר בהקלות שפורסמו ככוללות הקלה זו. כל זאת בכפוף לכך שניתן יהיה לאשר את הבקשה באופן בה הוצעה. שטחי בניה : ש. עיקרי : שטחי הבניה הינם מכח נספח הבינוי. השטח המוצע תואם במדויק לנספח הבינוי ואינו חורג מהמותר עפ"י הנספח. אך הרחבה המוצעת לא מנוצלת בקומה עפ"י הנספח אלא מוצע מכח ניוד זכויות מצד המבנה אל הגג. כאשר עפ"י מדיניות מה"ע יש להציע תכנית צל עבור בינוי עתידי לכלל בעלי הזכויות על הגג לבינוי באופן זהה. בבדיקת ר"צ מול מנהל האגף, יש להתאים למדיניות מהנדס העיר לפיכך יש להמציא תכנית הכוללת תכנון עתידי לבניה זהה עבור כלל הדירות בקומה אחרונה בנוסף לחתימות פוזיטיביות שלהם ותקנה 36 . מרפסת זיז :		

מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בשטח כולל של 8.00 מ"ר, בעומק של 2.00 מ"ר, פורסמה הקלה לנידון. מוצע תכנית צל למרפסת סמוכה, לעמידה בצמד מרפסות, אך היות וכעת המרפסת המוצעת הינה מרפסת יחידה בחזית יש להציג מרפסת דמה ולהמציא חתימה פוזיטיבית למרפסת זו + תקנה 36. חוות דעת תכנונית : יש להציג היתר לקומות הקיימות לבנייה המקורית. 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 : 6521 תחילת תוקף : 29/09/2003 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 6521 תחילת תוקף 29/09/2003. תקנות התכנון והבניה.	16/03/2026	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת : בתכנית לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : נספח בינוי שותק- דהיינו מחייב. פורסמה הקלה לנידון. שלביות ביצוע : עפ"י סעיף ז. [2] : בחלקה 197 : תוספת בניה תבוצע באופן שלכל שתי יח"ד הצמודות לחדר מדרגות משותף תיבנה בהינף אחד בלבד. לא פורסמה הקלה לעניין זה אבל פורסמו הקלות ברורות לניוד וכו' -להכרעת הוועדה האם להכיר בהקלות שפורסמו ככוללות הקלה זו. כל זאת בכפוף לכך שניתן יהיה לאשר את הבקשה באופן בה הוצעה. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 7/11/2024 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. מס' קומות : ללא תוספת קומות. מס' יח"ד : ללא תוספת יח"ד. גובה בניה : ללא שינוי בגובה הבניה.		

שטחי בניה : ש. עיקרי : שטחי הבניה הינם מכח נספח הבינוי. השטח המוצע תואם במדויק לנספח הבינוי ואינו חורג מהמותר עפ"י הנספח. אך הרחבה המוצעת לא מנוצלת בקומה עפ"י הנספח אלא מוצע מכח ניווד זכויות מצד המבנה אל הגג. כאשר עפ"י מדיניות מה"ע יש להציע תכנית צל עבור בינוי עתידי לכלל בעלי הזכויות על הגג לבינוי באופן זהה. בבדיקת ר"צ מול מנהל האגף, יש להתאים למדיניות מהנדס העיר לפיכך יש להמציא תכנית הכוללת תכנון עתידי לבניה זהה עבור כלל הדירות בקומה אחרונה בנוסף לחתימות פוזיטיביות שלהם ותקנה 36 . ש. שירות : מוצע שטחי שירות עבור אחסנה- ראה סעיף מחסנים. מחסנים : מוצע מחסן התואם נספח בינוי במדויק, כולל הגישה אל המחסן שמוצע מכח נספח הבינוי. תימוכין קנינים : נבדק באמצעות דסק שירות הלקוחות ואחריותם במעמד פתיחת התיק. מרפסת גג : מוצעת מרפסת גג לא מקורה בשטח כולל של 24.38 מ"ר. מרפסת זיז : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בשטח כולל של 8.00 מ"ר, בעומק של 2.00 מ"ר, פורסמה הקלה לנידון. מוצע תכנית צל למרפסת סמוכה, לעמידה בצמד מרפסות, אך		

היות וכעת המרפסת המוצעת הינה מרפסת יחידה בחזית יש להציג מרפסת דמה ולהמציא חתימה פוזיטיבית למרפסת זו + תקנה 36. חוות דעת תכנונית : יש להציג היתר לקומות הקיימות לבנייה המקורית. אישור שימור - אישור מהנדס עיר : לא נמצא ברחובות המוגדרים לשימור. אישור שפ"ע : התקבל אישור. חו"ד אדריכלית : מוצע בינוי ששטחו הינו מכח נספח הבינוי אך השטח לא מוצע במפלס התואם את הנספח ומוצע ניווד הזכויות, התקבלו כל התנאים הנדרשים טרם דיון ופורסמו הקלות לבקשה. מובא להכרעת הוועדה האם להכיר בהקלות שפורסמו ככוללות הקלה לשלבויות ביצוע. התנגדויות : לפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	29/07/2025	מרפסת קונזולית 2 מ במקום 1.5 מ בניה שלא בהתאם לנספח הבינוי המאושר ניוד שטח עיקרי מקומה ב לקומה ג ובניה מחוץ לקווי בנין מאושרים

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**

התקבלו כל התנאים הנדרשים טרם דיון ופורסמו הקלות לבקשה.

מובא להכרעת הוועדה האם להכיר בהקלות שפורסמו ככוללות הקלה לשלביות ביצוע, ככל והוועדה תכיר בהקלה, קוד ההחלטה יהיה ביצוע תקנה 36 לתכנית צל מלאה בגג וכן למרפסת הדמה שתהווה צמד.

ההקלות שפורסמו בפתיחת תיק :

מרפסת קונזולית 2 מ במקום 1.5 מ

בניה שלא בהתאם לנספח הבינוי המאושר

ניוד שטח עיקרי מקומה ב לקומה ג ובניה מחוץ לקווי בנין מאושרים

שלביות ביצוע :

עפ"י סעיף ז. [2] :

בחלקה 197 : תוספת בניה תבוצע באופן שלכל שתי יח"ד הצמודות לחדר מדרגות משותף תיבנה בהינף אחד

בלבד.

לא פורסמה הקלה לעניין זה אבל פורסמו הקלות ברורות לניוד וכו' - להכרעת הוועדה האם להכיר בהקלות

שפורסמו ככוללות הקלה זו.

כל זאת בכפוף לכך שניתן יהיה לאשר את הבקשה באופן בה הוצעה.

שטחי בניה :

ש. עיקרי :

שטחי הבניה הינם מכח נספח הבינוי.

השטח המוצע תואם במדויק לנספח הבינוי ואינו חורג מהמותר עפ"י הנספח.

אך הרחבה המוצעת לא מנוצלת בקומה עפ"י הנספח אלא מוצע מכח ניוד זכויות מצד המבנה אל הגג.

כאשר עפ"י מדיניות מה"ע יש להציע תכנית צל עבור בינוי עתידי לכלל בעלי הזכויות על הגג לבינוי באופן זהה.

בבדיקת ר"צ מול מנהל האגף, יש להתאים למדיניות מהנדס העיר לפיכך יש להמציא תכנית הכוללת תכנון עתידי לבניה זהה עבור כלל הדירות בקומה אחרונה בנוסף לחתימות פוזיטיביות שלהם ותקנה 36 .

מרפסת זיז :

מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בשטח כולל של 8.00 מ"ר, בעומק של 2.00 מ"ר, פורסמה הקלה לנידון.

מוצע תכנית צל למרפסת סמוכה, לעמידה בצמד מרפסות, אך היות וכעת המרפסת המוצעת הינה מרפסת יחידה בחזית יש להציג מרפסת דמה ולהמציא חתימה פוזיטיבית למרפסת זו + תקנה 36.

חוות דעת תכנונית :

יש להציג היתר לקומות הקיימות לבנייה המקורית.

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 - 24/03/2026 - ו' ניסן תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/8
מספר בקשה	<u>2023/0177.00</u>
מספר סידורי	<u>43</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 - תוספות
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	חיזוק מבנה ותוספת קומות במסגרת תמ"א 38
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	דבלי דרך חברון בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל בר יובל רחמים
מתכנן השלד	מהנדס קוזניצוב משה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

חיל נשים 6 , קטמון הישנה

גוש	חלקה	בשלמות
30006	42	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2047	תחילת תוקף	20/11/1975			
2878	תחילת תוקף	27/08/1989			
2878	תחילת תוקף	27/08/1989			
2878	תחילת תוקף	27/08/1989			
ג30006	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

בקשה זו נידונה בתאריך 04/09/2024 ואושרה בכפוף לשינויים ובתנאים.

כעת מבקש עורך הבקשה לבצע שינויים המיטיבים עם התכנון המוצע בבקשה.

להלן השינויים :

שינוי מיקום מעלית – הפיכה של כוון מהלך המדרגות בכדי לייצר מעלית עם גישה עבור כל מפלס.

תוספת חדר עבור בלוני גז

שינוי מיקום החניות והסדרת מק"ח עפ"י תקן מלא.

תוספת חדר משאבות ומאגר מים.

תוספת חדר חשמל – טכני

שינוי מיקום ח. אשפה עבור יצירת גישה למתקן החניה התת"ק.

נטיעות עצים

מידע קודם

מתאריך	
09/03/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים בקשה זו נידונה בתאריך 04/09/2024 ואושרה בכפוף לשינויים ובתנאים. כעת מבקש עורך הבקשה לבצע שינויים המיטיבים עם התכנון המוצע בבקשה. להלן השינויים : שינוי מיקום מעלית – הפיכה של כוון מהלך המדרגות בכדי לייצר מעלית עם גישה עבור כל מפלס – אין מניעה מלאשר השינוי הינו מיטבי המאפשר נגישות לכל יח"ד . תוספת חדר עבור בלוני גז – אין מניעה מלאשר בכפוף לאישור יועץ הגז. שינוי מיקום החניות והסדרת מק"ח עפ"י תקן מלא – אין מניעה מלאשר בכפוף לאישור מחלקת הסדרי תנועה. תוספת חדר משאבות ומאגר מים מחוץ לקו בניין – אין מניעה מלאשר הני"ל מוצע בתת הקרקע ועפ"י דרישת רשות מוסמכת . תוספת חדר חשמל – טכני – השטח המותר עבור מערכות טכניות הינו 11.64 החדר המוצע בבקשה הינו 18.85 – יש לצמצם למותר. שינוי מיקום ח. אשפה עבור יצירת גישה למתקן החניה התת"ק – אין מניעה מלאשר בכפוף לאישור מחלקת תברואה עבור השינוי . נטיעות עצים – אין מניעה מלאשר בתיאום עם מחלקת שפ"ע. תיקונים עפ"י תכנית c

	05/03/2026	חוות דעת תכנונית
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : ג30006 תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע : בקשה זו נידונה בתאריך 04/09/2024 ואושרה בכפוף לשינויים ובתנאים. כעת מבקש עורך הבקשה לבצע שינויים המיטיבים עם התכנון המוצע בבקשה. להלן השינויים : שינוי מיקום מעלית – הפיכה של כוון מהלך המדרגות בכדי לייצר מעלית עם גישה עבור כל מפלס – אין מניעה מלאשר השינוי הינו מיטבי המאפשר נגישות לכל יחיד . תוספת חדר עבור בלוני גז – אין מניעה מלאשר בכפוף לאישור יועץ הגז. שינוי מיקום החניות והסדרת מק"ח עפ"י תקן מלא – אין מניעה מלאשר בכפוף לאישור מחלקת הסדרי תנועה. תוספת חדר משאבות ומאגר מים מחוץ לקו בניין – אין מניעה מלאשר הנ"ל מוצע בתת הקרקע ועפ"י דרישת רשות מוסמכת . תוספת חדר חשמל – טכני – השטח המותר עבור מערכות טכניות הינו 11.64 החדר המוצע בבקשה הינו 18.85 – יש לצמצם למותר. שינוי מיקום ח. אשפה עבור יצירת גישה למתקן החניה התת"ק – אין מניעה מלאשר בכפוף לאישור מחלקת תברואה עבור השינוי . נטיעות עצים – אין מניעה מלאשר בתיאום עם מחלקת שפ"ע.		

תיקונים עפ"י תכנית c		
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. הסדרי תנועה התקבלה חו"ד של המחלקה להסדרי תנועה : קיימות 6 יח"ד בבניין וקיימים 6 מקומות חניה ע"פ היתר אחרון. מבוקשת תוספת של 5 יח"ד חדשות ולהן נדרשים 7 מקומות חניה. סה"כ מקומות חניה נדרשים עבור קיים ותוספת הינם 13. בתכנית מוצעות 11 חניות, חסר 2. המלצת מחלקת הסדרי תנועה היא לאשר את הבקשה. מוצעת חניה חדשה עבור כל יח"ד חדשה. תנאי להיתר בנייה הינו הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקני חניה. תנאי לתעודת גמר הינו אישור רשות התמרור לסימון 820. לא קיים קרן חניה באזור. *יש לציין כי חו"ד הסדרי תנועה אינה עדכנית מאחר והינה מתייחסת ל 5 יח"ד בעוד ומוצעות רק 4 יח"ד, על כן, מספר חניות הנדרשות הינן 6. בהתאם לזאת, חסרה חניה אחת ולא שתיים כמצוין בחו"ד הסדרי תנועה. יש לעדכן את חוות דעת מחלקת הסדרי תנועה בהתאם לבקשה ובמידה ותדרשנה חניות נוספות מעבר ל 11 החניות המוצעות יש לשלם עבורם כופר חניה כללי. מדיניות תכנונית – חו"ד תכנון עיר תכנית אב המושבות 4-5 קומות ב 115%-135 בנייה + ממ"דים. התכנית המוצעת תואמת למדיניות תכנית אב המושבות המאפשרת באזור זה בינוי עד 5 קומות. במסגרת הבקשה מוצעת תוספת של 1.5 קומות וסה"כ בינוי של 4.5 קומות. מוצעים 152.88% בנייה=ממ"דים כאשר מותר 135% בנייה+ממ"דים. חריגה של 17.88% - החריגה באחוזי בנייה	04/09/2024	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

נובעת מתכסית מוגדלת בקווי בניין תמ"א – מקובל לאור החשיבות בחיזוק הבניין וקידום תמ"א. חישוב שטחים יש להכין טבלה עם השטחים המוצעים עבור כל יח"ד ולהראות ששטח הרחבה עבור כל יח"ד אינו עולה על 25 מ"ר כולל ממ"ד. יש להציג בטבלה עמודה עבור מרפסות המוצעות ולפרט את שטחן, יש לוודא כי שטחה של כל מרפסת אינו עולה על 14 מ"ר ולוודא כי ממוצע כל מרפסות הבניין אינו עולה על 12 מ"ר. שטח הקומות החדשות עמוד במותר ע"פ תמ"א 38. מותר 360 מ"ר, מוצע 360 מ"ר. מחסנים מוצעים 12 מחסנים חדשים עבור 10 יח"ד. מספר המחסנים לא יעלה על מספר היח"ד. יש לצמצם 2 מחסנים. יש לסמן את גובה המחסנים בתכניות ובחתכים. גובה מחסן לא יעלה על 2.2 מ'. תכנית 2878 אינה מתייחסת לשטחי אחסנה על כן הם נבחנים ע"פ תכנית מתאר 62. שטחי אחסנה מותרים במסגרת 8% הינם 80.99 מ"ר. שטחי אחסנה מוצעים בתכנית עומדים על 172.84 מ"ר. חריגה של 91.84 מ"ר. יש לצמצם. מרפסות מוצעות מרפסות זיז בקומות הקיימות בתחום קו בניין תמ"א. ניתן לאשרן בכפוף להצגת שטחיהן בטבלה ובכפוף לכך ששטחן של כלל מרפסות הזיז המקורות עבור כל יח"ד אינו עולה על 14 מ"ר. חלק ממרפסות חדשות מוצגות כקיימות וההיפך, יש לתקן ולעדכן בטבלת השטחים בהתאם (מסומן על גבי תכנית a). מרפסות גג בקומה חלקית חדשה בתחום קו בניין תמ"א – אין מניעה לאשר. עצים אין עצים בוגרים בתחום המגרש. יש להציע שתילה של עצים בוגרים חדשים בחזית לרחוב, על כל 100 מ"ר הפנוי מבינוי שתילה של עץ אחד חדש לפחות – בכפוף לאישור מחלקת שפ"ע. תברואה		

מוצע ביתן אשפה בחזית דרום מערבית בפינת המגרש בניצב לרחוב. יש להציג בביתן 2 עגלות בנפח 1000 ליטר. מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג), המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו כל הניתן בתוך מעטפת הבניין ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בתוך שטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיסית לתחזוקה. ניקוז מי נגר תכנון 50% משטח הפנוי מבינוי יהיה שטח חלחול וגינון ע"פ סעיף 6.19 בתכנית 10038. סימונים גרפיים יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : ג30006 תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1.. חו"ד הנדסית התקבל אישור מהנדס תמ"א, דייגו פרסובסקי, לפתיחת תיק מיום 24.9.2019. חו"ד שימור מחלקת השימור אישרה את התכנית בתאריך 24.5.2022	11/08/2024	חוות דעת תכנונית

בהתאם לוועדת שימור אשר בה אושרה הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים המפורטים בחו"ד המחלקה לשימור. חו"ד הסדרי תנועה התקבלה חו"ד של המחלקה להסדרי תנועה : קיימות 6 יח"ד בבניין וקיימים 6 מקומות חניה ע"פ היתר אחרון. מבוקשת תוספת של 5 יח"ד חדשות ולהן נדרשים 7 מקומות חניה. סה"כ מקומות חניה נדרשים עבור קיים ותוספת הינם 13. בתכנית מוצעות 11 חניות, חסר 2. המלצת מחלקת הסדרי תנועה היא לאשר את הבקשה. מוצעת חניה חדשה עבור כל יח"ד חדשה. תנאי להיתר בנייה הינו הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקני חניה. תנאי לתעודת גמר הינו אישור רשות התמרור לסימון 820. לא קיים קרן חניה באזור. *יש לציין כי חו"ד הסדרי תנועה אינה עדכנית מאחר והינה מתייחסת ל 5 יח"ד בעוד ומוצעות רק 4 יח"ד, על כן, מספר חניות הנדרשות הינן 6. בהתאם לזאת, חסרה חניה אחת ולא שתיים כמצוין בחו"ד הסדרי תנועה. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה : לא התקבל אישור יועץ התנועה למיקום החניה המעודכן, תנאי לדיון בבקשה יהיה נספח תנועה מאושר למיקום החניה המוצעת. ככל שיהיה שינוי למיקום החניה, יש להחזיר את התכנית למחלקת תכנון לקבלת חו"ד. אין לאפשר ביתן מעלית רכב בחזית ראשית לרחוב, יש להתייחס בצורה מפורטת לגדרות מצב מוצע מעל מתקן החניה – להראות את המתקן במקווקו בחתכים ובחזיתות במצב מורם. מתקן החניה יהיה ללא קירות מעל הקרקע. יש להוסיף בהרמוניקה טבלת מאזן מעודכנת. מדיניות תכנונית – חו"ד תכנון עיר תכנית אב המושבות 4-5 קומות ב 115%-135 בנייה + ממ"דים. התכנית המוצעת תואמת למדיניות תכנית אב המושבות המאפשרת באזור זה בינוי עד 5 קומות. במסגרת הבקשה מוצעת תוספת של 1.5 קומות וסה"כ בינוי של 4.5 קומות. מוצעים 152.88% בנייה=ממ"דים כאשר מותר 135% בנייה+ממ"דים. חריגה של 17.88% - החריגה באחוזי בנייה נובעת מתכסית מוגדלת בקווי בניין תמ"א – מקובל לאור החשיבות בחיזוק הבניין וקידום תמ"א.		

חוות דעת מחלקת רישוי הקלות הוספת קומה וחצי מעל מבנה קיים – לפי הנחיות תמ"א 38 ותכנית 10038, חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. מספר יח"ד הקיימות: 6, מספר יח"ד חדשות: 4 – לפי הנחיות תמ"א 38 ותכנית 10038, חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - לפי הנחיות תמ"א 38 ותכנית 10038, חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. חריגה בקו בניין אחורי – עבור התקנת ממ"דים. בניית חדר אשפה בקו מגרש קדמי – לפי הנחיות אגף תכנון עיר. הוספת קומה מעל שלוש קומות קיימות, סה"כ חמש קומות - לפי הנחיות תמ"א 38 ותכנית 10038, חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. קווי בניין קו בניין לפי תכנית 10038 לבניין התחום העיר ההיסטורית הינו 3 מטרים לחזית קדמית ואחורית ו 21 מטרים בחזית צידית. הבינוי המוצע הינו בתחום קו בניין תמ"א למעט ממ"דים בחזית אחורית צפונית-מערבית. פורסמה הקלה – אין מניעה לאשר. בנוסף ישנה חריגה מקו בניין תמ"א מינורית בקומת המחסנים עבור בור מים קיים. חישוב שטחים יש להכין טבלה עם השטחים המוצעים עבור כל יח"ד ולהראות ששטח הרחבה עבור כל יח"ד אינו עולה על 25 מ"ר כולל ממ"ד. יש להציג בטבלה עמודה עבור מרפסות המוצעות ולפרט את שטחן, יש לוודא כי שטחה של כל מרפסת אינו עולה על 14 מ"ר ולוודא כי ממוצע כל מרפסות הבניין אינו עולה על 12 מ"ר. שטח הקומות החדשות עמוד במותר ע"פ תמ"א 38. מותר 360 מ"ר, מוצע 360 מ"ר. מחסנים מוצעים 12 מחסנים חדשים עבור 10 יח"ד. מספר המחסנים לא יעלה על מספר היח"ד. יש לצמצם 2 מחסנים. יש לסמן את גובה המחסנים בתכניות ובחתכים. גובה מחסן לא יעלה על 2.2 מ'. תכנית 2878 אינה מתייחסת לשטחי אחסנה על כן הם נבחנים		

ע"פ תכנית מתאר 62. שטחי אחסנה מותרים במסגרת 8% הינם 80.99 מ"ר. שטחי אחסנה מוצעים בתכנית עומדים על 172.84 מ"ר. חריגה של 91.84 מ"ר. יש לצמצם. מרפסות מוצעות מרפסות זיז בקומות הקיימות בתחום קו בניין תמ"א. ניתן לאשרן בכפוף להצגת שטחיהן בטבלה ובכפוף לכך ששטחן של כלל מרפסות הזיז עבור כל יח"ד אינו עולה על 14 מ"ר. חלק ממרפסות חדשות מוצגות כקיימות וההיפך, יש לתקן ולעדכן בטבלת השטחים בהתאם (מסומן על גבי תכנית a). מרפסות גג בקומה חלקית חדשה בתחום קו בניין תמ"א – אין מניעה לאשר. עצים אין עצים בוגרים בתחום המגרש. יש להציע שתילה של עצים בוגרים חדשים בחזית לרחוב, על כל 100 מ"ר הפנוי מבינוי שתילה של עץ אחד חדש לפחות – בכפוף לאישור מחלקת שפ"ע. תברואה מוצע ביתן אשפה בחזית דרום מערבית בפינת המגרש בניצב לרחוב. יש להציג בביתן 2 עגלות בנפח 1000 ליטר. מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג), המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו כל הניתן בתוך מעטפת הבניין ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בתוך שטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיסית לתחזוקה. ניקוז מי נגר תכנון 50% משטח הפנוי מבינוי יהיה שטח חלחול וגינון ע"פ סעיף 6.19 בתכנית 10038. סימונים גרפיים יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a		

מתנגדים לא התקבלו התנגדויות לבקשה.		
המלצת המחלקה מובא להכרעת ועדה לעניין החניה. חו"ד הסדרי תנועה התקבלה חו"ד של המחלקה להסדרי תנועה : קיימות 6 יח"ד בבניין וקיימים 6 מקומות חניה ע"פ היתר אחרון. מבוקשת תוספת של 5 יח"ד חדשות ולהן נדרשים 7 מקומות חניה. סה"כ מקומות חניה נדרשים עבור קיים ותוספת הינם 13. בתכנית מוצעות 11 חניות, חסר 2. המלצת מחלקת הסדרי תנועה היא לאשר את הבקשה. מוצעת חניה חדשה עבור כל יח"ד חדשה. תנאי להיתר בנייה הינו הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקני חניה. תנאי לתעודת גמר הינו אישור רשות התמרור לסימון 820. לא קיים קרן חניה באזור. *יש לציין כי חו"ד הסדרי תנועה אינה עדכנית מאחר והינה מתייחסת ל-5 יח"ד בעוד ומוצעות רק 4 יח"ד, על כן, מספר חניות הנדרשות הינן 6. בהתאם לזאת, חסרה חניה אחת ולא שתיים כמצוין בחו"ד הסדרי תנועה. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה : לא התקבל אישור יועץ התנועה למיקום החניה המעודכן, תנאי לדיון בבקשה יהיה נספח תנועה מאושר למיקום החניה המוצעת. ככל שיהיה שינוי למיקום החניה, יש להחזיר את התכנית למחלקת תכנון לקבלת חו"ד. אין לאפשר ביתן מעלית רכב בחזית ראשית לרחוב, יש להתייחס בצורה מפורטת לגדרות מצב מוצע מעל מתקן החניה – להראות את המתקן במקווקו בחתכים ובחזיתות במצב מורם. מתקן החניה יהיה ללא קירות מעל הקרקע. יש להוסיף בהרמוניקה טבלת מאזן מעודכנת.	11/08/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה

מדיניות תכנונית – חו"ד תכנון עיר תכנית אב המושבות 4-5 קומות ב115%-135 בנייה + ממ"דים. התכנית המוצעת תואמת למדיניות תכנית אב המושבות המאפשרת באזור זה בינוי עד 5 קומות. במסגרת הבקשה מוצעת תוספת של 1.5 קומות וסה"כ בינוי של 4.5 קומות. מוצעים 152.88% בנייה=ממ"דים כאשר מותר 135% בנייה+ממ"דים. חריגה של 17.88% - החריגה באחוזי בנייה נובעת מתכסית מוגדלת בקווי בניין תמ"א – מקובל לאור החשיבות בחיזוק הבניין וקידום תמ"א. חישוב שטחים יש להכין טבלה עם השטחים המוצעים עבור כל יח"ד ולהראות ששטח הרחבה עבור כל יח"ד אינו עולה על 25 מ"ר כולל ממ"ד. יש להציג בטבלה עמודה עבור מרפסות המוצעות ולפרט את שטחן, יש לוודא כי שטחה של כל מרפסת אינו עולה על 14 מ"ר ולוודא כי ממוצע כל מרפסות הבניין אינו עולה על 12 מ"ר. שטח הקומות החדשות עמוד במותר ע"פ תמ"א 38. מותר 360 מ"ר, מוצע 360 מ"ר. מחסנים מוצעים 12 מחסנים חדשים עבור 10 יח"ד. מספר המחסנים לא יעלה על מספר היח"ד. יש לצמצם 2 מחסנים. יש לסמן את גובה המחסנים בתכניות ובחתיכים. גובה מחסן לא יעלה על 2.2 מ'. תכנית 2878 אינה מתייחסת לשטחי אחסנה על כן הם נבחנים ע"פ תכנית מתאר 62. שטחי אחסנה מותרים במסגרת 8% הינם 80.99 מ"ר. שטחי אחסנה מוצעים בתכנית עומדים על 172.84 מ"ר. חריגה של 91.84 מ"ר. יש לצמצם. מרפסות מוצעות מרפסות זיז בקומות הקיימות בתחום קו בניין תמ"א. ניתן לאשרן בכפוף להצגת שטחיהן בטבלה ובכפוף לכך ששטחן של כלל מרפסות הזיז עבור כל יח"ד אינו עולה על 14 מ"ר. חלק ממרפסות חדשות מוצגות כקיימות וההיפך, יש לתקן ולעדכן בטבלת השטחים בהתאם(מסומן על גבי תכנית a). מרפסות גג בקומה חלקית חדשה בתחום קו בניין תמ"א – אין מניעה לאשר. עצים		

אין עצים בוגרים בתחום המגרש. יש להציע שתילה של עצים בוגרים חדשים בחזית לרחוב, על כל 100 מ"ר הפנוי מבינוי שתילה של עץ אחד חדש לפחות – בכפוף לאישור מחלקת שפ"ע. תברואה מוצע ביתן אשפה בחזית דרום מערבית בפינת המגרש בניצב לרחוב. יש להציג בביתן 2 עגלות בנפח 1000 ליטר. מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג), המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו כל הניתן בתוך מעטפת הבניין ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בתוך שטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש לקחת בחשבון נגישות פיסית לתחזוקה. ניקוז מי נגר תכנון 50% משטח הפנוי מבינוי יהיה שטח חלחול וגינון ע"פ סעיף 6.19 בתכנית 10038. סימונים גרפיים יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a		
הוספת קומה וחצי מעל מבנה קיים מס יח"ד הקיימות : 6, מס" יח"ד החדשות: 4 בניית תוספות בהתאם לתמא 38 ותכנית 10038 חריגה בקו בניין אחורי בניית חדר אשפה בקו מגרש קדמי הוספת קומה וחצי מעל שלוש קומות קיימות סה"כ חמש קומות	14/06/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

3	אישור פיקוד העורף הג"א
4	אישור שירותי הכבאות
5	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
6	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
7	תשלום אגרת בניה
8	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
9	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
10	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
11	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
12	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
13	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
14	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי המוצע וכי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן לרעידת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו.
15	תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית
16	תנאי להיתר בניה הינו הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מכפילי חניה בתקן ישראלי
17	יש להגיש נספח פרטים לאישור מחלקת השימור.
18	תצהיר חתום של עורך הבקשה
19	תצהיר חתום של מתכנן השלד
20	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
21	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז

המלצת האגף לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בקשה זו נידונה בתאריך 04/09/2024 ואושרה בכפוף לשינויים ובתנאים.

כעת מבקש עורך הבקשה לבצע שינויים המיטיבים עם התכנון המוצע בבקשה.

להלן השינויים :

שינוי מיקום מעלית – הפיכה של כוון מהלך המדרגות בכדי לייצר מעלית עם גישה עבור כל מפלס – אין מניעה מלאשר השינוי הינו מיטבי המאפשר נגישות לכל יחיד.

תוספת חדר עבור בלוני גז – אין מניעה מלאשר בכפוף לאישור יועץ הגז.

שינוי מיקום החניות והסדרת מק"ח עפ"י תקן מלא – אין מניעה מלאשר בכפוף לאישור מחלקת הסדרי תנועה.

תוספת חדר משאבות ומאגר מים מחוץ לקו בניין – אין מניעה מלאשר הנ"ל מוצע בתת הקרקע ועפ"י דרישת רשות מוסמכת.

תוספת חדר חשמל – טכני – השטח המותר עבור מערכות טכניות הינו 11.64 החדר המוצע

בבקשה הינו 18.85 – יש לצמצם למותר.

שינוי מיקום ח. אשפה עבור יצירת גישה למתקן החניה התת"ק – אין מניעה מלאשר בכפוף לאישור מחלקת תברואה עבור השינוי .

נטיעות עצים – אין מניעה מלאשר בתיאום עם מחלקת שפ"ע.

תיקונים עפ"י תכנית c

סדר יום לוועדה מתאריך - 24/03/2026 - ו' ניסן תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2026/8
מספר בקשה	<u>2025/0012.00</u>
מספר סידורי	<u>44</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	תחנת כח חשמלי, תעשייה ומסחר
מהות בקשה	הקמת תחנת משנה לחשמל 161/24 ק"ו
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברת חשמל לישראל בע"מ יוסי דגן
עורך הבקשה	אדריכל פולק דוריה
מתכנן השלד	מהנדס גרושקו יואל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

הועד הלאומי 0, בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30868	29	לא
30340	98	לא
30340	55	לא
30868	28	לא
30340	100	לא
30868	27	לא
30340	99	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
415976	תחילת תוקף	20/06/2020			
415976	תחילת תוקף	20/06/2020	102	דרך מאושרת	

תאור הבקשה

ת.ב. 2025/12 – הקמת תחמ"ש בית וגן /רח' הועד הלאומי

גוש : 30340 חלקות : 55,98,99,100

גוש : 30868 חלקות : 27,28,29

מהות הבקשה :

הבקשה היא להקמת תחנת משנה לחשמל 161/24 ק"ו חח"י בית וגן. הבקשה מבוקשת ע"י חברת החשמל ירושלים, ברחוב הועד הלאומי בשכונת בית וגן.

להלן תיאור הבקשה :

מבוקשת בניית מבנה תת קרקעי ובו 4 קומות לשימוש תחמ"ש כמפורט :

קומת מרתף, מפלס -2.70 : מוצעת קומה ובה תעלת ניקוז היקפית, חלל רצפה צפה, ו-4 בורות שנאים.

קומת קרקע, מפלס +0.00 : מוצעת קומה ראשונה של המבנה ובה שטחי מערכות (משאבות, מיכלי מים, חדר סוללות) שטחי מבואות, אולמות ותאי שנאים.

קומה א', מפלס +2.50 : מוצעת קומה נוספת ובה תאי שנאים, אולמות וחללים וחדרי מדרגות.

קומה ב', מפלס +6.50 : מוצעת קומה נוספת ובה תאי שנאים, אולמות וחללים וחדרי מדרגות.

קומה ג', מפלס +9.20 : מוצעת קומה נוספת ובה גגות תאי השנאים, וחדרי מדרגות.

קומת מפלס יציאה לגג : מוצע המשך חדרי מדרגות ומהם יציאה לגג מבנה התחמ"ש, עליו מוצע פארק עירוני המבוקש בבקשה נפרדת ואינו חלק מבקשה זו.

*יצוין כי בתכנית מוצגות בקשות נוספות בתחום החלקות הסמוכות לתחמש אשר אינן חלק מבקשה זו כגון כבישים, מנהרות, דרכי שירות, קירות שיגומים וכן פארק ציבורי על גג המבנה המוצע.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

בעלי עניין בנכס ותימוכין קניינים :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקות מס' 29,98,55,28 ובתא שטח 700 המיועד למתקנים הנדסיים בבעלות עיריית ירושלים. הבקשה מבוקשת ע"י חברת החשמל.

במסגרת הבקשה לא בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 מאחר והחלקה בבעלות עיריית ירושלים.

חתימת מחלקת נכסים הושלמה בעת פתיחת תיק.

מידע קודם

מתאריך	
04/02/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : הבקשה היא להקמת תחנת משנה לחשמל 161/24 ק"ו חח"י בית וגן. הבקשה מבוקשת ע"י חברת החשמל ירושלים, ברחוב הועד הלאומי בשכונת בית וגן. מוצעת הקמת מבנה תת קרקעי בן 4 קומות. הבקשה מוצעת בהתאם לתכנית 415976 כמפורט לעיל - אין מניעה לאשר. תחמ"ש : סעיף 4.5 בתכנית 415976 - מתקנים הנדסיים : - התחמ"ש יבנה מתחת לפני הקרקע – המבנה מוצע ברובו מתחת לפני הקרקע למעט כניסה עילית ומפלס הפארק ע"ג גג המבנה אשר אינו כלול בבקשה. - שטח התחמש יבנה בשני שלבים. שלב ראשון תיחום המתחם ע"י קירות תומכים בצידי הדרכים הגובלות ובשלב השני בניית המבנים וגג מגוון מנותק ממבנה התחמש עבור פארק מעל - מוצעים קירות תיחום. פיתוח שטח הגג והפארק אינו כלול בבקשה ומבוקש במקביל. - תכנון גג התחמש ייעשה בתיאום עם חברת החשמל תוך עמידה בהוראות בטיחות וביטחון של חברת החשמל ובכפוף לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. כל תשתיות הנדרשות לצורך בניית תחנת המשנה, לרבות קירות תמך והמובלים (ככל שידרשו מובלים ע"פ תכנון חברת חשמל) יבוצעו בתיאום עם חברת החשמל - הבקשה מבוקשת ע"י חברת החשמל. -סעיף 6.4 (2) : תנאי למתן היתר בניה בתא שטח מס' 700 יהיה הצגת התכניות והחתכים כולל את רמפות 3,6,7 (רחוב בייט למזרח ויציאות ישירות מכביש 16 לבגין דרום וצפון) ויכלול פרטים של ביסוס המבנה יחד עם ציון המרחקים מדפנות מהמנהרות לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו – הוצגו בתכניות. יש להטמיע פרטים כנדרש. המוצע עומד במותר – אין מניעה לאשר. חו"ד אדריכל העיר – טרם התקבלה. יש להשלים חו"ד אדריכל העיר כתנאי להפניה לגורמים. חו"ד אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את הערות המסומנות ע"ג תכנית a .		
	02/02/2026	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 415976 תחילת תוקף : 20/06/2020 ייעוד הקרקע : דרך מאושרת חו"ד מחלקות העיריה : חו"ד מח' איכות הסביבה – התקבל אישור מיום 30/12/2025 ע"י שירה אדלר. חו"ד מח' שפ"ע – התקבל אישור מיום 04/05/2025 ע"י ענבל כהנא. חו"ד מח' תברואה – התקבל אישור מיום 03/07/2025 ע"י שני מזרחי. חו"ד מח' הסדרי תנועה – התקבל אישור מיום 31/08/2025 ע"י גילי שעיו. חו"ד מח' דרכים – התקבל אישור מיום 31/08/2025 ע"י עטון מוחמד. חו"ד מחלקת שימור – לא נדרש. לא מדובר באיזור לשימור. חו"ד אדריכל העיר – טרם התקבלה. יש להשלים חו"ד אדריכל העיר כתנאי להפניה לגורמים.		

התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 415976 תחילת תוקף 20/06/2020 ייעוד שטח מתקנים הנדסיים. תכנית מתאר 62. שטחים : תא שטח מס' 700 מיועד לתחנת משנה של חברת החשמל. שטח עיקרי ניתן ע"פ תב"ע (טבלה 5) לתא שטח 700 : 6,200 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת. שטח מוצע בבקשה : 5,032.73 מ"ר (שירות ועיקרי) – כמותר. קווי בניין : לבקשה התקבל תיק מידע תכנוני מספר 2024/5425.00 בו סומן קו בניין תת קרקעי למבנה. המוצע בבקשה הינו בתחום קו בניין זה ללא חריגה – כמותר. בתיק המידע נרשם כי תנאי לדיון יהיה קבלת תצ"ר כשרה לרישום - בבירור מול מחלקת המידע נאמר כי תצ"ר מס' 3899/2023 כשרה לרישום. תחמ"ש : סעיף 4.5 בתכנית 415976 -מתקנים הנדסיים : - התחמ"ש יבנה מתחת לפני הקרקע – המבנה מוצע ברובו מתחת לפני הקרקע למעט כניסה עילית ומפלס הפארק ע"ג גג המבנה אשר אינו כלול בבקשה. - שטח התחמש יבנה בשני שלבים. שלב ראשון תיחום המתחם ע"י קירות תומכים בצידי הדרכים הגובלות ובשלב השני בניית המבנים וגג מגוון מנותק ממבנה התחמש עבור פארק מעל - מוצעים קירות תיחום. פיתוח שטח הגג והפארק אינו כלול בבקשה ומבוקש במקביל. - תכנון גג התחמ"ש ייעשה בתיאום עם חברת החשמל תוך עמידה בהוראות בטיחות וביטחון של חברת החשמל ובכפוף לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. כל תשתיות הנדרשות לצורך בניית תחנת המשנה, לרבות קירות תמך והמובלים (ככל שידרשו מובלים ע"פ תכנון חברת חשמל) יבוצעו בתיאום עם חברת החשמל - הבקשה מבוקשת ע"י חברת החשמל.		

סעיף 6.4 (2) : תנאי למתן היתר בניה בתא שטח מס' 700 יהיה הצגת התכניות והחתכים כולל את רמפות 3,6,7 (רחוב בייט למזרח ויציאות ישירות מכביש 16 לבגין דרום וצפון) ויכלול פרטים של ביסוס המבנה יחד עם ציון המרחקים מדפנות מהמנהרות לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו – הוצגו בתכניות. יש להטמיע פרטים כנדרש. המוצע עומד במותר – אין מניעה לאשר. התנגדויות : על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות. חו"ד אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את הערות המסומנות ע"ג תכנית a .		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

15	חתימת מנהל מקרקעי ישראל
16	תצהיר חתום של עורך הבקשה
17	תצהיר חתום של מתכנן השלד
18	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
19	תנאי למתן היתר 'הא רישום התצ"ר בפנקס' המקרקעין

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

הבקשה היא להקמת תחנת משנה לחשמל 161/24 ק"ו חח"י בית וגן. הבקשה מבוקשת ע"י חברת החשמל ירושלים, ברחוב הועד הלאומי בשכונת בית וגן. מוצעת הקמת מבנה תת קרקעי בן 4 קומות. הבקשה מוצעת בהתאם לתכנית 415976 כמפורט לעיל - אין מניעה לאשר.

תחמ"ש :

סעיף 4.5 בתכנית 415976 - מתקנים הנדסיים :

- התחמ"ש יבנה מתחת לפני הקרקע – המבנה מוצע ברובו מתחת לפני הקרקע למעט כניסה עילית ומפלס הפארק ע"ג גג המבנה אשר אינו כלול בבקשה.

- שטח התחמש יבנה בשני שלבים. שלב ראשון תיחום המתחם ע"י קירות תומכים בצידי הדרכים הגובלות ובשלב השני בניית המבנים וגג מגוון מנותק ממבנה התחמש עבור פארק מעל - מוצעים קירות תיחום. פיתוח שטח הגג והפארק אינו כלול בבקשה ומבוקש במקביל.

- תכנון גג התחמ"ש ייעשה בתיאום עם חברת החשמל תוך עמידה בהוראות בטיחות וביטחון של חברת החשמל ובכפוף לאישור המחלקה לאיכות הסביבה בעיריית ירושלים. כל תשתיות הנדרשות לצורך בניית תחנת המשנה, לרבות קירות תמך והמובלים (ככל שידרשו מובלים ע"פ תכנון חברת חשמל) יבוצעו בתיאום עם חברת החשמל - הבקשה מבוקשת ע"י חברת החשמל.

סעיף 6.4 (2) : תנאי למתן היתר בניה בתא שטח מס' 700 יהיה הצגת התכניות והחתכים כולל את רמפות 3,6,7 (רחוב בייט למזרח ויציאות ישירות מכביש 16 לבגין דרום וצפון) ויכלול פרטים של ביסוס המבנה יחד עם ציון המרחקים מדפנות מהמנהרות לשביעות רצון מהנדס העיר או מי מטעמו – הוצגו בתכניות. יש להטמיע פרטים כנדרש.

המוצע עומד במותר – אין מניעה לאשר.

חו"ד אדריכל העיר – טרם התקבלה. יש להשלים חו"ד אדריכל העיר כתנאי להפניה לגורמים.

חו"ד אדריכלית :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 24/03/2026 - ו ניסן תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/8
מספר בקשה	<u>2024/0396.00</u>
מספר סידורי	<u>45</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מחסן/מחסנים, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, תמ"א 38 - תוספות, התקנת מעלית פנימית
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספות בניה ותוספת קומות ויח"ד עפ"י תמ"א 38
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ה"ה אחוזת התקוה בע"מ ע"י דוד אייזנברג
עורך הבקשה	אדריכל שוחט אוריה
מתכנן השלד	מהנדס ברק אילן
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	10

כתובת האתר

המ"ג 31, רוממה

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
4831	תחילת תוקף	08/12/2000			
4831	תחילת תוקף	08/12/2000	31	אזור מגורים מיוחד	
5/03/02	תחילת תוקף	14/08/1975			

תאור הבקשה

ת.ב. 2024/396 רח' המ"ג 31, רוממה – תמ"א 1-38

גוש : 30234

חלקה : 31

מהות הבקשה :

הבקשה היא לבניית תוספות לבניין קיים בן 3 קומות מעל 3 קומות מרתף למגורים ומחסנים וגג שטוח (סה"כ 6 קומות) ובו 20 יח"ד ב-2 כניסות. הבקשה מוצעת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. במסגרת הבקשה מוצעות 2.5 קומות חדשות ו- 10 יח"ד חדשות. סה"כ 30 יח"ד ב 8.5

קומות.

להלן תיאור הבקשה:

מבוקשת בניה של מערכת קירות היקפית לצורך חיזוק הבניין הקיים ובניית ממ"דים בצמיחה מהקרקע וכן תוספת מעליות פנימיות בחדרי מדרגות ב-2 הכניסות.

קומת מרתף 3-, מפלס 8.16- : במקום זה קיימת דירה אחת. לדירה זו מוצעת הרחבה במסגרת 25 מ"ר מכוח תמ"א הכוללת ממ"ד ולו מבואה. יתר ההרחבות מכוח תב"ע. וכן מוצע ריצוף חצר

בצדה השני של הקומה בשטח מילוי מוצעים 7 מחסנים ומבואות, תחת שטחי הרחבות ועמודות ממ"דים. גישה למחסנים ע"י חדר מדרגות הקיים. ביתר שטח הקומה לא מוצע שימוש.

מוצעת מעלית פנימית לכניסה מערבית בלבד.

קומה 2-, מפלס 5.44- : בקומה קיימות 3 יח"ד. עבורן מוצעת הרחבה במסגרת 25 מ"ר מכוח תמ"א ומכוח תב"ע הכוללת ממ"ד ולו מבואה. יתר ההרחבות מכוח תב"ע. כמו כן מוצע ריצוף חצר לדירה 3 ו-12 ומרפסת לדירה 2. מוצעת מעלית פנימית עבור כל כניסה בהמשך לחדר מדרגות קיים.

בצדה המזרחי של הקומה מוצעים 7 מחסנים, כאשר גישה למחסנים 10 ו-11 הינה חיצונית.

קומה 1-, מפלס 2.72- : בקומה קיימות 4 יח"ד. עבורן מוצעת הרחבה במסגרת 25 מ"ר מכוח תמ"א ומכוח תב"ע הכוללת ממ"ד ולו מבואה. יתר ההרחבות מכוח תב"ע. לדירות 4,5,13 מוצעות מרפסות זיז ולדירה 14 מוצע ריצוף חצר. מוצע המשך פיר המעלית ב-2 כניסות. מוצע המשך פיר המעלית ב-2 כניסות.

קומת כניסה, מפלס 0.00+ : בקומה קיימות 4 יח"ד. עבורן מוצעת הרחבה במסגרת 25 מ"ר מכוח תמ"א ומכוח תב"ע הכוללת ממ"ד ולו מבואה. יתר ההרחבות מכוח תב"ע. כמו כן מוצעות מרפסות זיז בכל החזיתות. מוצע המשך פיר המעלית ב-2 כניסות. מוצע המשך פיר המעלית ב-2 כניסות.

במפלס זה מוצעת כניסה למבנה ע"י 2 כניסות, פיתוח שטח הכולל ריצוף ומדרגות פיתוח, כמו כן מוצע גשרון מעבר ל-2 הכניסות מרחוב המ"ג.

בפינה מזרחית של החלקה מוצע חדר טרפו.

קומה א', מפלס 2.72+ : בקומה קיימות 4 יח"ד. עבורן מוצעת הרחבה במסגרת 25 מ"ר מכוח תמ"א ומכוח תב"ע הכוללת ממ"ד ולו מבואה. יתר ההרחבות מכוח תב"ע. כמו כן מוצעות מרפסות זיז בחזית צפונית, חלקן מקורות. מוצע המשך פיר המעלית ב-2 כניסות.

קומה ב', מפלס 5.44+ : בקומה קיימות 4 יח"ד. עבורן מוצעת הרחבה במסגרת 25 מ"ר מכוח תמ"א ומכוח תב"ע הכוללת ממ"ד ולו מבואה. יתר ההרחבות מכוח תב"ע. כמו כן מוצעות מרפסות זיז אשר חלקן מקורות. מוצע המשך פיר המעלית ב-2 כניסות.

קומה ג', מפלס 8.34+ : מוצעת קומה חדשה ובה 4 יח"ד הכוללות ממ"דים בהמשך לעמודות קיימות ומרפסות זיז אשר חלקן מקורות. מוצע המשך פיר המעלית וחדרי המדרגות ב-2 כניסות.

קומה ד', מפלס 11.44+ : מוצעת קומה חדשה ובה 4 יח"ד הכוללות ממ"דים בהמשך לעמודות קיימות ומרפסות זיז אשר חלקן מקורות. מוצע המשך פיר המעלית וחדרי המדרגות ב-2 כניסות.

קומה ה', מפלס 14.54+ : מוצעת קומה חדשה חלקית ובה 2 יח"ד הכוללות ממ"דים בהמשך לעמודות קיימות ומרפסות גג. מוצע המשך פיר המעלית וחדרי המדרגות ב-2 כניסות.

קומת גג, מפלס 23.20+ : מוצע גג שטוח ובו חדרי יציאה לגג משותף טכני עם דודי שמש במרכזו. גישה לגג דרך גרם המדרגות המשותף מכל כניסה.

היתרים קודמים :

-למבנה קיים היתר קודם בתיק רישוי 1993/116.00 מתאריך 10/05/1993 עבור "בנית מרפסת סוכה".

- היתר קודם בתיק רישוי 1999/576.00 מתאריך 13/10/1999 עבור "תוספת מרפסת סוכה".

- למבנה קיים תשריט בית משותף שהוגש.

חוות דעת :

במגרש חלה תכנית 4831, תחילת תוקף 08/12/2000 – איזור מגורים מיוחד, הכפופה למתאר 62.

הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה.

התקבלה חוות דעת מאת נחמה מילר, להלן חוות הדעת :

מידע קודם

מידע קודם	מתאריך	
בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים	16/03/2026	מובא להכרעת ועדה האם לזמן את המתנגד : ע"פ נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת של דייר מהבניין, כמפורט : טוען לחוסר איזון בין התמורות לדירות. טוען כי לכל דייר יש מחסן של 8% לפי התכנית אך התברר לדייר כי היזם אינו מבטיח מחסנים לכל הדירות. מובא להכרעת ועדה לעניין חריגה ממדיניות במס' הקומות וכן לעניין אי פרסום הקלה לעניין הנסיגות המוצעות : מדיניות תכנונית : התאמת התוכנית למדיניות : א. תכנית מתאר 2000: עד 8 קומות, 320% מירביים. ב. מבוקשים 249.76% בנייה מירביים 8.5- קומות. שתי קומות חדשות הן בנסיגה בחזית צפונית ביחס לקומות המאושרות, קומה אחרונה היא חצי קומה). הבקשה תואמת את המדיניות ביחס לאחוזי הבנייה המירביים אך לא ביחס לקומות. השתלבות התכנון המוצע בחתך הרחוב ואופי המרקם הבנוי :

הבקשה מציעה מבנה בן 8.5 קומות כאשר במקטע הרחוב הזה קיימים מבנים בגבהים 6-7.5 קומות. הבינוי המבוקש יוצר חריגה אך היא אינה משמעותית ביחס לבניינים הסמוכים לאור השיפוע של הרחוב. קומות חדשות : מוצעות 2.5 קומות חדשות, קומות ג' – ה' ובהן 10 יח"ד חדשות. סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי : " תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות...בתנאים הבאים : א. " התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה" – מוצעות נסיגות וניוד שטחים בין הקומות החדשות. לא פורסמה הקלה – מובא להכרעת ועדה לעניין זה. קווי בניין : קווי הבניין המותרים ע"פ תכנית 10038 : חזית קדמית מזרחית - 2 מ' מגבול מגרש. חזית קדמית מערבית – 2 מ' מגבול מגרש. חזית צידית צפונית – 2 מ' מגבול מגרש. חזית צידית דרומית – 2 מ' מגבול מגרש. הבינוי המוצע בבקשה הינו בתחום קווי בניין תמ"א 38 למעט החריגות הבאות : - עמודת ממ"ד בחזית מערבית אחורית – מוצעת בחריגה מקו בניין תמ"א. פורסמה הקלה בקווי הבניין – אין מניעה לאשר. - עמודות ממ"ד בחזית דרומית צידית – מוצעות 4 עמודות בחריגה מקו בניין תמ"א – פורסמה הקלה בקווי הבניין – אין מניעה לאשר. - מחסנים בחזית דרומית וצפונית - מוצעים בחריגה מקו בניין תב"ע אך תחת שטחי הרחבות – אין מניעה לאשר. חישוב שטחים :		

קומות קיימות : תוספות בניה -מוצעות תוספות בניה ליח"ד הקיימות בקומות קרקע – ג' בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038. יתר השטח המוצע עבור כל דירה מבוקש מכוח תב"ע - הוצגה טבלה בהרמוניקה בה ניתן לראות כי שטח מוצע עבור כל דירה עומד במותר ע"פ תב"ע וע"פ תמ"א – אין מניעה לאשר שטחים בקומות הקיימות בכפוף לצמצום השטח המוצע בקומת הגג לטובת היזם (ראה סעיף קומות חדשות). קומות חדשות : מוצעות 2.5 קומות חדשות, קומות ג' – ה' ובהן 10 יח"ד חדשות. סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי : " תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות...בתנאים הבאים : א. " התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה" – מוצעות נסיגות וניוד שטחים בין הקומות החדשות. לא פורסמה הקלה – מובא להכרעת ועדה לעניין זה. ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – מוצע ממ"ד עבור כל יח"ד. 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 – הוצעו 2 יח"ד של עד 80 מ"ר. נדרש 3, יש להציע עוד יח"ד אחת כנדרש . - בהתאם לסעיף 4.1.2.4 בתכנית 10038 במידה ונותרו זכויות בניה שטרם מומשו יחולו הוראות תמ"א 38 ואולם היקף זכויות הבניה הכולל על גג המבנה... והיקף הרחבות הדיור לא יעלה על הגבוה מבין המותר עפ"י תכנית זו ובין המותר לפי תכניות מפורטות שחלות כאמור – ע"כ יש לצמצם את זכויות הבניה כך שלא תעלנה על היקף זכויות הבניה המותר עפ"י תמ"א 38 . יש לקזז את הזכויות שניתנו בקומות קיימות מכוח תכנית 4831 מזכויות הבניה המותרות בגג המבנה מכוח תכנית 10038 . פירוט : שטח מותר ע"פ תמ"א 38 : שטח קומה אחרונה מורחבת = 416 מ"ר. שטח ניתן עבור הקומות החדשות : $2.5 \times 416 = 1,040$ מ"ר. שטח מוצע בבקשה בקומות ד', ה', ו' : $329.85 + 365.59 + 168.37 = 863.76$ מ"ר.	

1,040-863.76 = 176.24 מ"ר – יתרת שטח מכוח תמ"א 38, ממנו יש להפחית את השטח המוצע מכוח תב"ע. סה"כ שטח מוצע מכוח תב"ע = 240.38 מ"ר. 176.24-240.38 = 64.14 מ"ר – מכאן שיש לצמצם 64.14 מ"ר משטח היזם בקומת הגג. שטחים המוצעים בבקשה מכוח תמ"א 38 עומדים במותר כמפורט לעיל – אין מניעה לאשר. שטחים מוצעים בבקשה מכוח תב"ע - יש לצמצם 64.14 מ"ר משטח היזם בקומת הגג. שטחי שירות: מוצעים שטחי שירות למבוע/אות וחדרי מדרגות, מעלית ומתקנים טכניים. -יש לחשב את שטחי המעליות המוצעות במפלס אחד. -יש לחשב את שטחי חדרי המדרגות המשותפים הקיימים שלא חושבו כשירות קיים. מחסנים: מוצעים 14 מחסנים בקומות 2 ו-3, חלקם תחת שטחי הרחבות. התכנית החלה בחלקה מקצה שטחים מירביים בקומה, קיים נספח בינוי המתייחס למחסנים. סך שטח מותר במפלסים תחת הכניסה הקובעת ע"פ תב"ע: 173.15 מ"ר. סך שטח בניה קיים ומוצע: 210.29 מ"ר – יש לצמצם לעמידה במותר. - יש להציע כניסה פנימית למחסנים במפלס 5.44-. -יש להציג גובה מחסנים ע"ג התכנית וחתך עד 2.20+. -יש לתקן את חישוב השטחים שלא חושב נכון. מעליות ומדרגות: מוצעות 2 מעליות בחדרי מדרגות קיימים. המעליות מנגישות עד לפודסט אמצע הקומה – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור		

מורשה נגישות ואישור כבאות. -יש לחשב שטח המעליות במפלס אחד בחישובי הרובוט. נגישות : בבקשה מוצעות 10 יח"ד חדשות. מוצע גשרון מעבר ל-2 הכניסות מרחוב המ"ג, הגשרון המוצע אינו נגיש וכולל מדרגות. יש להציג מעבר נגיש ממפלס הרחוב לכניסה הראשית של הבניין, יש להשלים אישור מורשה נגישות כתנאי למתן היתר. תברואה : אישור תברואה : נדרש 2 מוטמנים. בתכנית לא מוצג פתרון אשפה - בהתאם לחו"ד אגף תברואה יש להציג 2 מוטמנים, בתיאום עם האגף. פיתוח שטח : מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש – מוצע פיתוח שטח הכולל ריצוף, הוצג מיקום בלוני גז. -יש להציג מיקום גמל מים וחשמל. סימונים גרפיים : יש לתקן את הליקויים הגרפיים כמסומן ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/03/02 תחילת תוקף : 14/08/1975	15/03/2026	חוות דעת תכנונית

ייעוד הקרקע: חו"ד מחלקות העיריה: חו"ד הסדרי תנועה: לאחר את הבקשה, מיום 23/12/2025 ע"י שלומי רוטלוי: אין התנגדות לתכנית. מוצע תוספת 3 מקו"ח עבור 3 יח"ד בהתאם לדרישת התקן. בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי. תנאי לטופס 4 אישור רשות תמרור. התייחסות תכנון עיר: חניה- בשטח המגרש לא קיימות חניות מאושרות. התקבל חו"ד של תושי"ה הקובע כי על פי התקן הנדרש, יש להציג תוספת של 3 חניות. והם מוצגים בנספח התנועה לתכנית זו בתחום המגרש. תכנון מקובל. התייחסות אגף הרישוי: בתכנית שהוגשה לרישוי מוצעות 3 מקו"ח בפינה צפונית מערבית, תואם את נספח התנועה שאושר ע"י מחלקת הסדרי תנועה. חו"ד מחלקת דרכים: לאחר את הבקשה. מיום 12/06/2025 ע"י קורזובסקי שילת. חו"ד מחלקת תברואה: לאחר את הבקשה. מיום 25/12/2025 ע"י מזרחי שני: 2 מוטמנים. חו"ד מחלקת שפ"ע: לאחר את הבקשה. מיום 23/12/2025 ע"י ענבל כהנה. חו"ד מחלקת איכות הסביבה: לאחר את הבקשה. מיום 23/07/2025 ע"י ניר מרגלית. חו"ד מחלקת שימור: לא נדרש, לא מדובר באזור לשימור, מבנה לא מוגדר לשימור. חו"ד הנדסית: התקבלה חו"ד הנדסית והרמוניקה חתומה על פיה ניתן אישור לפתיחת תיק רישוי בתאריך 24/04/2024 ע"י שרעבי איתי. מדיניות תכנונית:		

התאמת התוכנית למדיניות : א. תכנית מתאר: 2000 עד 8 קומות, 320% מירביים. ב. מבוקשים 249.76% בנייה מירביים 8.5- קומות. שתי קומות חדשות הן בנסיגה בחזית צפונית ביחס לקומות המאושרות, קומה אחרונה היא חצי קומה). הבקשה תואמת את המדיניות ביחס לאחוזי הבנייה המירביים אך לא ביחס לקומות. השתלבות התכנון המוצע בחתך הרחוב ואופי המרקם הבנוי : הבקשה מציעה מבנה בן 8.5 קומות כאשר במקטע הרחוב הזה קיימים מבנים בגבהים 6-7.5 קומות. הבינוי המבוקש יוצר חריגה אך היא אינה משמעותית ביחס לבניינים הסמוכים לאור השיפוע של הרחוב. חוות דעת מחלקת רישוי : פרסום הקלות : במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות : בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבנין מפני רעידות אדמה. שינויים מהוראות התכנית ונספח הבינוי. - 20 יח"ד קיימות 11 יח"ד מוצעות. - 6 קומות קיימות 2.5 קומות מוצעות. תוספת מרפסות ברוחב מעל 1.5 מ'. תוספת מחסנים עד 8% ליח"ד הקלה בקווי הבנין קווי בניין : קווי הבניין המותרים ע"פ תכנית 10038 : חזית קדמית מזרחית - 2 מ' מגבול מגרש. חזית קדמית מערבית - 2 מ' מגבול מגרש. חזית צידית צפונית - 2 מ' מגבול מגרש. חזית צידית דרומית - 2 מ' מגבול מגרש. הבינוי המוצע בבקשה הינו בתחום קווי בנין תמ"א 38		

למעט החריגות הבאות : - עמודת ממ"ד בחזית מערבית אחורית – מוצעת בחריגה מקו בניין תמ"א. פורסמה הקלה בקווי הבניין – אין מניעה לאשר. - עמודות ממ"ד בחזית דרומית צידית – מוצעות 4 עמודות בחריגה מקו בניין תמ"א – פורסמה הקלה בקווי הבניין – אין מניעה לאשר. - מחסנים בחזית דרומית וצפונית - מוצעים בחריגה מקו בניין תב"ע אך תחת שטחי הרחבות – אין מניעה לאשר. חישוב שטחים : קומות קיימות : תוספות בניה -מוצעות תוספות בניה ליח"ד הקיימות בקומות קרקע – ג' בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038. יתר השטח המוצע עבור כל דירה מבוקש מכוח תב"ע - הוצגה טבלה בהרמוניקה בה ניתן לראות כי שטח מוצע עבור כל דירה עומד במותר ע"פ תב"ע וע"פ תמ"א – אין מניעה לאשר שטחים בקומות הקיימות בכפוף לצמצום השטח המוצע בקומת הגג לטובת היזם (ראה סעיף קומות חדשות). קומות חדשות : מוצעות 2.5 קומות חדשות, קומות ג' – ה' ובהן 10 יח"ד חדשות. סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי : " תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות...בתנאים הבאים : א. " התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה" – מוצעות נסיגות וניוד שטחים בין הקומות החדשות. לא פורסמה הקלה – מובא להכרעת ועדה לעניין זה. ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – מוצע ממ"ד עבור כל יח"ד. 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 – הוצעו 2 יח"ד של עד 80 מ"ר. נדרש 3, יש להציע עוד יח"ד אחת כנדרש .		

- בהתאם לסעיף 4.1.2.4 בתכנית 10038 במידה ונותרו זכויות בניה שטרם מומשו יחולו הוראות תמ"א 38 ואולם היקף זכויות הבניה הכולל על גג המבנה... והיקף הרחבות הדיור לא יעלה על הגבוה מבין המותר עפ"י תכנית זו ובין המותר לפי תכניות מפורטות שחלות כאמור – ע"כ יש לצמצם את זכויות הבניה כך שלא תעלנה על היקף זכויות הבניה המותר עפ"י תמ"א 38 . יש לקזז את הזכויות שניתנו בקומות קיימות מכוח תכנית 4831 מזכויות הבניה המותרות בגג המבנה מכוח תכנית 10038 . פירוט : שטח מותר ע"פ תמ"א 38 : שטח קומה אחרונה מורחבת = 416 מ"ר. שטח ניתן עבור הקומות החדשות : $2.5 \times 416 = 1,040$ מ"ר. שטח מוצע בבקשה בקומות ד', ה', ו' : $329.85 + 365.59 + 168.37 = 863.76$ מ"ר. $1,040 - 863.76 = 176.24$ מ"ר – יתרת שטח מכוח תמ"א 38, ממנו יש להפחית את השטח המוצע מכוח תב"ע. סה"כ שטח מוצע מכוח תב"ע = 240.38 מ"ר. $176.24 - 240.38 = 64.14$ מ"ר – מכאן שיש לצמצם 64.14 מ"ר משטח היזם בקומת הגג. שטחים המוצעים בבקשה מכוח תמ"א 38 עומדים במותר כמפורט לעיל – אין מניעה לאשר. שטחים מוצעים בבקשה מכוח תב"ע - יש לצמצם 64.14 מ"ר משטח היזם בקומת הגג. שטחי שירות : מוצעים שטחי שירות למבוע/אות וחדרי מדרגות, מעלית ומתקנים טכניים. -יש לחשב את שטחי המעליות המוצעות במפלס אחד. -יש לחשב את שטחי חדרי המדרגות המשותפים הקיימים שלא חושבו כשירות קיים. מחסנים : מוצעים 14 מחסנים בקומות 2- ו 3-, חלקם תחת שטחי הרחבות.		

התכנית החלה בחלקה מקצה שטחים מירביים בקומה, קיים נספח בינוי המתייחס למחסנים. סך שטח מותר במפלסים תחת הכניסה הקובעת ע"פ תב"ע: 173.15 מ"ר. סך שטח בניה קיים ומוצע: 210.29 מ"ר – יש לצמצם לעמידה במותר. - יש להציע כניסה פנימית למחסנים במפלס 5.44-. -יש להציג גובה מחסנים ע"ג התכנית וחתך עד 2.20+. -יש לתקן את חישוב השטחים שלא חושב נכון. מרפסות: מרפסות זיז – מוצעות מרפסות זיז בכל החזיתות, בתחום קו בניין תמ"א – אין מניעה לאשר. מרפסות מקורות – מוצעות בשטח של עד 14 מ"ר. מרפסות גג – מוצעות מרפסות גג עבור 2 יח"ד בקומה החלקית, בחריגה קלה מקו בניין תמ"א בחזית דרומית, ע"ג עמודות הממ"ד בקומות התחתונות – אין מניעה לאשר. מעליות ומדרגות: מוצעות 2 מעליות בחדרי מדרגות קיימים. המעליות מנגישות עד לפודסט אמצע הקומה – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור מורשה נגישות ואישור כבאות. -יש לחשב שטח המעליות במפלס אחד בחישובי הרובוט. ניקוז מי נגר: 50% משטח הקרקע הפנוי מבינוי יאפשר חלחול ע"פ בסעיף 6.19 בתכנית 10038 – הוטמעה בהרמוניקה סכמת חישוב מי נגר. נדרש – 311 מ"ר שטח לחלחול, מוצע 436 מ"ר. גג: בבקשה מוצע גג שטוח אשר בחלקו הדרומי דודי שמש וגישה דרך חדרי המדרגות.		

נגישות : בבקשה מוצעות 10 יח"ד חדשות. מוצע גשרון מעבר ל-2 הכניסות מרחוב המ"ג, הגשרון המוצע אינו נגיש וכולל מדרגות. יש להציג מעבר נגיש ממפלס הרחוב לכניסה הראשית של הבניין, יש להשלים אישור מורשה נגישות כתנאי למתן היתר. חדר טרפו : בבקשה מוצע חדר שנאים בפינה המזרחית של החלקה בתחום קו בניין תמ"א – בבדיקה מול הרמוניקה חתומה ע"י חברת החשמל ואישור מחלקת איכות הסביבה, חדר השנאים תואם לתכנית המוצעת לרישוי. תברואה : אישור תברואה : נדרש 2 מוטמנים. בתכנית לא מוצג פתרון אשפה - בהתאם לחו"ד אגף תברואה יש להציג 2 מוטמנים, בתיאום עם האגף. פיתוח שטח : מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש – מוצע פיתוח שטח הכולל ריצוף, הוצג מיקום בלוני גז. -יש להציג מיקום גמל מים וחשמל. סימונים גרפיים : יש לתקן את הליקויים הגרפיים כמסומן ע"ג תכנית a. התנגדויות : ע"פ נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת של דייר מהבניין, כמפורט : טוען לחוסר איזון בין התמורות לדירות. טוען כי לכל דייר יש מחסן של 8% לפי התכנית אך התברר לדייר כי היזם אינו מבטיח מחסנים לכל הדירות. מובא להכרעת ועדה האם לזמן את המתנגד.		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	08/04/2025	בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבנין מפני רעידות אדמה שינויים מהוראות התכנית ונספח הבינוי 20 יח"ד קיימות 11 יח"ד מוצעות 6 קומות קיימות 2.5 קומות מוצעות תוספת מרפסות ברוחב מעל 1.5 מ"מ תוספת מחסנים עד 8% ליח"ד הקלה בקווי הבנין

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	3
	תשלום אגרת בניה	4
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	5
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	6
	אישור/תשלום המחלקה להיטל סלילה	7
	אישור פיקוד העורף הג"א	8
	אישור שירותי הכבאות	9
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	10
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	11
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	12
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר	13
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	14
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	15
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	16
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	17
	הגשת ערבות בנקאית בסך 45,239 עבור שימור העצים.	18
	הגשת ערבות בנקאית נוספת בסך 22,051 ש"ח עבור פיצוי נופי.	19
	הגשת תכנית נטיעות לשלמה דניאל.	20
	יש לקבל את אישור מחלקת אחזקת כבישים ומדרכות.	21
	ת.1. הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש	22

	את הבינוי המוצע וכי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן לרעידת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו.	
23	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז	

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

מובא להכרעת ועדה האם לזמן את המתנגד :

ע"פ נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת של דייר מהבניין, כמפורט :

-טוען לחוסר איזון בין התמורות לדירות. טוען כי לכל דייר יש מחסן של 8% לפי התכנית אך התברר לדייר כי היזם אינו מבטיח מחסנים לכל הדירות.

מובא להכרעת ועדה לעניין חריגה ממדיניות במס' הקומות וכן לעניין אי פרסום הקלה לעניין הנסיגות המוצעות :

מדיניות תכנונית :

התאמת התוכנית למדיניות : א. תכנית מתאר 2000 עד 8 קומות, 320% מירביים.

ב. מבוקשים 249.76% בנייה מירביים 8.5- קומות. שתי קומות חדשות הן בנסיגה בחזית צפונית ביחס לקומות המאושרות, קומה אחרונה היא חצי קומה).

הבקשה תואמת את המדיניות ביחס לאחוזי הבנייה המירביים אך לא ביחס לקומות.

השתלבות התכנון המוצע בחתך הרחוב ואופי המרקם הבנוי : הבקשה מציעה מבנה בן 8.5 קומות כאשר במקטע הרחוב הזה קיימים מבנים בגבהים 6-7.5 קומות. הבינוי המבוקש יוצר חריגה אך היא אינה משמעותית ביחס לבניינים הסמוכים לאור השיפוע של הרחוב.

קומות חדשות :

מוצעות 2.5 קומות חדשות, קומות ג' – ה' ובהן 10 יח"ד חדשות.

סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי :

" תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות...בתנאים הבאים :

א." התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה" – מוצעות נסיגות וניוד שטחים בין הקומות החדשות. לא פורסמה הקלה – מובא להכרעת ועדה לעניין זה.

קווי בניין :

קווי הבניין המותרים ע"פ תכנית 10038 :

חזית קדמית מזרחית - 2 מ' מגבול מגרש.

חזית קדמית מערבית – 2 מ' מגבול מגרש.

חזית צידית צפונית – 2 מ' מגבול מגרש.

חזית צידית דרומית – 2 מ' מגבול מגרש.

הבינוי המוצע בבקשה הינו בתחום קווי בניין תמ"א 38 למעט החריגות הבאות:

- עמודת ממ"ד בחזית מערבית אחורית – מוצעת בחריגה מקו בניין תמ"א. פורסמה הקלה בקווי הבניין – אין מניעה לאשר.

- עמודות ממ"ד בחזית דרומית צידית – מוצעות 4 עמודות בחריגה מקו בניין תמ"א – פורסמה הקלה בקווי הבניין – אין מניעה לאשר.

- מחסנים בחזית דרומית וצפונית - מוצעים בחריגה מקו בניין תב"ע אך תחת שטחי הרחבות – אין מניעה לאשר.

חישוב שטחים:

קומות קיימות:

תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד הקיימות בקומות קרקע – ג' בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038. יתר השטח המוצע עבור כל דירה מבוקש מכוח תב"ע - הוצגה טבלה בהרמוניקה בה ניתן לראות כי שטח מוצע עבור כל דירה עומד במותר ע"פ תב"ע וע"פ תמ"א – אין מניעה לאשר שטחים בקומות הקיימות בכפוף לצמצום השטח המוצע בקומת הגג לטובת היזם (ראה סעיף קומות חדשות).

קומות חדשות:

מוצעות 2.5 קומות חדשות, קומות ג' – ה' ובהן 10 יח"ד חדשות.

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" – מוצעות נסיגות וניוד שטחים בין הקומות החדשות. לא פורסמה הקלה – מובא להכרעת ועדה לעניין זה.

ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – מוצע ממ"ד עבור כל יח"ד.

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 – הוצעו 2 יח"ד של עד 80 מ"ר. נדרש 3, יש להציע עוד יח"ד אחת כנדרש.

- בהתאם לסעיף 4.1.2.4 בתכנית 10038 במידה ונותרו זכויות בניה שטרם מומשו יחולו הוראות תמ"א 38 ואולם היקף זכויות הבניה הכולל על גג המבנה... והיקף הרחבות הדיוור לא יעלה על

הגבוה מבין המותר עפ"י תכנית זו ובין המותר לפי תכניות מפורטות שחלות כאמור – ע"כ יש לצמצם את זכויות הבניה כך שלא תעלנה על היקף זכויות הבניה המותר עפ"י תמ"א 38 .

יש לקזז את הזכויות שניתנו בקומות קיימות מכוח תכנית 4831 מזכויות הבניה המותרות בגג המבנה מכוח תכנית 10038 .

פירוט:

שטח מותר ע"פ תמ"א 38 :

שטח קומה אחרונה מורחבת = 416 מ"ר.

שטח ניתן עבור הקומות החדשות : $2.5 \times 416 = 1,040$ מ"ר.

שטח מוצע בבקשה בקומות ד', ה', ו' : $365.59 + 329.85 + 168.37 = 863.76$ מ"ר.

$1,040 - 863.76 = 176.24$ מ"ר – יתרת שטח מכוח תמ"א 38, ממנו יש להפחית את השטח המוצע מכוח תב"ע.

סה"כ שטח מוצע מכוח תב"ע = 240.38 מ"ר.

$176.24 - 240.38 = 64.14$ מ"ר – מכאן שיש לצמצם 64.14 מ"ר משטח היזם בקומת הגג.

שטחים המוצעים בבקשה מכוח תמ"א 38 עומדים במותר כמפורט לעיל – אין מניעה לאשר.

שטחים מוצעים בבקשה מכוח תב"ע - יש לצמצם 64.14 מ"ר משטח היזם בקומת הגג.

שטחי שירות:

מוצעים שטחי שירות למבוע/אות וחדרי מדרגות, מעלית ומתקנים טכניים.

-יש לחשב את שטחי המעליות המוצעות במפלס אחד.

-יש לחשב את שטחי חדרי המדרגות המשותפים הקיימים שלא חושבו כשירות קיים.

מחסנים :

מוצעים 14 מחסנים בקומות 2- ו 3-, חלקם תחת שטחי הרחבות.

התכנית החלה בחלקה מקצה שטחים מירביים בקומה, קיים נספח בינוי המתייחס למחסנים.

סך שטח מותר במפלסים תחת הכניסה הקובעת ע"פ תב"ע : 173.15 מ"ר.

סך שטח בניה קיים ומוצע : 210.29 מ"ר – יש לצמצם לעמידה במותר.

- יש להציע כניסה פנימית למחסנים במפלס 5.44-.

-יש להציג גובה מחסנים ע"ג התכנית וחתך עד $+2.20$.

-יש לתקן את חישוב השטחים שלא חושב נכון.

מעליות ומדרגות :

מוצעות 2 מעליות בחדרי מדרגות קיימים. המעליות מנגישות עד לפודסט אמצע הקומה – אין מניעה לאשר בכפוף לאישור מורשה נגישות ואישור כבאות.

-יש לחשב שטח המעליות במפלס אחד בחישובי הרובוט.

נגישות :

בבקשה מוצעות 10 יח"ד חדשות. מוצע גשרון מעבר ל-2 הכניסות מרחוב המ"ג, הגשרון המוצע אינו נגיש וכולל מדרגות. יש להציג מעבר נגיש ממפלס הרחוב לכניסה הראשית של הבניין, יש להשלים אישור מורשה נגישות כתנאי למתן היתר.

תברואה :

אישור תברואה : נדרש 2 מוטמנים. בתכנית לא מוצג פתרון אשפה - בהתאם לחו"ד אגף תברואה יש להציג 2 מוטמנים, בתיאום עם האגף.

פיתוח שטח :

מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש – מוצע פיתוח שטח הכולל ריצוף, הוצג מיקום בלוני גז.

-יש להציג מיקום גמל מים וחשמל.

סימונים גרפיים :

יש לתקן את הליקויים הגרפיים כמסומן ע"ג תכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 24/03/2026 - ו' ניסן תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/8
מספר בקשה	<u>2018/0211.01</u>
מספר סידורי	<u>46</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בנית מחסן/מחסנים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תכנית שינויים - הוספת מחסנים ומרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	פסגות זיו השקעות ופיתוח(1993) בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל תאודור יובל
מתכנן השלד	טרשתי רם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

שרירא גאון 13, גבעת שאול

גוש	חלקה	בשלמות
30151	103	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1553	תחילת תוקף	17/09/1970			
1553	תחילת תוקף	17/09/1970	36	אזור מגורים 2	372

תאור הבקשה

מהות הבקשה:

בתאריך 04/05/2023 הופק היתר בניה - בתיק מס' 2018/211.00 לבניית תוספות וחיזוק לבניין קיים בן 4 קומות הכולל 6 יח"ד. במסגרת הבקשה נוספו 2 קומות סה"כ 10 יח"ד. בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.

עתה הוגשה בקשה לשינויים מהתכנית המקורית.

במסגרת בקשה זו מוצע:

תוספת 2 מחסנים בשטח מילוי

תוספת והגדלת מרפסות בכל החזיתות

מידע קודם

מתאריך	
16/03/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים חוות דעת הנדסית – נדרש. התקבל בתאריך 04/12/2025 ע"פ חו"ד שהתקבלה ממנהנדס יהודה שטראוס אצל ירון שמעוני שחם, נראה כי לשינויים המוצעים בבקשה אינם פוגעים בחיזוק המבנה סטטית או דינמית, המוצע בבקשה מאושר בכפוף לחו"ד הנדסית שניתנה בתיק רישוי בהיתר המקורי. חוות דעת אגף רישוי : מפלס 2.50-, קומת מחסנים : תוספת 2 מחסנים בשטח מילוי. המחסנים נבחנו ע"פ תכנית מתאר 62, הנ"ל עומד במותר. יש לצמצם את המחסנים לקו בנין תב"ע. יש לציין שטח המחסנים המוצעים. מרפסות : מוצעות תוספות והגדלת מרפסות חלקן מקורות, בכל החזיתות. אין מניעה לאשר בהתאם לתכנית 615880, "מרפסות בתוך קו בניין ואינן עוברות 2 מ' עומק ושטחן אינו עולה על 14 מ"ר". קומת קרקע יח"ד מס' 4 מוצע הגדלת מרפסת מקורה – לא ניתן לאשר. יש לצמצם ל 14 מ"ר. או לחילופין יש לחשב כשטח עיקרי. סימונים גרפיים : - יש לבצע תיקונים לפי תכנית a.
10/03/2026	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה : 1553 תחילת תוקף : 17/09/1970 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 חוות דעת מח' תכנון עיר – לא נדרש. חוות דעת הנדסית – נדרש. התקבל בתאריך 04/12/2025 ע"פ חו"ד שהתקבלה ממהנדס יהודה שטראוס אצל ירון שמעוני שחם, נראה כי לשינויים המוצעים בבקשה אינם פוגעים בחיזוק המבנה סטטית או דינמית, המוצע בבקשה מאושר בכפוף לחו"ד הנדסית שניתנה בתיק רישוי בהיתר המקורי. חו"ד הסדרי תנועה – לא נדרש חוות דעת אגף רישוי : מפלס 2.50-, קומת מחסנים : תוספת 2 מחסנים בשטח מילוי. המחסנים נבונים ע"פ תכנית מתאר 62, הנ"ל עומד במותר. יש לצמצם את המחסנים לקו בנין תב"ע. יש לציין שטח המחסנים המוצעים. מרפסות : מוצעות תוספות והגדלת מרפסות חלקן מקורות, בכל החזיתות. אין מניעה לאשר בהתאם לתכנית 615880, "מרפסות בתוך קו בניין ואינן עוברות 2 מ' עומק ושטחן אינו עולה על 14 מ"ר". קומת קרקע יח"ד מס' 4 מוצע הגדלת מרפסת מקורה – לא ניתן לאשר. יש לצמצם ל 14 מ"ר. או לחילופין יש לחשב כשטח עיקרי. התנגדויות : לא התקבלו התנגדויות.		

סימונים גרפיים : - יש לבצע תיקונים לפי תכנית a.		

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

חוות דעת הנדסית – נדרש. התקבל בתאריך 04/12/2025 ע"פ חו"ד שהתקבלה ממהנדס יהודה שטראוס אצל ירון שמעוני שחם, נראה כי לשינויים המוצעים בבקשה אינם פוגעים בחיזוק המבנה סטטית או דינמית, המוצע בבקשה מאושר בכפוף לחו"ד הנדסית שניתנה בתיק רישוי בהיתר המקורי.

חוות דעת אגף רישוי :

מפלס 2.50- , קומת מחסנים : תוספת 2 מחסנים בשטח מילוי. המחסנים נבחנו ע"פ תכנית מתאר 62, הנ"ל עומד במותר. יש לצמצם את המחסנים לקו בנין תב"ע.

יש לציין שטח המחסנים המוצעים.

מרפסות :

מוצעות תוספות והגדלת מרפסות חלקן מקורות, בכל החזיתות. אין מניעה לאשר בהתאם לתכנית

615880, "מרפסות בתוך קו בניין ואינן עוברות 2 מ' עומק ושטח אינו עולה על 14 מ"ר".

קומת קרקע יח"ד מס' 4 מוצע הגדלת מרפסת מקורה – לא ניתן לאשר. יש לצמצם ל 14 מ"ר. או לחילופין יש לחשב כשטח עיקרי.

סימונים גרפיים :

- יש לבצע תיקונים לפי תכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 24/03/2026 - ו' ניסן תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/8
מספר בקשה	<u>2020/0248.01</u>
מספר סידורי	<u>47</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, תוכנית שינויים לתמ"א 38, שינוי בפתחי חזית או במעטפת המבנה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת ושינוי במרפסות, שינויים בפתחים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	לוי שמעון
עורך הבקשה	אדריכל שפירא יצחק
מתכנן השלד	קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	18

כתובת האתר

שד לוי אשכול 46, רמת אשכול

גוש	חלקה	בשלמות
30100	157	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1420	תחילת תוקף	13/06/1976			
1442א	תחילת תוקף	06/07/1971			
1442א	תחילת תוקף	06/07/1971			
209593	תחילת תוקף	28/01/2017			
209593	תחילת תוקף	28/01/2017			

תאור הבקשה

מהות הבקשה:

בתאריך 12/03/2025 הופק היתר בניה בתיק מס' 2020/248. 00 לחיזוק ותוספות לבניין קיים. במסגרת הבקשה נוספו 2.5 קומות ו - 13 יח"ד חדשות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.

עתה הוגשה בקשה לשינויים מהתכנית המקורית.

במסגרת בקשה זו מוצעים השינויים הבאים :

מפלס $+0.00 / -1.11$: שינויים בפתחים.

מפלס $+2.83 / +1.42$: מוצע מדרגות חיצוניות עבור גישה לחצר מרוצפת בחזית צפונית.

מפלס $+5.60 / +4.20$: מוצע 3 מרפסות זיז ופריצת פתחים.

מפלס $+8.43 / +7.07$: מוצע מרפסת זיז ופריצת פתח.

מפלס $+12.95 / +14.71$: מוצע מרפסת זיז, הרחבת מרפסות מאושרות בהיתר מקורי ושינויים בפתחים הכוללים פריצת פתחים, אטימת פתחים, והרחבת פתחים מאושרים.

מפלס $+16.46 / +18.21$: מוצע מרפסת זיז ושינויים בפתחים הכוללים פריצת פתחים, אטימת פתחים, והרחבת פתחים מאושרים.

מפלס $+19.96 / +21.36$: מוצע שינויים בפתחים הכוללים הרחבת ואטימת פתחים קיימים.

מפלס $+24.86 / +23.46$: מוצע אטימת פתח קיים והרחבת חדר דודים ומשאבות חום.

מידע קודם

מתאריך	
16/03/2026	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים מעבר לכך הבקשה מובאת לאישור בכפוף לשינויים ובתנאים מפלס $+0.00 / -1.11$: שינויים בפתחים – אין מניעה מלאשר . מפלס $+2.83 / +1.42$: מוצע מדרגות חיצוניות עבור גישה לחצר מרוצפת בחזית צפונית – יש להראות בתכנית את המדרגות בקומת הקרקע ובחזיתות . מפלס $+5.60 / +4.20$: מוצע 3 מרפסות זיז ופריצת פתחים - אין מניעה מלאשר למעט מרפסת בחזית צפון מערבית החורגת מקו הבניין – יש לצמצם לתחום המותר . מפלס $+8.43 / +7.07$: מוצע מרפסת זיז ופריצת פתח – אין מניעה מלאשר בכפוף להצגת תחשיב מרפסות המוכיח כי הנ"ל עומד בשטחים המותרים מרפסות עד 14 מ"ר עבור כל יח"ד וממוצע מרפסות בבניין עומד על 12 מ"ר . מפלס $+12.95 / +14.71$: מוצע מרפסת זיז, הרחבת מרפסות מאושרות בהיתר מקורי ושינויים בפתחים הכוללים פריצת פתחים, אטימת פתחים, והרחבת פתחים מאושרים - אין מניעה מלאשר בכפוף להצגת תחשיב מרפסות המוכיח כי הנ"ל עומד בשטחים המותרים מרפסות עד 14 מ"ר עבור כל יח"ד וממוצע מרפסות בבניין עומד על 12 מ"ר .

מפלס 16.46 + 18.21/ : מוצע מרפסת זיז ושינויים בפתחים הכוללים פריצת פתחים, אטימת פתחים, והרחבת פתחים מאושרים - אין מניעה מלאשר בכפוף להצגת תחשיב מרפסות המוכיח כי הנ"ל עומד בשטחים המותרים מרפסות עד 14 מ"ר עבור כל יח"ד וממוצע מרפסות בבניין עומד על 12 מ"ר . מפלס 19.96 + 21.36/ : מוצע שינויים בפתחים הכוללים הרחבת ואטימת פתחים קיימים – אין מניעה מלאשר . מפלס 23.46/+24.86 : מוצע אטימת פתח קיים והרחבת חדר דודים ומשאבות חום – אין מניעה מלאשר הנ"ל עומד בסך השטחים הטכניים המותרים – מותר עד 29.44 ומוצע 24.77 . התנגדויות פורסמה הקלה על בניית מרפסות בעומק 2.00 מ' במקום 1.5 המותרים. בוצע פרסום לפי סעיף 149 התקבלה התנגדות 1 להלן עיקרה : התנגדות עבור עומק המרפסות עד 2 מ' ועבור חריגת המרפסת מקו הבניין. סימונים גרפיים תיקונים לפי תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 209593 תחילת תוקף : 28/01/2017 ייעוד הקרקע : חוות דעת מח' תכנון עיר – לא נדרש. חוות דעת הנדסית – לא נדרש עבור השינויים המוצעים.	15/03/2026	חוות דעת תכנונית

חוות דעת גורמים טרם דיון : איכות סביבה – לא נדרש . שפ"ע – אושר. חוות דעת מחלקת רישוי מפלס $+0.00 / -1.11$: שינויים בפתחים – אין מניעה מלאשר . מפלס $+2.83 / +1.42$: מוצע מדרגות חיצוניות עבור גישה לחצר מרוצפת בחזית צפונית – יש להראות בתכנית את המדרגות בקומת הקרקע ובחזיתות . מפלס $+5.60 / +4.20$: מוצע 3 מרפסות זיז ופריצת פתחים - אין מניעה מלאשר למעט מרפסת בחזית צפון מערבית החורגת מקו הבניין – יש לצמצם לתחום המותר . מפלס $+8.43 / +7.07$: מוצע מרפסת זיז ופריצת פתח – אין מניעה מלאשר בכפוף להצגת תחשיב מרפסות המוכיח כי הנ"ל עומד בשטחים המותרים מרפסות עד 14 מ"ר עבור כל יח"ד וממוצע מרפסות בבניין עומד על 12 מ"ר . מפלס $+12.95 / +14.71$: מוצע מרפסת זיז, הרחבת מרפסות מאושרות בהיתר מקורי ושינויים בפתחים הכוללים פריצת פתחים, אטימת פתחים, והרחבת פתחים מאושרים - אין מניעה מלאשר בכפוף להצגת תחשיב מרפסות המוכיח כי הנ"ל עומד בשטחים המותרים מרפסות עד 14 מ"ר עבור כל יח"ד וממוצע מרפסות בבניין עומד על 12 מ"ר . מפלס $+16.46 / +18.21$: מוצע מרפסת זיז ושינויים בפתחים הכוללים פריצת פתחים, אטימת פתחים, והרחבת פתחים מאושרים - אין מניעה מלאשר בכפוף להצגת תחשיב מרפסות המוכיח כי הנ"ל עומד בשטחים המותרים מרפסות עד 14 מ"ר עבור כל יח"ד וממוצע מרפסות בבניין עומד על 12 מ"ר . מפלס $+19.96 / +21.36$: מוצע שינויים בפתחים הכוללים הרחבת ואטימת פתחים קיימים – אין מניעה מלאשר . מפלס $+24.86 / +23.46$: מוצע אטימת פתח קיים והרחבת חדר דודים ומשאבות חום – אין מניעה מלאשר הנ"ל עומד בסך השטחים הטכנים המותרים – מותר עד 29.44 ומוצע 24.77 . התנגדויות פורסמה הקלה על בניית מרפסות בעומק 2.00 מ' במקום 1.5 המותרים. בוצע פרסום לפי סעיף 149 התקבלה התנגדות 1 להלן עיקרה :		

התנגדות עבור עומק המרפסות עד 2 מ' ועבור חריגת המרפסת מקו הבניין.		
סימונים גרפיים		
תיקונים לפי תכנית a		
מרפסת ברוחב 2.00 מטר - תוספת מרפסות ברוחב 2.00 במקום 1.50	13/01/2026	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 המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	9
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	10
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	11

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

מעבר לכך הבקשה מובאת לאישור בכפוף לשינויים ובתנאים

מפלס $+0.00 / -1.11$: שינויים בפתחים – אין מניעה מלאשר .

מפלס $+2.83 / +1.42$: מוצע מדרגות חיצוניות עבור גישה לחצר מרוצפת בחזית צפונית – יש להראות בתכנית את המדרגות בקומת הקרקע ובחזיתות .

מפלס $+5.60 / +4.20$: מוצע 3 מרפסות זיז ופריצת פתחים - אין מניעה מלאשר למעט מרפסת בחזית צפון מערבית החורגת מקו הבניין – יש לצמצם לתחום המותר .

מפלס $+8.43 / +7.07$: מוצע מרפסת זיז ופריצת פתח – אין מניעה מלאשר בכפוף להצגת תחשיב מרפסות המוכיח כי הנ"ל עומד בשטחים המותרים מרפסות עד 14 מ"ר עבור כל יחיד וממוצע מרפסות בבניין עומד על 12 מ"ר .

מפלס $+12.95 / +14.71$: מוצע מרפסת זיז, הרחבת מרפסות מאושרות בהיתר מקורי ושינויים

בפתחים הכוללים פריצת פתחים, אטימת פתחים, והרחבת פתחים מאושרים - אין מניעה מלאשר בכפוף להצגת תחשיב מרפסות המוכיח כי הנ"ל עומד בשטחים המותרים מרפסות עד 14 מ"ר עבור כל יח"ד וממוצע מרפסות בבניין עומד על 12 מ"ר.

מפלס $+16.46$ / $+18.21$: מוצע מרפסת זיו ושינויים בפתחים הכוללים פריצת פתחים, אטימת פתחים, והרחבת פתחים מאושרים - אין מניעה מלאשר בכפוף להצגת תחשיב מרפסות המוכיח כי הנ"ל עומד בשטחים המותרים מרפסות עד 14 מ"ר עבור כל יח"ד וממוצע מרפסות בבניין עומד על 12 מ"ר.

מפלס $+19.96$ / $+21.36$: מוצע שינויים בפתחים הכוללים הרחבת ואטימת פתחים קיימים - אין מניעה מלאשר.

מפלס $+24.86$ / $+23.46$: מוצע אטימת פתח קיים והרחבת חדר דודים ומשאבות חום - אין מניעה מלאשר הנ"ל עומד בסך השטחים הטכנים המותרים - מותר עד 29.44 ומוצע 24.77.

התנגדויות

פורסמה הקלה על בניית מרפסות בעומק 2.00 מ' במקום 1.5 המותרים.

בוצע פרסום לפי סעיף 149 התקבלה התנגדות 1 להלן עיקרה:

התנגדות עבור עומק המרפסות עד 2 מ' ועבור חריגת המרפסת מקו הבניין.

סימונים גרפיים

תיקונים לפי תכנית a

סדר יום לוועדה מתאריך - 24/03/2026 - ו' ניסן תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/8
מספר בקשה	<u>2025/0415.00</u>
מספר סידורי	<u>48</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 - תוספות, התקנת מעלית חיצונית, עבודות הריסה, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה עפ"י הוראות תמ"א ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אגודת תלמוד תורה וישיבת חיי עולם
עורך הבקשה	אדריכל קטורזה יצחק
מתכנן השלד	מהנדס קוזלובסקי דוב
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

דון יוסף הנשיא 10, מקור ברוך

גוש	חלקה	בשלמות
30069	47	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
ג30069	תחילת תוקף	16/07/1959			
ג30069	תחילת תוקף	16/07/1959	5047	אזור מגורים 3	280
62091	תחילת תוקף	28/05/2016			
62091	תחילת תוקף	28/05/2016	1	מגורים ג	280

תאור הבקשה

מהות הבקשה:

הבקשה היא לבניית תוספות לבניין קיים בן 2 קומות. בבניין קיימות 4 יח"ד. הבקשה מוצעת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. במסגרת הבקשה מוצעות 2 קומות חדשות ו-4 יח"ד חדשות. סה"כ 8 יח"ד ב-4 קומות.

להלן תיאור הבקשה:

מבוקשת בניה של מערכת קירות היקפית לצורך חיזוק הבניין הקיים ובניית חדרי מחזקים. וכן תוספת מעלית חיצונית.

קומת קרקע, מפלס +0.00 : קיימות 2 יח"ד בקומה, להן לא מוצעות הרחבות במסגרת 25 מ"ר.

מוצעת מעלית חיצונית. מוצע פיתוח שטח הכולל גמל מים ומיקום בלוני גז.

קומה א', מפלס +3.75 : קיימות 2 יח"ד בקומה, להן מוצעות הרחבות בקומה מעל, גישה להרחבות דרך מדרגות פנימיות. מוצע המשך פיר המעלית.

קומה ב', מפלס +8.10 : מוצע תוספות לדירות מקומה ראשונה, במסגרת 25 מ"ר הכוללות חדרי מחזקים. מוצעת יח"ד אחת חדשה הכוללת חדר מחזק. אשר הגישה אליה דרך מרפסת זיז למבואה וחדר מדרגות מוצע. מוצע המשך פיר המעלית.

קומה ג', מפלס +11.25 : מוצע 3 יח"ד חדשות הכוללות חדר מחזק ומרפסות זיז. מוצע המשך חדר מדרגות ומבואה משותפים. מוצע המשך פיר המעלית.

קומת גג, מפלס +14.40 : מוצעת קומת גג שבחלקו שטוח ובחלקו גג רעפים. בנוסף חלק מהגג הינו טכני ובחלק אחר מוצעת מרפסת גג ליח"ד מס' 6. גישה לגג מחדר מדרגות משותף.

היתרים קודמים :

ע"פ תיק תיעוד מועד הקמת המבנה 1936. לא נמצאו היתרים קודמים.

חוות דעת :

במגרש חלות תכניות :

תוכנית מס' 30069 משנת- 1959 התוכנית מייעדת את המגרש לאיזור מגורים 3 היקף זכויות בניה : 90% משטח המגרש ב-3 קומות.

תוכנית מס' 62091 משנת 2016- התוכנית מייעדת את המגרש למגורים 3, היקף זכויות בניה עיקרי 506.01 מ"ר, שירות 51.89 מ"ר סה"כ 557.9 מ"ר המהווים 194 אחוזי בניה ב-4 קומות.

הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה.

התקבלה חוות דעת מאת יהודה הלוי, להלן חוות הדעת :

מידע קודם

מתאריך	
16/03/2026	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים
	המלצת אגף הרישוי :

מובא להכרעת ועדה לענין החניה, חדרים מחוזקים ובאם לזמן את המתנגד חוו"ד הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה מיום 18/11/2025 ע"י שעיו גאולה : אין התנגדות לתכנית מוצע 4 יח"ד במסגרת תמ"א תוספות דרוש 1 מ"ח עפ"י תקן חניה (3: 1) לא מוצע פתרון חניה בתחום החלקה. קיים קרן חניה באזור שנלר. התייחסות תכנון עיר לחניה : אופי האוכלוסייה חרדית / דירות שותפים, המגרש במרחק כ- 210 מ' מקו רכבת פעיל- ניתן להתחשב כפתרון תחבורתי ליח"ד המוצעות, יש לבחון את הצורך בתשלום כופר חניה בשלב ההיתר. ממ"דים : בבקשה מוצע חדרים מחוזקים לדירות הקיימות והמוצעות שהינן בתחום קו בניין תמ"א 38 ללא חריגה. ההצעה לחדרים מחוזקים כתחליף לממ"דים אינה ראויה ואינה מומלצת-מובא להכרעת ועדה מאחר ואין היתכנות תכנונית ליצירת חדרי ממ"דים. התנגדויות : לבקשה התקבלה התנגדות אחת (בעל דירה מבניין ליד מס' 12). להלן עיקרי ההתנגדויות : -התנגדות של השכן מבניין ליד- הריסת כל העבירות בניה בטרם קבלת ההיתר. קווי בניין : קווי הבניין המותרים ע"פ תכנית 10038 : חזית קדמית מערבית - 3 מ' מגבול מגרש. חזית אחורית מזרחית – 3 מ' מגבול מגרש. חזית צידית צפונית – 2 מ' מגבול מגרש. חזית צידית דרומית – 2 מ' מגבול מגרש.		

הבניה המוצעת אינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים ע"פ תמ"א 38 בחזית קדמית מערבית וצידית צפונית. כמו כן, הבקשה המוצעת חורגת מקו הבניין של התכנית החלה במגרש, 62091. יש להציע חיזוק פנימי לבקשה. החיזוק החיצוני המוצע חורג מקו בניין תמ"א ותב"ע. חישוב שטחים : הבקשה הנ"ל אינה תואמת את הוראות תכנית 10038 לעניין מתן זכויות. ע"פ סעיף 4.1.2.1.2 א' על הרחבות הבנייה המוצעות להיות במפלס הדירה הקיים. בבקשה הנ"ל מוצעות הרחבות במפלס מעל למפלס הדירות הקיימות. כמו כן בהתאם לסעיף 6.20.8 בתכנית 10038 מצוין כי "מתן זכויות ע"פ תכנית זו למבנים שאינם עומדים בתנאים הקבועים בתכנית זו, ייחשב כסטייה ניכרת..." בהתאם לאמור, לא ניתן לאפשר תוספות בהתאם לתכנית 10038, על כן, השטחים בבקשה נבחנים ע"פ תכנית החלה במגרש, 62091. בהתאם לטבלה 5 בתכנית 62091, שטח עיקרי מותר הינו 506.01 מ"ר ושטח שירות מותר הינו 51.89 מ"ר. סה"כ שטח בנייה מותר הינו 557.9 מ"ר. השטחים ע"פ התכנית הינם מירביים וכוללים מרחבים מוגנים, חניה וחדרי מדרגות.. בבקשה מוצע סה"כ שטח בנייה 549.9 מ"ר, מוצע כמותר. מרפסות : בבקשה מוצעות מרפסות זיז וגג, חלקן מקורות. מוצעות מרפסות זיז אשר מהוות מעבר בעומק של עד 2 מ'		

ומחוץ לקו בניין תמ"א, פורסמה הקלה – ניתן לאשר בהתאם לסעיף 15 בתמ"א 38 עבור נגישות המבנה. כמו כן, לטובת הנגישות מוצעת מעלית חיצונית בסוף כל מרפסת, המעלית הנ"ל מחוץ לקו בניין. פורסמה הקלה, אין מניעה לאשר לפי תכנית 5022 וכן לפי סעיף 15 בתמ"א 38. פיתוח שטח : מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש – הוצג גמל מים מחוץ לחלקה על דרך, במידה וגמל המים הינו מיועד לאספקת מים לבניין יש להציג אישור חברת הגיחון, וכן כי הגמל יוכל לספק את הנדרש גם עבור המוצע. במידה ולא יוצג אישור כזה יש להציג בתחום החלקה גמל מים כנדרש ע"פ הנחיות מרחביות. הוצג מיקום גז. סימונים גרפיים : יש לתקן את הליקויים הגרפיים כמסומן ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 62091 תחילת תוקף : 28/05/2016 ייעוד הקרקע : מגורים ג חו"ד מחלקות העיריה :	15/03/2026	חוות דעת תכנונית

חו"ד הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה מיום 18/11/2025 ע"י שעיו גאולה : אין התנגדות לתכנית מוצע 4 יח"ד במסגרת תמ"א תוספות דרוש 1 מ"ח עפ"י תקן חניה (3: 1) לא מוצע פתרון חניה בתחום החלקה. קיים קרן חניה באזור שנלר. התייחסות תכנון עיר לחניה : אופי האוכלוסייה חרדית / דירות שותפים, המגרש במרחק כ- 210 מ' מקו רכבת פעיל- ניתן להתחשב כפתרון תחבורתי ליח"ד המוצעות, יש לבחון את הצורך בתשלום כופר חניה בשלב ההיתר. מובא להכרעת ועדה לעניין החניה. חו"ד מחלקת דרכים : לאשר את הבקשה. מיום 25/11/2025 ע"י קורז'בסקי שילת. חו"ד מחלקת תברואה : לאשר את הבקשה. מיום 02/12/2025 ע"י מזרחי שני. חו"ד מחלקת שפ"ע : לאשר את הבקשה. מיום 07/12/2025 ע"י ענבל כהנה. חו"ד מחלקת איכות הסביבה : לאשר את הבקשה. מיום 18/11/2025 ע"י שירה אדלר. חו"ד שימור : לאשר את הבקשה. מיום 08/09/2025 ע"י צחור יהונתן. חו"ד הנדסית : התקבלה חו"ד הנדסית והרמוניקה חתומה על פיה ניתן אישור לפתיחת תיק רישוי בתאריך 22/06/2025 ע"י שרעבי איתי. מדיניות תכנונית : מדיניות תכנונית מדיניות מע"ר צפון – עד 4 קומות. התאמת התוכנית למדיניות : התכנית נבדקה ונמצא כי אינה עומדת בסתירה להוראות התמא"ות והתמ"מ החלות במקום כפי שמפורט בסעיף 16.12.2. על המקום חל :		

תמ"מ 30/1 ייעודי קרקע -אזור פיתוח עירוני. תמ"מ 30/1 מגבלות-מרכז מטרופוליני חוות דעת מחלקת רישוי : פרסום הקלות : במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות : תוספת קומה וחצי מעל 2 קומות קיימות, תוספת של 4 יח"ד בנוסף ל-4 יח"ד קיימות במסגרת תמ"מ א 38 ותוכנית 10038 לחיזוק הבניין בפני רעידות אדמה. תוספת 4 יח"ד חדשות בנוסף ל-4 יח"ד קיימות סה"כ 8 יח"ד. מתוכם מוצע הרחבה ל-2 יח"ד קיימות. בנית מרפסות ומעלית בחריגה מקו בניין. קווי בניין : קווי הבניין המותרים ע"פ תכנית 10038 : חזית קדמית מערבית - 3 מ' מגבול מגרש. חזית אחורית מזרחית – 3 מ' מגבול מגרש. חזית צידית צפונית – 2 מ' מגבול מגרש. חזית צידית דרומית – 2 מ' מגבול מגרש. הבניה המוצעת אינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים ע"פ תמ"מ א 38 בחזית קדמית מערבית וצידית צפונית. כמו כן, הבקשה המוצעת חורגת מקו הבניין של התכנית החלה במגרש, 62091. יש להציע חיזוק פנימי לבקשה. החיזוק החיצוני המוצע חורג מקו בניין תמ"מ א ותב"ע. חישוב שטחים : הבקשה הנ"ל אינה תואמת את הוראות תכנית 10038 לעניין מתן זכויות. ע"פ סעיף 4.1.2.1. א' על הרחבות הבנייה המוצעות להיות במפלס הדירה הקיים. בבקשה הנ"ל מוצעות הרחבות במפלס מעל למפלס הדירות הקיימות.		

כמו כן בהתאם לסעיף 6.20.8 בתכנית 10038 מצוין כי "מתן זכויות ע"פ תכנית זו למבנים שאינם עומדים בתנאים הקבועים בתכנית זו, ייחשב כסטייה ניכרת..." בהתאם לאמור, לא ניתן לאפשר תוספות בהתאם לתכנית 10038, על כן, השטחים בבקשה נבחנים ע"פ תכנית החלה במגרש, 62091. בהתאם לטבלה 5 בתכנית 62091, שטח עיקרי מותר הינו 506.01 מ"ר ושטח שירות מותר הינו 51.89 מ"ר. סה"כ שטח בנייה מותר הינו 557.9 מ"ר. השטחים ע"פ התכנית הינם מירביים וכוללים מרחבים מוגנים, חניה וחדרי מדרגות.. בבקשה מוצע סה"כ שטח בנייה 549.9 מ"ר, מוצע כמותר. מרפסות : בבקשה מוצעות מרפסות זיז וגג, חלקן מקורות. מוצעות מרפסות זיז אשר מהוות מעבר בעומק של עד 2 מ' ומחוץ לקו בניין תמ"א, פורסמה הקלה – ניתן לאשר בהתאם לסעיף 15 בתמ"א 38 עבור נגישות המבנה. כמו כן, לטובת הנגישות מוצעת מעלית חיצונית בסוף כל מרפסת, המעלית הנ"ל מחוץ לקו בניין. פורסמה הקלה, אין מניעה לאשר לפי תכנית 5022 וכן לפי סעיף 15 בתמ"א 38. ניקוז מי נגר : 50% משטח הקרקע הפנוי מבינוי יאפשר חלחול ע"פ בסעיף 6.19 בתכנית 10038 – הוטמעה בהרמוניקה סכמת חישוב העונה על הדרישה. ממ"דים : בבקשה מוצע חדריים מחוזקים לדירות הקיימות והמוצעות שהינן בתחום קו בניין תמ"א 38 ללא חריגה. ההצעה לחדרים מחוזקים כתחליף לממ"דים אינה ראויה ואינה מומלצת-מובא להכרעת ועדה מאחר ואין היתכנות תכנונית ליצירת חדרי ממ"דים.		

עצים : התייחסות תיכנון עיר : עצים- לא נמצאו עצים במגרש, יש להציע שתילה של 3- עצים בוגרים בחזית הרחוב ולאפשר קרקע טבעית ללא ריצוף בהתאם להנחיות אגרונום. פיתוח שטח : מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש – הוצג גמל מים מחוץ לחלקה על דרך, במידה וגמל המים הינו מיועד לאספקת מים לבניין יש להציג אישור חברת הגיחון, וכן כי הגמל יוכל לספק את הנדרש גם עבור המוצע. במידה ולא יוצג אישור כזה יש להציג בתחום החלקה גמל מים כנדרש ע"פ הנחיות מרחביות. הוצג מיקום גז. סימונים גרפיים : יש לתקן את הליקויים הגרפיים כמסומן ע"ג תכנית a. התנגדויות : לבקשה התקבלה התנגדות אחת (בעל דירה מבניין ליד מס' 12). להלן עיקרי ההתנגדויות : התנגדות של השכן מבניין ליד- הריסת כל העבירות בניה בטרם קבלת ההיתר.		
תוספת קומה וחצי מעל 2 קומות קיימות, תוספת של 4 יח"ד בנוסף ל-4 יח"ד קיימות במסגרת תמ"א 38 ותוכנית 10038 לחיזוק הבניין בפני רעידות אדמה. תוספת 4 יח"ד חדשות בנוסף ל-4 יח"ד קיימות סה"כ 8 יח"ד. מתוכם מוצע הרחבה ל-2 יח"ד קיימות. בנית מרפסות ומעלית בחריגה מקו בניין.	11/11/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

3	אישור פיקוד העורף הג"א
4	אישור שירותי הכבאות
5	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413
6	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
7	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	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
13	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
14	תצהיר חתום של עורך הבקשה
15	תצהיר חתום של מתכנן השלד
16	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
17	אישור מחלקת השימור
18	תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.
19	ביצוע תשלום עבור 1 מ"ח החסרה לחניון שנלר
20	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז
21	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי המוצע וכי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן לרעידת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו.
22	אישורי יועץ קרקע ומהנדס לעניין יציבות קרקע ותשתיות סמוכות בקרקע בזכות הדרך.

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

המלצת אגף הרישוי :

מובא להכרעת ועדה לענין החניה, חדרים מחוזקים ובאם לזמן את המתנגד

חוו"ד הסדרי תנועה :

לאשר את הבקשה מיום 18/11/2025 ע"י שעיו גאולה :

אין התנגדות לתכנית מוצע 4 יח"ד במסגרת תמ"א תוספות דרוש 1 מ"ח עפ"י תקן חניה (3: 1) לא מוצע פתרון חניה בתחום החלקה. קיים קרן חניה באזור שנלר.

התייחסות תכנון עיר לחניה :

אופי האוכלוסייה חרדית / דירות שותפים, המגרש במרחק כ-210 מ' מקו רכבת פעיל- ניתן להתחשב כפתרון תחבורתי ליח"ד המוצעות, יש לבחון את הצורך בתשלום כופר חניה בשלב ההיתר.

ממ"דים :

בבקשה מוצע חדרים מחוזקים לדירות הקיימות והמוצעות שהינן בתחום קו בניין תמ"א 38 ללא חריגה. ההצעה לחדרים מחוזקים כתחליף לממ"דים אינה ראויה ואינה מומלצת-מובא להכרעת ועדה מאחר ואין היתכנות תכנונית ליצירת חדרי ממ"דים.

התנגדויות :

לבקשה התקבלה התנגדות אחת (בעל דירה מבניין ליד מס' 12). להלן עיקרי ההתנגדויות :
-התנגדות של השכן מבניין ליד- הריסת כל העבירות בניה בטרם קבלת ההיתר.

קווי בניין :

קווי הבניין המותרים ע"פ תכנית 10038 :

חזית קדמית מערבית - 3 מ' מגבול מגרש.

חזית אחורית מזרחית - 3 מ' מגבול מגרש.

חזית צידית צפונית - 2 מ' מגבול מגרש.

חזית צידית דרומית - 2 מ' מגבול מגרש.

הבניה המוצעת אינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים ע"פ תמ"א 38 בחזית קדמית מערבית וצידית צפונית.

כמו כן, הבקשה המוצעת חורגת מקו הבניין של התכנית החלה במגרש, 62091.

יש להציע חיזוק פנימי לבקשה. החיזוק החיצוני המוצע חורג מקו בניין תמ"א ותב"ע.

חישוב שטחים :

הבקשה הנ"ל אינה תואמת את הוראות תכנית 10038 לעניין מתן זכויות. ע"פ סעיף 4.1.2.1.2. א' על הרחבות הבנייה המוצעות להיות במפלס הדירה הקיים. בבקשה הנ"ל מוצעות הרחבות במפלס מעל למפלס הדירות הקיימות.

כמו כן בהתאם לסעיף 6.20.8 בתכנית 10038 מצוין כי "מתן זכויות ע"פ תכנית זו למבנים שאינם עומדים בתנאים הקבועים בתכנית זו, ייחשב כסטייה ניכרת..."

בהתאם לאמור, לא ניתן לאפשר תוספות בהתאם לתכנית 10038, על כן, השטחים בבקשה נבחנים ע"פ תכנית החלה במגרש, 62091.

בהתאם לטבלה 5 בתכנית 62091, שטח עיקרי מותר הינו 506.01 מ"ר ושטח שירות מותר הינו 51.89 מ"ר. סה"כ שטח בנייה מותר הינו 557.9 מ"ר. השטחים ע"פ התכנית הינם מירביים וכוללים מרחבים מוגנים, חניה וחדרי מדרגות..

בבקשה מוצע סה"כ שטח בנייה 549.9 מ"ר, מוצע כמותר.

מרפסות :

בבקשה מוצעות מרפסות זיז וגג, חלקן מקורות.

מוצעות מרפסות זיז אשר מהוות מעבר בעומק של עד 2 מ' ומחוץ לקו בניין תמ"א, פורסמה הקלה – ניתן לאשר בהתאם לסעיף 15 בתמ"א 38 עבור נגישות המבנה.

כמו כן, לטובת הנגישות מוצעת מעלית חיצונית בסוף כל מרפסת, המעלית הנ"ל מחוץ לקו בניין. פורסמה הקלה, אין מניעה לאשר לפי תכנית 5022 וכן לפי סעיף 15 בתמ"א 38.

פיתוח שטח :

מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש – הוצג גמל מים מחוץ לחלקה על דרך, במידה וגמל המים הינו מיועד לאספקת מים לבניין יש להציג אישור חברת הגיחון, וכן כי הגמל יוכל לספק את הנדרש גם עבור המוצע. במידה ולא יוצג אישור כזה יש להציג בתחום החלקה גמל מים כנדרש ע"פ הנחיות מרחביות. הוצג מיקום גז.

סימונים גרפיים :

יש לתקן את הליקויים הגרפיים כמסומן ע"ג תכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 24/03/2026 - ו' ניסן תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/8
מספר בקשה	<u>2016/0175.02</u>
מספר סידורי	<u>49</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה תואמת תבוע ומרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מניר שילה נחמן
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות ווייס שושנה
מתכנן השלד	אריאל אליה
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	12

כתובת האתר

בוליביה 4, קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30413	88	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
11558	תחילת תוקף	23/07/2010	88	אזור מגורים מיוחד	2853

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

-בתאריך 02.08.2021 בת.ב. 2016/175.1 ובו אושר "תחנת שנאים, שינויים בקירות חזית במבנים קיימים, תוכנית שינויים", בהיתר זה אושר היתר שינויים לתמ"א 38 - חדר שנאים, עדכון מחסנים, פתחים וקומת גג.

- בתאריך 15.12.2018 בת.ב. 2016/175.00 ובו אושר "תמ"א 38 תוספות", בהיתר אושרו תוספות לבניין.

-בתאריך 09.09.2015 בת.ב. 2014/173.00 ובו אושר "תוספת בניה/הרחבה לבניין קיים", בהיתר זה אושר סגירת חלל מקורה לשם הרחבת חנות.

-בתאריך 09.04.2006 בת.ב. 1987/0886.04 ובו אושר "בניית מרפסת", בהיתר זה אושר בניית מרפסת על ידי ריצוף חלק מגג קיים בקומה א', בעמודת המבקש.

-בתאריך 24.08.1997 ת.ב. 1987/0886.01 ובו אושר "תוספת בניה/הרחבה לבניין קיים", בהיתר זה אושר תוספת בניה בקומת קרקע, א', ב', ג', בעמודת המבקש, בהתאמה לנספח הבינוי מתב"ע 2955א.

-בתאריך 24.08.1997 ת.ב. 1987/0886.00 ובו אושר "תוספת בניה לדירות", בהיתר זה אושר תוספת בניה בעמודת המבקש.

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר בבניין טורי קיים עם 8 כניסות, בן 7 קומות מעל קומת מחסנים ומסחר, הכולל 48 יח"ד קיימות, הבניין משמש למגורים ומסחר, ברח' בוליביה 4 בשכונת קריית יובל, גוש : 30413 חלקה : 88.

מצב מוצע :

קומה ב', מפלס +5.40, חזית דרומית מערבית : מוצע תוספת בינוי, סגירת מרפסת לחדר, ומרפסת זיז לא מקורה.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסה הקלה :

"חריגה מקו בניין תוספת מרפסת בעומק 2 מ"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 25.11.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 2 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 88, בוצע הליך פרסומי בתיק לפי תקנה 149 לחוק ומשלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

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

מידע קודם

מתאריך	
16/03/2026	הכנת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149
	מוצע בבקשה תוספת בינוי, סגירת מרפסת לחדר והוספת מרפסת זיז בהתאם לנספח בינוי, הבקשה מובאת לדחייה היות 1: יש לצמצם את שטח המרפסת ולהגיש תוכנית צל אחידה ומאוזנת לכלל דיירי הבניין שתובא לאישור ראש הצוות. לאחר קבלת האישור יש לבצע פרסום.

יש לבצע התאמה מלאה לשטח והתאמה להיתרים ומספרי היתרים, וכן לסמן שטחים ללא היתר להריסה. יש לפרסם הקלה בגין בניה שלא לפי נספח. יש לפרסם הקלה בגין בניה שלא בהינף אחד. סטייה ניכרת : בתוכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : שטח וגובה הבנייה המירבי, וקווי הבניין. המוצע בבקשה מהווה סטייה ניכרת לעניין קווי בניין - (ראה סעיף קווי בניין). נספח בינוי : בתב"ע 11558 חל נספח בינוי מס' 1 מנחה בלבד, ומחייב לעניין הנושאים הבאים : גובה הקומות, מספר הקומות, קווי בניין, ושטחי בנייה מרביים. מוצעת מרפסת זיז בצמוד לבינוי המבוקש, נדרש לצמצם את גודל המרפסת היות ולא ניתן לאשר מרפסת על פני כל החזית, בנוסף, פורסמה הקלה על חריגה מקו בניין בגין תוספת מרפסת בעומק של 2 מ', לא פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח- נדרש לפרסם הקלה לבניה שלא לפי נספח. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 07.04.2025 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית מס' 11558, התוכנית הנ"ל מתייחסת לחזית המסחרית שבבניין, ואינה כוללת את התוספות בבקשה, לעומת זאת, תב"ע מס' 2955 מתייחסת לתוספות המוצעות בבקשה- יש להמציא תיק מידע עדכני בנוגע לתוספות בניה המותרות לדירות, מאחר שתוכנית 11558 אינה כוללת את תוספות הבניה לדירות. בנוסף, נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : חזית דרומית מערבית : מוצע תוספת מרפסת זיז בחריגה מקו בניין צידי- (ראה סעיף מרפסת זיז). יצוין כי לפי תב"ע מס' 11558 ישנו סעיף סטייה ניכרת לעניין הקווי בניין. מרפסת זיז :		

קומה ב', מפלס +5.40 : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה, בעומק של 2 מ', ובשטח של 36.75 מ"ר, בחזית דרומית מערבית בחריגה מקו בניין צידי, פורסמה הקלה בגין חריגה מקו בניין לתוספת מרפסת בעומק של 2 מ', יש להקטין את שטח המרפסת המהווה פגיעה חזותית קשה זאת גם על פי הנחיות המחלקה שאינן מאפשרות מרפסת על פני חזית מלאה. זאת ועוד לא הוגשה תוכנית צל לכל דיירי הבניין עבור מרפסות ולא הוגש מאזן מרפסות מקורות בהתאם למותר- יש לצמצם את המרפסת, להגיש תוכנית צל אחידה ומאוזנת לכלל דיירי הבניין שתובא לאישור ראש צוות, ולאחר אישורה נדרש לבצע פרסום. יש לפרסם הקלה לבניה שלא לפי נספח. הריסות : אין התאמה בין התוכניות לבין הקיים בשטח- יש לבצע התאמה מלאה תוך התאמה להיתרים ומספרי היתרים. שטחים שהם ללא היתר יש לסמן להריסה. שלביות ביצוע : בתוכנית מס' 2259 א קיים סעיף שלביות ביצוע כדלהלן : "הבניה תהיה בשלבים ותבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושניה בלבד וכו') יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה מעליה"- נדרש לפרסם הקלה בגין בניה שלא בהינף אחד, וכן יש להציג בתוכנית ע"ג גג התוספת ריצוף ומעקה תקין. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות, מתנגדת אחת בדירה מתחת המבקש, ומתנגדת נוספת בדירה מעל המבקש. להלן עיקרי טענות המתנגדים : *הבקשה אינה תואמת תב"ע ואינה שוויונית בין השכנים* *אחוזי הבניה נוצלו עד תום במסגרת תמ"א 38 ואם בכל זאת קיימות זכויות בנייה עליהן להתחלק בצורה מידתית בין בעלי הדירות מצד זה של הבניין(הדירות הפינתיות מעל המרפסת של מניר) ולא שינתנו לדייר אחד*		

המרפסת המוצעת הינה חריגה בכל קנה מידה שכן היא מתוכננת לכל אורך החזית הדרומית של הבניין, בחריגה של 2 מ' מקווי בניין קיימים *המרפסת מהווה פגיעה אסתטית חמורה ובלתי סבירה, בניין המגורים עבר תהליך של תמ"א ושומר על חזות שמורה ומקורית בכל חזיתותיו, הקמת מרפסת בגודל ובמיקום המוצע תפגע באופן ודאי בעיצוב החזית הדרומית של הבניין ותיצור מראה מכוער ובלתי אחיד* *פגיעה בערך הנכס* *פגיעה פונקציונלית חמורה וצמצום מרפסת סוכה* *פגיעה באיכות החיים* * היעדר שיח, חוסר שיתוף פעולה וזלזול בזכויות השכנים* *אנו מבקשים כי תעשה בדיקה מקצועית בעניין ההיבט המשפטי והתכנוני הנוגע לניצול זכויות התב"ע לאחר שינוי הבניין בעקבות תמ"א, וכן לבחון באופן יסודי את הפגיעה באחידות הבניין שתיווצר מהתוספת המבוקשת* *לחייב את המבקשים לתכנן מרפסת בעלת פרופורציות סבירות, מינימליות, ובאופן שלא יפגע בחזות האחידה של הבניין, ושמשמור על מרחב סוכה הולם לדירתנו* *אנו דורשים ומבקשים מהוועדה לקיים דיון מעמיק בנוכחותנו, על מנת לשמוע את טענותינו ולהגיע להחלטה שתשקף את טובת הציבור ואת שמירת ערך הנכסים בבניין* ניתן לקרוא את ההתנגדות המלאה בארכיב האופטי. תגובת המחלקה : המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים בשלב זה היות ונדרשים תיקונים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 11558 תחילת תוקף : 23/07/2010 ייעוד הקרקע :	16/03/2026	חוות דעת תכנונית

אזור מגורים מיוחד התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : *11558 תחילת תוקף 23.07.2010, אזור מגורים מיוחד. *2955א' תחילת תוקף 14.04.1997, אזור מגורים מיוחד. *מתאר 62. *תוכנית 11558 משנה את תוכניות 2955א', ומתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתוכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : שטח וגובה הבנייה המירבי, וקווי הבניין. המוצע בבקשה מהווה סטייה ניכרת לעניין קווי בניין - (ראה סעיף קווי בניין). נספח בינוי : בתב"ע 11558 חל נספח בינוי מס' 1 מנחה בלבד, ומחייב לעניין הנושאים הבאים : גובה הקומות, מספר הקומות, קווי בניין, ושטחי בנייה מרביים. מוצעת מרפסת זיז בצמוד לבינוי המבוקש, נדרש לצמצם את גודל המרפסת היות ולא ניתן לאשר מרפסת על פני כל החזית, בנוסף, פורסמה הקלה על חריגה מקו בניין בגין תוספת מרפסת בעומק של 2 מ', לא פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח- נדרש לפרסם הקלה לבניה שלא לפי נספח. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 07.04.2025 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית מס' 11558, התוכנית הנ"ל מתייחסת לחזית המסחרית שבבניין, ואינה כוללת את התוספות בבקשה, לעומת זאת, תב"ע מס' 2955א מתייחסת לתוספות המוצעות בבקשה- יש להמציא תיק מידע עדכני בנוגע לתוספות בניה המותרות לדירות, מאחר שתוכנית 11558 אינה כוללת את תוספות הבניה לדירות. בנוסף, נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : חזית דרומית מערבית : מוצע תוספת מרפסת זיז בחריגה מקו		

בניין צידי- (ראה סעיף מרפסת זיז). יצוין כי לפי תב"ע מס' 11558 ישנו סעיף סטיה ניכרת לעניין הקווי בניין. שטח בניה : השטח המוצע בבקשה הינו מכוח השטחים המותרים בנספח הבינוי, להלן פירוט השטחים : מותר עפ"י תב"ע : 66.73 מ"ר, מוצע : 66.31 מ"ר- המוצע בבקשה תואם לנספח הבינוי-המוצע עומד במותר. מרפסת זיז : קומה ב', מפלס +5.40 : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה, בעומק של 2 מ', ובשטח של 36.75 מ"ר, בחזית דרומית מערבית בחריגה מקו בניין צידי, פורסמה הקלה בגין חריגה מקו בניין לתוספת מרפסת בעומק של 2 מ', יש להקטין את שטח המרפסת המהווה פגיעה חזותית קשה זאת גם על פי הנחיות המחלקה שאינן מאפשרות מרפסת על פני חזית מלאה. זאת ועוד לא הוגשה תוכנית צל לכל דיירי הבניין עבור מרפסות ולא הוגש מאזן מרפסות מקורות בהתאם למותר- יש לצמצם את המרפסת, להגיש תוכנית צל אחידה ומאוזנת לכלל דיירי הבניין שתובא לאישור ראש צוות, ולאחר אישורה נדרש לבצע משלוח הודעות. יש לפרסם הקלה לבניה שלא לפי נספח. הריסות : אין התאמה בין התוכניות לבין הקיים בשטח- יש לבצע התאמה מלאה תוך התאמה להיתרים ומספרי היתרים. כמו כן, שטחים שהם ללא היתר יש לסמן להריסה. שלביות ביצוע : בתוכנית מס' 2259 א קיים סעיף שלביות ביצוע כדלהלן : "הבניה תהיה בשלבים ותבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושניה בלבד וכו') יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה מעליה"- נדרש לפרסם הקלה בגין בניה שלא בהינף אחד, וכן יש להציג בתוכנית ע"ג גג התוספת ריצוף ומעקה תקין. תימוכין קניינים :		

ל"ר היות והבינוי המבוקש תואם לנספח הבינוי. אישורי גורמים : איכות סביבה - היות ומבוקש שטח מתחת ל 80 מ"ר ואין נגיעה בקרקע-ל"ר, שפ"ע - אושר. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי, סגירת מרפסת לחדר והוספת מרפסת זיז בהתאם לנספח בינוי, יש לצמצם את שטח המרפסת ולהגיש תוכנית צל אחידה ומאוזנת לכלל דיירי הבניין שתובא לאישור ראש הצוות, יש לבצע משלוח הודעות לתוכנית, יש לבצע התאמה מלאה לשטח והתאמה להיתרים ומספרי היתרים, וכן לסמן שטחים ללא היתר להריסה, יש לפרסם הקלה בגין בניה שלא לפי נספח, יש לפרסם הקלה בגין בניה שלא בהינף אחד, הושלמו תנאים טרם דיון- יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות, מתנגדת אחת בדירה מתחת המבקש, ומתנגדת נוספת בדירה מעל המבקש. להלן עיקרי טענות המתנגדים : *הבקשה אינה תואמת תב"ע ואינה שוויונית בין השכנים* *אחוזי הבניה נוצלו עד תום במסגרת תמ"א 38 ואם בכל זאת קיימות זכויות בנייה עליהן להתחלק בצורה מידתית בין בעלי הדירות מצד זה של הבניין(הדירות הפינתיות מעל המרפסת של מניר) ולא שינתנו לדייר אחד* *המרפסת המוצעת הינה חריגה בכל קנה מידה שכן היא מתוכננת לכל אורך החזית הדרומית של הבניין, בחריגה של 2 מ' מקווי בניין קיימים* *המרפסת מהווה פגיעה אסתטית חמורה ובלתי סבירה, בניין המגורים עבר תהליך של תמ"א ושומר על חזות שמורה ומקורית בכל חזיתותיו, הקמת מרפסת בגודל ובמיקום המוצע תפגע באופן ודאי בעיצוב החזית הדרומית של הבניין ותיצור מראה מכוער ובלתי אחיד* *פגיעה בערך הנכס* *פגיעה פונקציונלית חמורה וצמצום מרפסת סוכה*		

פגיעה באיכות החיים * היעדר שיח, חוסר שיתוף פעולה וזלזול בזכויות השכנים* *אנו מבקשים כי תעשה בדיקה מקצועית בעניין ההיבט המשפטי והתכנוני הנוגע לניצול זכויות התב"ע לאחר שינוי הבניין בעקבות תמ"א, וכן לבחון באופן יסודי את הפגיעה באחידות הבניין שתיווצר מהתוספת המבוקשת* *לחייב את המבקשים לתכנן מרפסת בעלת פרופורציות סבירות, מינימליות, ובאופן שלא יפגע בחזות האחידה של הבניין, ושתשמור על מרחב סוכה הולם לדירתנו* *אנו דורשים ומבקשים מהוועדה לקיים דיון מעמיק בנוכחותנו, על מנת לשמוע את טענותינו ולהגיע להחלטה שתשקף את טובת הציבור ואת שמירת ערך הנכסים בבניין* ניתן לקרוא את ההתנגדות המלאה בארכיב האופטי. תגובת המחלקה : המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת.		
חריגה מקו בניין בגין תוספת מרפסת בעומק 2 מ	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
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	11

המלצת האגף
לפרסם לפי סעיף 149

מוצע בבקשה תוספת בינוי, סגירת מרפסת לחדר והוספת מרפסת זיז בהתאם לנספח בינוי, הבקשה מובאת לדחייה היות ו:

יש לצמצם את שטח המרפסת ולהגיש תוכנית צל אחידה ומאוזנת לכלל דיירי הבניין שתובא לאישור ראש הצוות.

לאחר קבלת האישור יש לבצע פרסום.

יש לבצע התאמה מלאה לשטח והתאמה להיתרים ומספרי היתרים, וכן לסמן שטחים ללא היתר להריסה.

יש לפרסם הקלה בגין בניה שלא לפי נספח.

יש לפרסם הקלה בגין בניה שלא בהינף אחד.

סטייה ניכרת :

בתוכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : שטח וגובה הבנייה המירבי, וקווי הבניין.

המוצע בבקשה מהווה סטייה ניכרת לעניין קווי בניין - (ראה סעיף קווי בניין).

נספח בינוי :

בתב"ע 11558 חל נספח בינוי מס' 1 מנחה בלבד, ומחייב לעניין הנושאים הבאים : גובה הקומות, מספר הקומות, קווי בניין, ושטחי בנייה מרביים.

מוצעת מרפסת זיז בצמוד לבינוי המבוקש, נדרש לצמצם את גודל המרפסת היות ולא ניתן לאשר מרפסת על פני כל החזית, בנוסף, פורסמה הקלה על חריגה מקו בניין בגין תוספת מרפסת בעומק של 2 מ', לא פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח- נדרש לפרסם הקלה לבניה שלא לפי נספח.

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 07.04.2025 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית מס' 11558, התוכנית הנ"ל מתייחסת לחזית המסחרית שבבניין, ואינה כוללת את התוספות בבקשה, לעומת זאת, תב"ע מס' 2955 מתייחסת לתוספות המוצעות בבקשה- יש להמציא תיק מידע עדכני בנוגע לתוספות בניה המותרות לדירות, מאחר שתוכנית 11558 אינה כוללת את תוספות הבניה לדירות.

בנוסף, נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים :

חזית דרומית מערבית : מוצע תוספת מרפסת זיז בחריגה מקו בניין צידי- (ראה סעיף מרפסת זיז).

יצוין כי לפי תב"ע מס' 11558 ישנו סעיף סטייה ניכרת לעניין הקווי בניין.

מרפסת זיז :

קומה ב', מפלס +5.40 : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה, בעומק של 2 מ', ובשטח של 36.75 מ"ר, בחזית דרומית מערבית בחריגה מקו בניין צידי, פורסמה הקלה בגין חריגה מקו בניין לתוספת מרפסת בעומק של 2 מ', יש להקטין את שטח המרפסת המהווה פגיעה חזותית קשה זאת גם על פי הנחיות המחלקה שאינן מאפשרות מרפסת על פני חזית מלאה. זאת ועוד לא הוגשה תוכנית צל לכל דיירי הבניין עבור מרפסות ולא הוגש מאזן מרפסות מקורות בהתאם למותר- יש לצמצם את המרפסת, להגיש תוכנית צל אחידה ומאוזנת לכלל דיירי הבניין שתובא לאישור ראש צוות, ולאחר אישורה נדרש לבצע פרסום.

יש לפרסם הקלה לבניה שלא לפי נספח.

הריסות :

אין התאמה בין התוכניות לבין הקיים בשטח- יש לבצע התאמה מלאה תוך התאמה להיתרים ומספרי היתרים. שטחים שהם ללא היתר יש לסמן להריסה.

שלביות ביצוע :

בתוכנית מס' 2259 א קיים סעיף שלביות ביצוע כדלהלן : "הבניה תהיה בשלבים ותבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושניה בלבד וכו') יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה מעליה"- נדרש לפרסם הקלה בגין בניה שלא בהינף אחד, וכן יש להציג בתוכנית ע"ג גג התוספת ריצוף ומעקה תקין.

חוות דעת תכנונית :

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

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות, מתנגדת אחת בדירה מתחת המבקש, ומתנגדת נוספת בדירה מעל המבקש.

להלן עיקרי טענות המתנגדים :

הבקשה אינה תואמת תב"ע ואינה שוויונית בין השכנים

אחוזי הבניה נוצלו עד תום במסגרת תמ"א 38 ואם בכל זאת קיימות זכויות בנייה עליהן להתחלק בצורה מידתית בין בעלי הדירות מצד זה של הבניין(הדירות הפינתיות מעל המרפסת של מניר) ולא שינתנו לדייר אחד

המרפסת המוצעת הינה חריגה בכל קנה מידה שכן היא מתוכננת לכל אורך החזית הדרומית של הבניין, בחריגה של 2 מ' מקווי בניין קיימים

המרפסת מהווה פגיעה אסתטית חמורה ובלתי סבירה, בניין המגורים עבר תהליך של תמ"א ושומר על חזות שמורה ומקורית בכל חזיתותיו, הקמת מרפסת בגודל ובמיקום המוצע תפגע באופן ודאי בעיצוב החזית הדרומית של הבניין ותיצור מראה מכוער ובלתי אחיד

פגיעה בערך הנכס

פגיעה פונקציונלית חמורה וצמצום מרפסת סוכה

פגיעה באיכות החיים

* היעדר שיח, חוסר שיתוף פעולה וזלזול בזכויות השכנים*

אנו מבקשים כי תעשה בדיקה מקצועית בעניין ההיבט המשפטי והתכנוני הנוגע לניצול זכויות התב"ע לאחר שינוי הבניין בעקבות תמ"א, וכן לבחון באופן יסודי את הפגיעה באחידות הבניין שתיווצר מהתוספת המבוקשת

לחייב את המבקשים לתכנן מרפסת בעלת פרופורציות סבירות, מינימליות, ובאופן שלא יפגע בחזות האחידה של הבניין, ושתשמור על מרחב סוכה הולם לדירתנו

אנו דורשים ומבקשים מהוועדה לקיים דיון מעמיק בנוחותנו, על מנת לשמוע את טענותינו ולהגיע להחלטה שתשקף את טובת הציבור ואת שמירת ערך הנכסים בבניין

ניתן לקרוא את ההתנגדות המלאה בארכיב האופטי.

תגובת המחלקה :

המלצת המחלקה היא לא לזמן את המתנגדים בשלב זה היות ונדרשים תיקונים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 24/03/2026 - ו ניסן תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/8
מספר בקשה	<u>2000/0217.03</u>
מספר סידורי	<u>50</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הרחבה לבניין קיים ו תוספת קומה מעל הבנין הקיים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר סאלם מוסטפא
עורך הבקשה	אדריכל אבו גנאם מחמד
מתכנן השלד	רוידי חאלד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

יוסף פתיחה 25 , ראס אל עמוד

גוש	חלקה	בשלמות
29987	44	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
13650	תחילת תוקף	25/06/2012			
13650	תחילת תוקף	25/06/2012			
2668	תחילת תוקף	21/02/1998			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר בבניין קיים בן 2 קומות המשמש למגורים ברח' יוסף פתיחה, 25 גוש : , 29987 חלקה : . 5044 לו מבקשים ב חזית דרומית : מוצע תוספת בינוי בקומות קרקע ו-א .

קומה ב', מפלס :+6.18 מוצעת תוספת קומה הכוללת 2 יח"ד .

קומת גג, מפלס :+9.27 מוצע חדר יציאה לגג .

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות. תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 28.07.2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות .

בעלי העניין בנכס: מוצע בינוי בחלקה, 5044 במסגרת הבקשה בוצע משלוח הודעות לפי סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק

עפ"י נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות ניתן לראות כי הוועדה דרשה פ=רסום לענין שלביות היצוע

אכן ביצעו פרסום ולא הוגשו התנגדויות לכן הבקשה מובאת לאישור .

מידע קודם

מתאריך	
08/03/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים בתאריך 5.8.2025 נדונה הבקשה ברשות הרישוי והוחלט לפרסם לפי סעיף 149 עבור הקלה בדבר שלביות ביצוע לאחר וועדה זו הוגשה תוכנית אשר הופצה לפרסום וכללה את ההקלה הבאה בדבר "שלביות ביצוע תוספת קומה אחת בקומות 2 קומות המותרות עפ"י תב"ע " לא הוגשו התנגדויות ולכן הבקשה מובאת לוועדה לאישור וכן תנאי לקבלת היתר בניה הינו קבלת דו"ח פיקוח להריסת המסומן טרם העברת הבקשה לגורמים יש להגיש תוכנית מתוקנת הכוללת חישוב שטחי בניה בהתאם לתבע
08/03/2026	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2668 תחילת תוקף : 21/02/1998 ייעוד הקרקע : מגורים בתאריך 5.8.2025 נדונה הבקשה ברשות הרישוי והוחלט לפרסם לפי סעיף 149

עבור הקלה בדבר שלביות ביצוע לאחר וועדה זו הוגשה תוכנית אשר הופצה לפרסום וכללה את ההקלה הבאה בדבר "שלביות ביצוע תוספת קומה אחת בקומות 2 קומות המותרות עפ"י תב"ע" לא הוגשו התנגדויות ולכן הבקשה מובאת לוועדה לאישור.		
הקלה בשלביות ביצוע, תוספת קומה בקומות 2 קומות	02/12/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
לפרסם לפי סעיף 149 : מוצע תוספת בינוי ותוספת יח"ד עפ"י תב"ע, הבקשה מובאת לדחיה היות ו: נדרש לתקן את חישוב שטחי הבניה, לבצע פרסום לעניין שלביות ביצוע, לתקן את התוכנית בהתאם לנדרש. שטח בניה : בבקשה לא חושבו כל שטחי השרות כנדרש - יש לחשב את כל השטחים הנדרשים בחישוב כנדרש. שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 7.1 : (1) "הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים", המוצע אינו בהינף אחד, לא פורסמו כלל הקלות - יש לפרסם הקלה בגין בניה שאינה בהינף אחד או להציע בינוי בהינף אחד. הריסה : עפ"י הוראות התוכנית : הגדר והמבנה המסומנים להריסה יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה - תנאי לקבלת היתר בניה הינו קבלת דו"ח פיקוח להריסת המסומן.	05/08/2025	דיון ברשות הרישוי : לפרסם לפי סעיף 149

ניהול מי נגר : עפ"י סעיף 6.5: "ויתרו לפחות 20% שטחים חדרי מים" - יש להציג חישוב בתכנית המוכיח כי ישנו במגרש לפחות 20% שטחים חדרי מים. אישור ים טרם דיון : בקרה הנדסי - אושר, יש להטמיע את כלל החיזוקים הנדרשים בתוכנית ההגשה. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 13650 תחילת תוקף : 26/06/2012 ייעוד הקרקע: אזור מגורים ב' *13650 תחילת תוקף 25.06.2012, אזור מגורים ב'. *2668 תחילת תוקף 21.02.1998, אזור מגורים 5 מיוחד. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל חל סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : גובה בניה, מס' יח"ד, קווי הבניין ומס' קומות. המוצע אינו מהווה חריגה.	28/07/2025	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי : בתב"ע 13650 : חל נספח בינוי מנחה מס' 1, מחייב לעניין גובה בינוי, מס' קומות, מס' יח"ד, שטחי בניה וקווי בניין. מוצע בבקשה בניה בהתאם לנספח הבינוי, ומרפסת מקורה בשונה מנספח הבינוי בהתאם לקיים בקומות הקיימות, המרפסות המקורות מחושבות כעיקרי מוצע. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 26.01.2022 ע"י המ"ח למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 13650 ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה : מעל הכניסה הקובעת : ש. עיקרי מותר עפ"י תב"ע : 805 מ"ר, קיים : 344.63 מ"ר, מוצע : 280.46 מ"ר, סה"כ : 625.09 מ"ר. ש. שרות מותר עפ"י תב"ע : 125 מ"ר, קיים : 34.65 מ"ר, מוצע : 35.71 מ"ר, סה"כ : 70.36 מ"ר. בבקשה לא חושבו כל שטחי השרות כנדרש - יש לחשב את כל השטחים הנדרשים בחישוב כנדרש. מרפסת זיז : קומה ב', מפלס +6.18, חזית מערבית - מוצעות 2 מרפסות מקורות כהמשך לעמודת מרפסות מאושרת בהיתרים קודמים, המוצע מחושב כעיקרי מרפסות בהתאם לנדרש. מס' יח"ד : מותר עפ"י תב"ע : 8 יח"ד, קיים : 4 יח"ד, מוצע : תוספת 2 יח"ד אחת, סה"כ : 6 יח"ד. מס' קומות : מותר עפ"י תב"ע : 4 קומות, קיים : 2 קומות, מוצע : תוספת		

קומה אחת וחדר יציאה לגג. גובה : מותר עפ"י תב"ע : בגובה של 15.46 + מ', מוצע בבקשה : גובה גג עליון 11.94 + מ'. שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 7.1 : (1) "הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים", המוצע אינו בהינף אחד, לא פורסמו כלל הקלות - יש לפרסם הקלה בגין בניה שאינה בהינף אחד או להציע בינוי בהינף אחד. ניהול מי נגר : עפ"י סעיף 6.5 : "יותר לפחות 20% שטחים חדרי מים" - יש להציג חישוב בתכנית המוכיח כי ישנו במגרש לפחות 20% שטחים חדרי מים. הריסה : עפ"י הוראות התוכנית : הגדר והמבנה המסומנים להריסה יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה - תנאי לקבלת היתר בניה הינו קבלת דו"ח פיקוח להריסת המסומן. אישורים טרם דיון : בקרה הנדסי - אושר, יש להטמיע את כלל החיזוקים הנדרשים בתוכנית ההגשה, א.סביבה - אושר, שפ"ע - אושר, ה. תנועה - חסר, דרכים - חסר, תברואה - אושר. תימוכין קניינים : הושלם במעמד פתיחת התיק ע"י הדסק. חוות דעת תכנונית : מוצע תוספת בינוי ותוספת יח"ד עפ"י תב"ע, נדרש לתקן את חישוב שטחי הבניה, לבצע פרסום לבקשה, לתקן את התוכנית בהתאם לנדרש - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		

התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
לפרסם לפי סעיף 149 : מוצע תוספת בינוי ותוספת יח"ד עפ"י תב"ע, הבקשה מובאת לדחיה היות ו : נדרש לתקן את חישוב שטחי הבניה, לבצע פרסום לעניין שלביות ביצוע, לתקן את התוכנית בהתאם לנדרש. שטח בניה : בבקשה לא חושבו כל שטחי השרות כנדרש - יש לחשב את כל השטחים הנדרשים בחישוב כנדרש. שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 7.1 : (1) "הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים", המוצע אינו בהינף אחד, לא פורסמו כלל הקלות - יש לפרסם הקלה בגין בניה שאינה בהינף אחד או להציע בינוי בהינף אחד. הריסה : עפ"י הוראות התוכנית : הגדר והמבנה המסומנים להריסה יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה - תנאי לקבלת היתר בניה הינו קבלת דו"ח פיקוח להריסת המסומן. ניהול מי נגר :	28/07/2025	הכנת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149

עפ"י סעיף 6.5: "יותר לפחות 20% שטחים חדרי מים" - יש להציג חישוב בתכנית המוכיח כי ישנו במגרש לפחות 20% שטחים חדרי מים. אישור ים טרם דיון : בקרה הנדסי - אושר, יש להטמיע את כלל החיזוקים הנדרשים בתוכנית ההגשה. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		

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
	תנאי למתן היתר בניה יהיה בדיקה מול מחלקת מידע בדבר רישום התצ"ר	11
	תברואה יש לתכנן פח 1 בנפח 1000 ליטר בתוך מתקן אשפה	12
	קבלת דוח פיקוח להריסת המסומן בצהוב	13
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	14
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	15
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	16

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בתאריך 5.8.2025 נדונה הבקשה ברשות הרישוי והוחלט לפרסם לפי סעיף 149

עבור הקלה בדבר שלביות ביצוע

לאחר וועדה זו הוגשה תוכנית אשר הופצה לפרסום וכללה את ההקלה הבאה בדבר "שלביות ביצוע תוספת קומה אחת בקומות 2 קומות המותרות עפ"י תב"ע "

לא הוגשו התנגדויות ולכן הבקשה מובאת לוועדה לאישור

וכן תנאי לקבלת היתר בניה הינו קבלת דו"ח פיקוח להריסת המסומן טרם העברת הבקשה
לגורמים יש להגיש תוכנית מתוקנת הכוללת חישוב שטחי בניה בהתאם לתבע

סדר יום לוועדה מתאריך - 24/03/2026 - ו' ניסן תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/8
מספר בקשה	<u>2015/0100.02</u>
מספר סידורי	<u>51</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ריצוף חצר ועבודות פיתוח
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בקשה להרחבת מרפסת וריצוף חצר
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אלון סימה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אנגלנדר שפרה
מתכנן השלד	שמוחה יצחק
מספר מתנגדים	4
מספר שכנים שלא חתמו	13

כתובת האתר

בורוכוב 45, קרית היוכל

גוש	חלקה	בשלמות
30398	38	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
12927	תחילת תוקף	10/12/2008	45	אזור מגורים 2	1404

תאור הבקשה

היתר בניה אחרון רלוונטי הופק בתאריך 2220 תיק בניין מספר : 1982/0201.06

תוספת השטח העיקרי בהיתר מקורי הינו 37,82 מ"ר.

מהות הבקשה

תכנית שינויים להיתר 1982/0201.06 כולל הגדלת מרפסת סגורה קיימת, ריצוף קרקע משותף, גידור חצר.

הבקשה לא מהווה תוספת קומה

הבקשה לא מהווה תוספת יח"ד

הבקשה כוללת מרפסת זיז.

הבקשה לא כוללת תוספת חניות

הבקשה לא כוללת מעלית

התקבלו 4 התנגדויות

מידע קודם

מתאריך	
08/03/2026	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	בשכונת קרית יובל, רחוב בורוכוב 45 3 בבניין בן 12 יח"ד קיימות ב 3 כניסות, בן 3 קומות מעל קומת מרתף חלקית. סה"כ רשומות בחלקה 114 תתי חלקות ב 6 בניינים. מוצעת תכנית שינויים להיתר 1982/0201.06 כולל הגדלת מרפסת סגורה קיימת, ריצוף קרקע משותף, גידור חצר. תב"ע 2927 כפופה למתאר. התוספת לא תואמת לנספח הבינוי – פורסמו הקלות : הקלה בדבר ריצוף חצר ובניית גדר בגובה 1.80 מטר הקלה מהוראות התב"ע ונספח בינוי הקלה לסגירת מרפסת לא ניתן לאשר את הבקשה במתכונת המוצעת כדלהלן : הגדלת המרפסת מהווה שטח עיקרי (מדובר במרפסת סגורה),

זאת ללא הוכחת השטח. ע"כ יש להסיר את הגדלת המרפסת מהבקשה. יש לקבל הסכמת 2/3 מבעלי הזכויות בחלקה מאחר ומדובר בסיפוח שטח משותף לכלל הדיירים. התקבלו 4 הסכמות אין עמידה בהוראות המותרות. לא ניתן לאשר גדר בגובה של 1.80 מ', יש להנמיך לגובה שלא יעלה על 1.50 מ'. יש לצמצם את השטח המוצע לריצוף חצר כדי שהפגיעה בדיירים תהא מינימלית. תכנון זה יקבל את אישורה של ראש צוות. הסכמות ותימוכין קנייניים : התקבלה הסכמת 4/6 בעלי הדירות בכניסה. התקבלו 4 התנגדויות, כולן מאת דיירי בניין 43 לגידור חצר משותפת ולשימוש בלעדי בה של המבקש. לאחר תיקון התכנית והגשת הסכמות כאמור, ההתנגדויות תיבחנה בשנית.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2927 תחילת תוקף : 00021/04/2 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 מספר נספח רלוונטי : 1 תכניות כפופות : 2927 ג , ד התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה אין סעיף סטייה נכרת	08/03/2026	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט שותק כולו. הבקשה תואמת לנספח הבינוי מלבד פריצת יציאה מהדירה לחצר משותפת אל שטח מרוצף. התקבלה הסכמת 4/6 הדיירים בכניסה הנדונה. פרסום הקלות: הקלה בדבר ריצוף חצר ובניית גדר בגובה 1.80 מטר הקלה מהוראות התב"ע ונספח בינוי הקלה לסגירת מרפסת התקבלו 4 התנגדויות קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 12/03/25 ע"י המח' למידע תכנוני. לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. מוצעת תכנית שינויים להיתר 1982/0201.06 כולל הגדלת מרפסת סגורה קיימת, ריצוף קרקע משותף, גידור חצר. תב"ע 2927 כפופה למתאר. התוספת לא תואמת לנספח הבינוי – פורסמו הקלות: הקלה בדבר ריצוף חצר ובניית גדר בגובה 1.80 מטר הקלה מהוראות התב"ע ונספח בינוי הקלה לסגירת מרפסת לא ניתן לאשר את הבקשה במתכונת המוצעת כדלהלן:		

הגדלת המרפסת מהווה שטח עיקרי (מדובר במרפסת סגורה), זאת ללא הוכחת השטח. ע"כ יש להסיר את הגדלת המרפסת מהבקשה. יש לקבל הסכמת 2/3 מבעלי הזכויות בחלקה מאחר ומדובר בסיפוח שטח משותף לכלל הדיירים. התקבלו 4 הסכמות אין עמידה בהוראות המותרות. לא ניתן לאשר גדר בגובה של 1.80 מ', יש להנמיך לגובה שלא יעלה על 1.50 מ'. יש לצמצם את השטח המוצע לריצוף חצר כדי שהפגיעה בדיירים תהא מינימלית. תכנון זה יקבל את אישורה של ראש צוות. הסכמות ותימוכין קנייניים : התקבלה הסכמת 4/6 בעלי הדירות בכניסה. התקבלו 4 התנגדויות, כולן מאת דיירי בניין 43 לגידור חצר משותפת ולשימוש בלעדי בה של המבקש. לאחר תיקון התכנית והגשת הסכמות כאמור, ההתנגדויות תיבחנה בשנית.		
הקלה בדבר ריצוף חצר ובניית גדר בגובה 1.80 מטר הקלה מהוראות התב"ע ונספח בינוי הקלה לסגירת מרפסת.	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
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	11

המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת

בשכונת קרית יובל, רחוב בורוכוב 45

3 בבניין בן 12 יח"ד קיימות ב 3 כניסות, בן 3 קומות מעל קומת מרתף חלקית.

סה"כ רשומות בחלקה 114 תתי חלקות ב 6 בניינים.

מוצעת תכנית שינויים להיתר 1982/0201.06 כולל הגדלת מרפסת סגורה קיימת, ריצוף קרקע משותף, גידור חצר.

תב"ע 2927 כפופה למתאר.

התוספת לא תואמת לנספח הבינוי – פורסמו הקלות:

הקלה בדבר ריצוף חצר ובניית גדר בגובה 1.80 מטר

הקלה מהוראות התב"ע ונספח בינוי

הקלה לסגירת מרפסת

לא ניתן לאשר את הבקשה במתכונת המוצעת כדלהלן:

הגדלת המרפסת מהווה שטח עיקרי (מדובר במרפסת סגורה), זאת ללא הוכחת השטח. ע"כ יש להסיר את הגדלת המרפסת מהבקשה.

יש לקבל הסכמת 2/3 מבעלי הזכויות בחלקה מאחר ומדובר בסיפוח שטח משותף לכלל הדיירים. התקבלו 4 הסכמות אין עמידה בהוראות המותרות.

לא ניתן לאשר גדר בגובה של 1.80 מ', יש להנמיך לגובה שלא יעלה על 1.50 מ'.

יש לצמצם את השטח המוצע לריצוף חצר כדי שהפגיעה בדיירים תהא מינמילית. תכנון זה יקבל את אישורה של ראש צוות.

הסכמות ותימוכין קנייניים:

התקבלה הסכמת 4/6 בעלי הדירות בכניסה.

התקבלו 4 התנגדויות, כולן מאת דיירי בניין 43 לגידור חצר משותפת ולשימוש בלעדי בה של המבקש.

לאחר תיקון התכנית והגשת הסכמות כאמור, ההתנגדויות תיבחנה בשנית.

סדר יום לוועדה מתאריך - 24/03/2026 - ו ניסן תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/8
מספר בקשה	<u>2020/0558.03</u>
מספר סידורי	<u>52</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה/ הרחבה לבניין קיים ותוספת ממ"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	הדרי יעקב
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אביטבול מתנאל
מתכנן השלד	חדש אהרון
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	25

כתובת האתר

גואטמלה 10 , קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30413	169	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3194	תחילת תוקף	26/12/1984			
5/08/01	אפשרה	25/02/1965			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

ב-תאריך 26.08.2014 ת.ב. 1991/699.05 ובו אושר "תוספות בניה", בהיתר זה אושרה תוספת בינוי ליח"ד תחת דירת המבקש.

- בתאריך 11.10.2020 ת.ב. 2020/558.00 ובו אושר "בניית מחסנים, ממ"ד, תוספת בניה/הרחבה לבניין קיים", בהיתר זה אושרו הרחבות דיור עפ"י תב"ע 3194, תוספת ממ"דים ומחסן, בכניסה הצמודה למבקש.

- בתאריך 28.12.2023 ת.ב. 2020/558.01 ובו אושר "תוספת בניה/הרחבה לבניין קיים", בהיתר זה אושרו תוספות בניה עפ"י תב"ע, בכניסה הצמודה למבקש.

- בתאריך 09.06.2025 ת.ב. 2020/558.02 ובו אושר "בניית מרפסת", בהיתר זה אושרו בניית מרפסות, בכניסה הצמודה למבקש.

מהות הבקשה המוצעת :

הבקשה מוצעת כתוספת לבניין קיים בן 3 קומות הכולל 3 כניסות ומשמש למגורים ברח' גואטמלה 10, קריית יובל, גוש : 30413 חלקה : 169.

מצב מוצע :

קומה א', מפלס 3.00 + : חזית צפונית - מוצע תוספת בינוי בהתאם לנספח הבינוי.

חזית מערבית - מוצעת מרפסת סגורה בחלונות.

חזית דרומית - מוצע תוספת בינוי וחיזוק חדר קיים.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

"הקלה מקו בנין בהתאם לבינוי שכנים מלמטה"

"הקלה מקו בניה בשונה מנספח בינוי"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 29.07.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת והוסרה.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 169, בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק, ומשלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

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

מידע קודם

מתאריך	
09/03/2026	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
	מוצע בבקשה תוספת בינוי ומרפסת, המרפסת החורגת מקו הבניין הוסרה, וכן תוקן שטח החדר מחוזק היושב בשטח הקיים לעיקרי קיים, נדרש לעדכן את קווי הבניין בתוכנית בהתאמה למפת מדידה שהתקבלה בתיק מידע, וכן מובא להכרעת הוועדה לעניין פרסום שלביות ביצוע.

דברי הסבר לתוכנית : התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 28.01.2026 והוחלט "לדחות במתכונת המוצעת" היות ונדרש להסיר את המרפסת המוצעת בחזית מערבית החורגת מקו בניין, וכן להציג את שטח החדר מחוזק היושב בשטח הקיים כעיקרי קיים, בנוסף יש לעדכן את קווי הבניין בתוכנית בהתאמה למפת מדידה שהתקבלה בתיק מידע, וכן לא פורסמה הקלה בגין בניה שלא בהינף אחד. כעת, המרפסת המוצעת הוסרה, ותוקנו השטחים בתוכנית. נדרש לעדכן את קווי הבניין בהתאמה למפת מדידה, ובנוסף מובא להכרעת הוועדה לעניין הפרסום היות ופורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח בינוי, ולא פורסמה הקלה בגין בניה שלא בהינף אחד. קווי בניין : נדרש לתקן את קווי הבניין בתוכנית בהתאם למפת מדידה שהתקבלה בתיק מידע. שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 9(ד1) : הוצאת היתרי בניה תהיה בשלבים בהקבלה לבניה מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא. במקרה של ביצוע חלקי/למשל קומה ראשונה בלבד או קומה ראשונה ושניה בלבד וכו') יהווה גמר הגג של התוספות מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה מעליה. מקרים חריגים שאינם תואמים את התיקונים וההמלצות שהוצעו יחייבו אישור הוועדה המקומית והוועדה המחוזית – המוצע אינו עומד בסעיף שלביות ביצוע, לא פורסמה הקלה בנדון, פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח הבינוי - מובא להכרעת הוועדה לעניין הפרסום.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/08/01 תחילת תוקף : 25/02/1965 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : *3194 תחילת תוקף 26.10.1984, אזור מגורים מיוחד.	09/03/2026	חוות דעת תכנונית

*מתאר 62. *תוכנית 3194 כפופה לתוכנית מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. דברי הסבר לתוכנית : התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 28.01.2026 והוחלט "לדחות במתכונת המוצעת" היות ונדרש להסיר את המרפסת המוצעת בחזית מערבית החורגת מקו בניין, וכן להציג את שטח החדר מחוזק היושב בשטח הקיים כעיקרי קיים, בנוסף יש לעדכן את קווי הבניין בתוכנית בהתאמה למפת מזידה שהתקבלה בתיק מידע, וכן לא פורסמה הקלה בגין בניה שלא בהינף אחד. כעת, המרפסת המוצעת הוסרה, ותוקנו השטחים בתוכנית. נדרש לעדכן את קווי הבניין בהתאמה למפת מזידה, ובנוסף מובא להכרעת הוועדה לעניין הפרסום היות ופורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח בינוי, ולא פורסמה הקלה בגין בניה שלא בהינף אחד. סטייה ניכרת : בתוכנית 3194 יש סעיף סטייה ניכרת לעניין : גובה בניה, קווי בניין וגודל תוספת הבניה. המוצע בבקשה מהווה סטייה ניכרת לעניין קווי הבניין - (ראה סעיף קווי בניין) בהמשך לחו"ד משפטית שהתקבלה בתאריך 29.10.25 לעניין חריגת המרפסת מקו בניין : "ההיתר שניתן בתיק 91/699.5 לדירה תחת דירתו של המבקש מתייחס לקומה א' של הבניין. ייתכן והחריגה מקו הבניין בבניית המרפסת ניתנה בהתאם לסעיף 9(ה)2 לתוכנית 3194, שם נקבעו הוראות לעניין חריגה מקו בניין בבניית מרפסת בקומה א'. בענייננו, מדובר בקומה ב', והתוכנית קובעת בסעיף 8 כי חריגה מקו הבניין מהווה סטייה ניכרת. לכן, לא ניתן לאשר בינוי החורג מקו הבניין." נספח בינוי : בתב"ע 3194 : חל נספח בינוי מס' 1, טיפוס j, הנספח שותק (מחייב), מוצע בבקשה תוספת בינוי בחזית צפונית ובחזית דרומית בהתאם לנספח הבינוי, ומרפסת סגורה בחלונות בחזית מערבית בשונה מנספח הבינוי, המרפסת המוצעת חורגת מקו בניין צידי, ממוקמת על גג הבנייה הקיימת שבקומה מתחת, ומהווה סטייה ניכרת לעניין קווי בניין - יש להסיר את המרפסת המוצעת		

בחזית מערבית מהבקשה-תוקן כנדרש. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 20.01.2025 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 3194 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : חזית מערבית - מוצעת מרפסת בחריגה מקו בניין צידי על גג הבינוי הקיים שבקומה מתחת, כאשר הבינוי הקיים אושר בהיתר מס' 1991/699.05. עפ"י הוראות 3194, סעיף 8 קווי בניין מהווים סטייה ניכרת, ולא ניתן לאשר את המרפסת המוצעת - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה- תוקן כנדרש. כמו כן, בהמשך לחו"ד משפטית שהתקבלה בתאריך 29.10.25 לעניין חריגת המרפסת מקו בניין : "ההיתר שניתן בתיק 91/699.5 לדירה תחת דירתו של המבקש מתייחס לקומה א' של הבניין. ייתכן והחריגה מקו הבניין בבניית המרפסת ניתנה בהתאם לסעיף 9(ה)2 לתוכנית 3194, שם נקבעו הוראות לעניין חריגה מקו בניין בבניית מרפסת בקומה א'. בענייננו, מדובר בקומה ב', והתוכנית קובעת בסעיף 8 כי חריגה מקו הבניין מהווה סטייה ניכרת. לכן, לא ניתן לאשר בינוי החורג מקו הבניין." נדרש לתקן את קווי הבניין בתוכנית בהתאם למפת מדידה שהתקבלה בתיק מידע. שטח בניה : בתוכנית 3194 לא מצוין סך שטחי בניה, שטחי הבניה הינם פועל יוצא של נספח הבינוי, בבקשה מוצע תוספת בינוי בהתאם לנספח, המוצע עומד בשטחי הבניה המותרים ואינו מהווה חריגה- יש להציג את שטח החדר המחוזק היושב בשטח הקיים כעיקרי קיים, ואת שאר השטח הנותר כשירות- בוצע כנדרש. שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 9(ד)1 : הוצאת היתרי בניה תהיה בשלבים בהקבלה לבניה מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא. במקרה של ביצוע חלקי למשל קומה ראשונה בלבד או קומה ראשונה ושניה בלבד וכו') יהווה גמר הגג של התוספות מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה מעליה. מקרים חריגים שאינם תואמים את התיקונים וההמלצות שהוצעו יחייבו אישור הוועדה המקומית והוועדה המחוזית – המוצע אינו עומד בסעיף שלביות ביצוע, לא פורסמה הקלה בנדון, פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח הבינוי - מובא להכרעת הוועדה לעניין הפרסום.		

תימוכין קניינים : ל"ר, מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח הבינוי, למעט המרפסת המוצעת בחזית מערבית והיות ולא ניתן לאשרה, לא נדרש חתימות שכנים לבקשה. אישורי גורמים : שפ"ע - אושר, איכות סביבה- ל"ר, בקרה הנדסית - ל"ר. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי ומרפסת, המרפסת החורגת מקו הבניין הוסרה, וכן תוקן שטח החדר מחוזק היושב בשטח הקיים לעיקרי קיים, נדרש לעדכן את קווי הבניין בתוכנית בהתאמה למפת מדידה שהתקבלה בתיק מידע, וכן מובא להכרעת הוועדה לעניין פרסום שלביות ביצוע. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת והוסרה.		
מוצע בבקשה תוספת בינוי ומרפסת, הבקשה מובאת לדחייה היות ו : המרפסת המוצעת בחזית מערבית אינה תואמת לנספח הבינוי ולא ניתן לאשרה היות ומהווה סטיה ניכרת לעניין קווי הבניין. יש להציג את שטח החדר המחוזק היושב בשטח הקיים כעיקרי קיים, ואת שאר השטח הנותר כשירות. המוצע אינו עומד בסעיף שלביות ביצוע, לא פורסמה הקלה בנדון, פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח הבינוי - מובא להכרעת הוועדה לעניין הפרסום . נספח בינוי : בתב"ע 3194 : חל נספח בינוי מס' 1, טיפוס j, הנספח שותק (מחייב), מוצע בבקשה תוספת בינוי בחזית צפונית ובחזית דרומית	28/01/2026	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

בהתאם לנספח הבינוי, ומרפסת סגורה בחלונות בחזית מערבית בשונה מנספח הבינוי, המרפסת המוצעת חורגת מקו בניין צידי, ממוקמת על גג הבנייה הקיימת שבקומה מתחת, ומהווה סטיה ניכרת לעניין קווי בניין - יש להסיר את המרפסת המוצעת בחזית מערבית מהבקשה. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 20.01.2025 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 3194 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : חזית מערבית - מוצעת מרפסת בחריגה מקו בניין צידי על גג הבינוי הקיים שבקומה מתחת, כאשר הבינוי הקיים אושר בהיתר מס' 1991/699.05. עפ"י הוראות 3194, סעיף 8 קווי בניין מהווים סטיה ניכרת, ולא ניתן לאשר את המרפסת המוצעת - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה. כמו כן, בהמשך לחו"ד משפטית שהתקבלה בתאריך 29.10.25 לעניין חריגת המרפסת מקו בניין : "ההיתר שניתן בתיק 91/699.5 לדירה תחת דירתו של המבקש מתייחס לקומה א' של הבניין. ייתכן והחריגה מקו הבניין בבניית המרפסת ניתנה בהתאם לסעיף 9(ה)2 לתוכנית 3194, שם נקבעו הוראות לעניין חריגה מקו בניין בבניית מרפסת בקומה א'. בענייננו, מדובר בקומה ב', והתוכנית קובעת בסעיף 8 כי חריגה מקו הבניין מהווה סטיה ניכרת. לכן, לא ניתן לאשר בינוי החורג מקו הבניין." שטח בניה : בתוכנית 3194 לא מצוין סך שטחי בניה, שטחי הבניה הינם פועל יוצא של נספח הבינוי, בבקשה מוצע תוספת בינוי בהתאם לנספח, המוצע עומד בשטחי הבניה המותרים ואינו מהווה חריגה - יש להציג את שטח החדר המחוזק היושב בשטח הקיים כעיקרי קיים, ואת שאר השטח הנותר כשירות. שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 9(ד)1 : הוצאת היתרי בניה תהיה בשלבים בהקבלה לבניה מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא. במקרה של ביצוע חלקי/למשל קומה ראשונה בלבד או קומה ראשונה ושניה בלבד וכו') יהווה גמר הגג של התוספות מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה מעליה. מקרים חריגים שאינם תואמים את התיקונים וההמלצות שהוצעו יחייבו אישור הוועדה המקומית והוועדה המחוזית - המוצע אינו עומד בסעיף שלביות ביצוע, לא פורסמה הקלה בנדון, פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח הבינוי - מובא להכרעת הוועדה לעניין הפרסום.		

חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
מוצע בבקשה תוספת בינוי ומרפסת, הבקשה מובאת לדחייה היות ו: המרפסת המוצעת בחזית מערבית אינה תואמת לנספח הבינוי ולא ניתן לאשרה היות ומהווה סטיה ניכרת לעניין קווי הבניין. יש להציג את שטח החדר המחוזק היושב בשטח הקיים כעיקרי קיים, ואת שאר השטח הנותר כשירות. המוצע אינו עומד בסעיף שלביות ביצוע, לא פורסמה הקלה בנדון, פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח הבינוי - מובא להכרעת הוועדה לעניין הפרסום . נספח בינוי : בתב"ע 3194 : חל נספח בינוי מס' 1, טיפוס j, הנספח שותק (מחייב), מוצע בבקשה תוספת בינוי בחזית צפונית ובחזית דרומית בהתאם לנספח הבינוי, ומרפסת סגורה בחלונות בחזית מערבית בשונה מנספח הבינוי, המרפסת המוצעת חורגת מקו בניין צידי, ממוקמת על גג הבנייה הקיימת שבקומה מתחת, ומהווה סטיה ניכרת לעניין קווי בניין - יש להסיר את המרפסת המוצעת בחזית מערבית מהבקשה. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 20.01.2025 ע"י	18/01/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 3194 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: חזית מערבית - מוצעת מרפסת בחריגה מקו בניין צידי על גג הבינוי הקיים שבקומה מתחת, כאשר הבינוי הקיים אושר בהיתר מס' 1991/699.05. עפ"י הוראות 3194, סעיף 8 קווי בניין מהווים סטיה ניכרת, ולא ניתן לאשר את המרפסת המוצעת - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה. כמו כן, בהמשך לחו"ד משפטית שהתקבלה בתאריך 29.10.25 לעניין חריגת המרפסת מקו בניין: "ההיתר שניתן בתיק 91/699.5 לדירה תחת דירתו של המבקש מתייחס לקומה א' של הבניין. ייתכן והחריגה מקו הבניין בבניית המרפסת ניתנה בהתאם לסעיף 9(ה)2 לתוכנית 3194, שם נקבעו הוראות לעניין חריגה מקו בניין בבניית מרפסת בקומה א'. בענייננו, מדובר בקומה ב', והתוכנית קובעת בסעיף 8 כי חריגה מקו הבניין מהווה סטיה ניכרת. לכן, לא ניתן לאשר בינוי החורג מקו הבניין." שטח בניה : בתוכנית 3194 לא מצוין סך שטחי בניה, שטחי הבניה הינם פועל יוצא של נספח הבינוי, בבקשה מוצע תוספת בינוי בהתאם לנספח, המוצע עומד בשטחי הבניה המותרים ואינו מהווה חריגה- יש להציג את שטח החדר המחוזק היושב בשטח הקיים כעיקרי קיים, ואת שאר השטח הנותר כשירות. שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 9(ד)1: הוצאת היתרי בניה תהיה בשלבים בהקבלה לבניה מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא. במקרה של ביצוע חלקי למשל קומה ראשונה בלבד או קומה ראשונה ושניה בלבד וכו') יהווה גמר הגג של התוספות מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה מעליה. מקרים חריגים שאינם תואמים את התיקונים וההמלצות שהוצעו יחייבו אישור הוועדה המקומית והוועדה המחוזית – המוצע אינו עומד בסעיף שלביות ביצוע, לא פורסמה הקלה בנדון, פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח הבינוי - מובא להכרעת הוועדה לעניין הפרסום. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת	

לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/08/01 תחילת תוקף : 25/02/1965 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : *3194 תחילת תוקף 26.10.1984, אזור מגורים מיוחד. *מתאר 62. *תוכנית 3194 כפופה לתוכנית מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתוכנית 3194 יש סעיף סטייה ניכרת לעניין : גובה בניה, קווי בניין וגודל תוספת הבניה. המוצע בבקשה מהווה סטייה ניכרת לעניין קווי הבניין - (ראה סעיף קווי בניין) בהמשך לחו"ד משפטית שהתקבלה בתאריך 29.10.25 לעניין חריגת המרפסת מקו בניין : "ההיתר שניתן בתיק 91/699.5 לדירה תחת דירתו של המבקש מתייחס לקומה א' של הבניין. ייתכן והחריגה מקו הבניין בבניית המרפסת ניתנה בהתאם לסעיף 9(ה) לתוכנית 3194, שם נקבעו הוראות לעניין חריגה מקו בניין בבניית מרפסת בקומה א'. בעניינו, מדובר בקומה ב', והתוכנית קובעת בסעיף 8 כי	14/01/2026	חוות דעת תכנונית

חריגה מקו הבניין מהווה סטייה ניכרת. לכן, לא ניתן לאשר בינוי החורג מקו הבניין." נספח בינוי : בתב"ע 3194 : חל נספח בינוי מס' 1, טיפוס j, הנספח שותק (מחייב), מוצע בבקשה תוספת בינוי בחזית צפונית ובחזית דרומית בהתאם לנספח הבינוי, ומרפסת סגורה בחלונות בחזית מערבית בשונה מנספח הבינוי, המרפסת המוצעת חורגת מקו בניין צידי, ממוקמת על גג הבנייה הקיימת שבקומה מתחת, ומהווה סטייה ניכרת לעניין קווי בניין - יש להסיר את המרפסת המוצעת בחזית מערבית מהבקשה. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 20.01.2025 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 3194 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : חזית מערבית - מוצעת מרפסת בחריגה מקו בניין צידי על גג הבינוי הקיים שבקומה מתחת, כאשר הבינוי הקיים אושר בהיתר מס' 1991/699.05. עפ"י הוראות 3194, סעיף 8 קווי בניין מהווים סטייה ניכרת, ולא ניתן לאשר את המרפסת המוצעת - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה. כמו כן, בהמשך לחו"ד משפטית שהתקבלה בתאריך 29.10.25 לעניין חריגת המרפסת מקו בניין : "ההיתר שניתן בתיק 91/699.5 לדירה תחת דירתו של המבקש מתייחס לקומה א' של הבניין. ייתכן והחריגה מקו הבניין בבניית המרפסת ניתנה בהתאם לסעיף 9(ה)2 לתוכנית 3194, שם נקבעו הוראות לעניין חריגה מקו בניין בבניית מרפסת בקומה א'. בענייננו, מדובר בקומה ב', והתוכנית קובעת בסעיף 8 כי חריגה מקו הבניין מהווה סטייה ניכרת. לכן, לא ניתן לאשר בינוי החורג מקו הבניין." שטח בניה : בתוכנית 3194 לא מצוין סך שטחי בניה, שטחי הבניה הינם פועל יוצא של נספח הבינוי, בבקשה מוצע תוספת בינוי בהתאם לנספח, המוצע עומד בשטחי הבניה המותרים ואינו מהווה חריגה- יש להציג את שטח החדר המחוזק היושב בשטח הקיים כעיקרי קיים, ואת שאר השטח הנותר כשירות. שלביות ביצוע :		

עפ"י סעיף 9(ד1): הוצאת היתרי בניה תהיה בשלבים בהקבלה לבניה מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא. במקרה של ביצוע חלקי/למשל קומה ראשונה בלבד או קומה ראשונה ושניה בלבד וכו') יהווה גמר הגג של התוספות מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה מעליה. מקרים חריגים שאינם תואמים את התיקונים וההמלצות שהוצעו יחייבו אישור הוועדה המקומית והוועדה המחוזית – המוצע אינו עומד בסעיף שלביות ביצוע, לא פורסמה הקלה בנדון, פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח הבינוי - מובא להכרעת הוועדה לעניין הפרסום. תימוכין קניינים: ל"ר, מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח הבינוי, למעט המרפסת המוצעת בחזית מערבית והיות ולא ניתן לאשרה, לא נדרש חתימות שכנים לבקשה. אישורי גורמים: שפ"ע - אושר, איכות סביבה- ל"ר, בקרה הנדסית - ל"ר. חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה תוספת בינוי ומרפסת, המרפסת המוצעת בחזית המערבית אינה תואמת לנספח הבינוי ולא ניתן לאשרה היות ומהווה סטיה ניכרת לעניין קווי הבניין, יש לעדכן את שטח החדר מחוזק בחלקו לעיקרי קיים, מובא להכרעת הוועדה לעניין פרסום שלביות ביצוע- יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת והוסרה.		
הקלה מקו בנין בהתאם לבינוי שכנים מלמטה. הקלה בגין בניה בשונה מנספח בינוי	08/07/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

5	תשלום אגרת בניה
6	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
7	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
8	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
9	תצהיר חתום של עורך הבקשה
10	תצהיר חתום של מתכנן השלד
11	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

המלצת האגף **מובא להכרעת הועדה**

מוצע בבקשה תוספת בינוי ומרפסת, המרפסת החורגת מקו הבניין הוסרה, וכן תוקן שטח החדר מחוזק היושב בשטח הקיים לעיקרי קיים, נדרש לעדכן את קווי הבניין בתוכנית בהתאמה למפת מדידה שהתקבלה בתיק מידע, וכן מובא להכרעת הוועדה לעניין פרסום שלביות ביצוע.

דברי הסבר לתוכנית :

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 28.01.2026 והוחלט "לדחות במתכונת המוצעת" היות ונדרש להסיר את המרפסת המוצעת בחזית מערבית החורגת מקו בניין, וכן להציג את שטח החדר מחוזק היושב בשטח הקיים כעיקרי קיים, בנוסף יש לעדכן את קווי הבניין בתוכנית בהתאמה למפת מדידה שהתקבלה בתיק מידע, וכן לא פורסמה הקלה בגין בניה שלא בהינף אחד. כעת, המרפסת המוצעת הוסרה, ותוקנו השטחים בתוכנית. נדרש לעדכן את קווי הבניין בהתאמה למפת מדידה, ובנוסף מובא להכרעת הוועדה לעניין הפרסום היות ופורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח בינוי, ולא פורסמה הקלה בגין בניה שלא בהינף אחד.

קווי בניין :

נדרש לתקן את קווי הבניין בתוכנית בהתאם למפת מדידה שהתקבלה בתיק מידע.

שלביות ביצוע :

עפ"י סעיף 9(ד)(1) : הוצאת היתרי בניה תהיה בשלבים בהקבלה לבניה מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא. במקרה של ביצוע חלקי/למשל קומה ראשונה בלבד או קומה ראשונה ושניה בלבד וכו' (יהווה גמר הגג של התוספות מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה מעליה. מקרים חריגים שאינם תואמים את התיקונים וההמלצות שהוצעו יחייבו אישור הוועדה המקומית והוועדה המחוזית – המוצע אינו עומד בסעיף שלביות ביצוע, לא פורסמה הקלה בנדון, פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח הבינוי - מובא להכרעת הוועדה לעניין הפרסום.

סדר יום לוועדה מתאריך - 24/03/2026 - ו ניסן תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/8
מספר בקשה	<u>1988/0765.05</u>
מספר סידורי	<u>53</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת ממ"ד ל-6 דיירים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	לב יוסף
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות ליברמן מינה
מתכנן השלד	איש רן שמואל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	3

כתובת האתר

הפסגה 67, בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30342	88	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1042	תחילת תוקף	20/09/1979	4088	אזור מגורים 1..	

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה :

היתר בניה אחרון רלוונטי הופק בתאריך 2013 תיק בניין מספר : 1988/0765.03

מהות הבקשה

מדובר בבניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת מרתף בן 7 יח"ד קיימות.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת 2 עמודות ממ"דים (2+4) ל 6 דירות קיימות.

הבקשה לא מהווה תוספת קומה

הבקשה לא מהווה תוספת יח"ד

הבקשה לא כוללת תוספת מרפסות

הבקשה לא כוללת תוספת חניות

הבקשה לא כוללת מעלית

מידע קודם

מתאריך		
10/03/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	רקע: הבקשה כוללת 2 עמודות ממ"דים (2+4) ל 6 יח"ד, אושרה בכפוף לשינויים ובתנאים בועדת משנה ב 22/10/2025 . לאחר מכן לבקשת עו"ב הוגשה תכנית עם השינויים בשטח ממ"דים בהתאם לתקנות עדכניות. בוצע פרסום הקלה לחריגה מקו בנין עבור ממ"ד. תום מועד להגשת התנגדויות : 30/12/2025 . לא התקבלו התנגדויות. למאן הסר ספק יש לציין כי הקלה כמותית לתוספת 6% , שפורסמה בעבר אינה רלוונטית. אין מניעה לאשר.
10/03/2026	חוות דעת תכנונית	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1042 תחילת תוקף : 20/09/1979 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1 מספר נספח רלוונטי תכניות כפופות : האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית

החלה בחלקה הנדונה		
יוזן ע"י הבוחן		
נספח בינוי		
יוזן ע"י הבוחן		
קווי בניין		
יוזן ע"י הבוחן		
מספר קומות		
יוזן ע"י הבוחן		
גבהים		
יוזן ע"י הבוחן		
מספר יחידות דיור		

יוזן ע"י הבוחן		
שטחי בניה		
שטחים עיקריים :		
יוזן ע"י הבוחן		
שטחי שרות :		
יוזן ע"י הבוחן		
ממדים		
יוזן ע"י הבוחן		
חדרים מחוזקים		
יוזן ע"י הבוחן		
השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע		
יוזן ע"י הבוחן		
ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה		

יוזן ע"י הבוחן		
מרפסות זיז		
יוזן ע"י הבוחן		
תימוכין קניינים בשטח משותף		
יוזן ע"י הבוחן		
תנאים טרם דיון		
יוזן ע"י הבוחן		
התנגדויות		
יוזן ע"י הבוחן		
חוות דעת אדריכלית		

יוזן ע"י ראש צוות		
הקלה לחריגה מקו בנין עבור ממ"ד	09/12/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
בבית וגן רח' הפסגה 67 בבניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת מרתף בן 7 יח"ד מוצע: 2 עמודות ממ"דים (2+4) ל 6 יח"ד תב"ע כפופה למתאר , אזור מגורים 1 בתוקף מ 1979 אין נפסח בינוי מפורט הקלות: חריגה מקו בנין צידי עבור ממד תוספת 6% הקלה כמותית התנגדויות : אין תנאים לדיון – בקרה מרחבית : בוצעו.	22/10/2025	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

אין מניעה לאשר בכפוף למילוי הערות האגף ע"ג התכנית שנבדקה.		
בבית וגן רח' הפסגה 67 בבניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת מרתף בן 7 יח"ד מוצע : 2 עמודות ממ"דים (2+4) ל 6 יח"ד תב"ע כפופה למתאר , אזור מגורים 1 בתוקף מ 1979 אין נפסח בינוי מפורט הקלות : חריגה מקו בנין צידי עבור ממד תוספת 6% הקלה כמותית התנגדויות : אין תנאים לדיון – בקרה מרחבית : בוצעו. המלצת האגף : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים אין מניעה לאשר בכפוף למילוי הערות האגף ע"ג התכנית שנבדקה.	30/09/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1042 תחילת תוקף : 20/09/1979 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1 התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה אין נספח בינוי אין פרסום הקלות : חריגה מקו בנין צידי עבור ממד תוספת 6% הקלה כמותית לא התקבלו התנגדויות קווי בניין	27/08/2025	חוות דעת תכנונית

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום: 17/12/24 ע"י המח' למידע תכנוני. נמצאה חריגת בנייה קיימת ומוצעת מקווי בניין מאושרים . פורסמה הקלה מקוי בניין. מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית : 3 . מס' קומות מוצע : 0 נמצאה חריגה ממספר הקומות המותר : 4 מספר יחידות דיור מספר יח"ד מירבי : אין התייחסות . לא מוצעת תוספת יח"ד. שטחי בניה- שטח עיקרי שטחים עיקריים מותרים לפי התכנית : $75\% = 752,25$ מ"ר . שטח עיקרי מוצע בבקשה : 18,64 מ"ר נמצאה חריגה מסך השטח העיקרי המותר. לפי הצהרת עו"ב שטח עירי קיים עומד על 761,92 מ"ר , שמהווה חריגה מאחוזי הבנייה לפי תב"ע בסך 9,67 מ"ר. מבוקשת הקלה כמותית $6\% = 60,18$ מ"ר (8,6 מ"ר לדירה אחת). שמאפשר להגדיל שטח ממ"ד ב 4,2 ו 5,22 מ"ר. שטחי בניה- שטח שירות שטחי שירות מותרים לפי התכנית : אין התייחסות . שטח שירות מוצע : 86,96 מ"ר.		

לציין כי מוצעת תוספת שטח שירות עבור ממ"ד תקני (9 מ"ר + שטח קירות) , ממ"דים מוגדלים ע"ח יתרת שטח עיקרי כאמור לעיל. ממ"ד הבקשה מספקת בתרון מיגון ל 6/7 דירות ע"י ממ"דים תקניים. התנגדויות אין אין מניעה לאשר		
חריגה מקו בנין צידי עבור ממד תוספת 6% הקלה כמותית	20/05/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
כן	אישור פיקוד העורף הג"א	2
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	3
	תשלום אגרת בניה	4
כן	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	5
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	6
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	7
	אישור המחלקה לאיכות הסביבה לאחר דיון בועדה	8
כן	הצהרת עורך הבקשה	9
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	10
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	11
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	12

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

רקע:

הבקשה כוללת 2 עמודות ממ"דים (2+4) ל 6 יח"ד, אושרה בכפוף לשינויים ובתנאים בועדת משנה

ב 22/10/2025 .

לאחר מכן לבקשת עו"ב הוגשה תכנית עם השינויים בשטח ממ"דים בהתאם לתקנות עדכניות.

בוצע פרסום הקלה לחריגה מקו בנין עבור ממ"ד.

תום מועד להגשת התנגדויות : 30/12/2025 .

לא התקבלו התנגדויות.

למאן הסר ספק יש לציין כי הקלה כמותית לתוספת 6% , שפורסמה בעבר אינה רלוונטית.

אין מניעה לאשר.

סדר יום לוועדה מתאריך - 24/03/2026 - ו' ניסן תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/8
מספר בקשה	<u>1977/0415.05</u>
מספר סידורי	<u>54</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, שינוי שימוש, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניית 2 ממ"דים לשתי יחידות דיור קיימות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	וינטר יעקב
עורך הבקשה	אדריכל תאודור יובל
מתכנן השלד	בורושנסקי אנטולי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	6

כתובת האתר

המיסדים 2, בית הכרם

גוש	חלקה	בשלמות
30159	136	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
0911	תחילת תוקף	23/11/1961			
1039	תחילת תוקף	29/08/1963			
1039	תחילת תוקף	29/08/1963			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר בבניין קיים בן 3 קומות מעל קומת מרתף ברח' המיסדים 2 בשכונת בית הכרם, גוש : 30159 חלקה : 136.

מצב מוצע :

חזית מערבית : מוצע תוספת ממ"ד בעמודה שלמה ל-2 יח"ד.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמה ההקלה הבאה :

"בנית 2 ממ"דים בחריגה מקו בניין מערבי עד 1.58 מ' מגבול חלקה"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 2025.01.07 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 136, 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	
12/03/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים מוצע בבקשה תוספת עמודת ממ"ד, הממ"ד צומצם כנדרש וכן הוגש אישור ממח' שימור- אין מניעה לאשר. דברי הסבר לתוכנית : התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 28/05/2025 והוחלט "לדחות במתכונת המוצעת" היות ונדרש לצמצם את שטח הממ"ד ל-9 מ"ר בלבד, וכן להשלים אישור מח' שימור, כעת, הוגשה תוכנית מתוקנת עם צמצום הממ"ד לגודל התקין, וכן הוגש אישור ממח' שימור- אין מניעה לאשר.
12/03/2026	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1039 תחילת תוקף : 29/08/1963 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות

הבאות : *911 תחילת תוקף 12.11.1961, מגורים 5 *1039 תחילת תוקף 29.08.1963, דרך חדשה. *מתאר 62 *תקנות התכנון והבניה. דברי הסבר לתוכנית : התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 28/05/2025 והוחלט "לדחות במתכונת המוצעת" היות ונדרש לצמצם את שטח הממ"ד ל-9 מ"ר בלבד, וכן להשלים אישור מח' שימור, כעת, הוגשה תוכנית מתוקנת עם צמצום הממ"ד לגודל התקין, וכן הוגש אישור ממח' שימור-אין מניעה לאשר. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל אין סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 18.12.2023 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 911, 911א' 1039- ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : חזית מערבית - מוצע ממ"ד בחריגה מקו בניין צידי - (ראה סעיף ממ"ד) שטח בניה : בבקשה לא מוצע תוספת שטח, מוצע ממ"ד בלבד - (ראה סעיף ממ"ד) ממ"ד : חזית מערבית : מוצעת תוספת עמודת ממ"דים ל-2 יח"ד, עמודה מלאה, הממ"ד מוצע בחריגה מקו בניין צידי, עפ"י מדיניות מהנדס עיר ניתן לאשר חריגה למרווח הצידי שלא תעלה על 2/3 והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהא אטום, החריגה המוצעת היא כ-2.36 מ' המהווה כ-59% מהמרווח ועומדת במדיניות מהנדס העיר, פורסמה הקלה כנדרש.		

שטח הממ"ד המוצע הוא 17.63 מ"ר, כ-12.24 מ"ר נטו, המוצע חורג מ-9 מ"ר המותרים - יש לצמצם את שטח הממ"ד המוצע ל-9 מ"ר המותרים- תוקן כנדרש. תוכנית צל - היות והבניין הקיים אינו סימטרי ומורכב להציע תוכנית צל לכל דיירי הבניין לא נדרש. תימוכין קניינים : נדרש 1/3 מבעלי הזכות בנכס כאשר 2/3 מבעלי העמודה, הוגשו 4/6 חתימות כאשר 100% חתימות מבעלי עמודת הממ"ד, עומד בנדרש. תנאים טרם דיון : איכות סביבה - אושר, שפי"ע - אושר, שימור – אושר. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת עמודת ממ"ד, הממ"ד צומצם כנדרש וכן הוגש אישור ממח' שימור- אין מניעה לאשר. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
מוצע בבקשה תוספת עמודת ממ"ד, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו : נדרש לצמצם את שטח הממ"ד ל-9 מ"ר בלבד ולהשלים חו"ד מח' השימור כתנאי לדיון חוזר ממ"ד : שטח הממ"ד המוצע הוא 17.63 מ"ר, כ-12.24 מ"ר נטו, המוצע חורג מ-9 מ"ר המותרים - יש לצמצם את שטח הממ"ד המוצע ל-9 מ"ר המותרים.	28/05/2025	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

- יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. כאמור לאחר תיקון התכנית, תנאי לדיון נוסף יהא קבלת חוות דעת שימור. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
לדחות במתכונת המוצעת : מוצע בבקשה תוספת עמודת ממ"ד, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו : נדרש לצמצם את שטח הממ"ד ל-9 מ"ר בלבד ולהשלים אישור מח' השימור כתנאי לדיון חוזר ממ"ד : שטח הממ"ד המוצע הוא 17.63 מ"ר, כ-12.24 מ"ר נטו, המוצע חורג מ-9 מ"ר המותרים - יש לצמצם את שטח הממ"ד המוצע ל-9 מ"ר המותרים. תנאים טרם דיון : שימור - חסר, יש להשלים. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים.	14/05/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 1039 תחילת תוקף: 29/08/1963 ייעוד הקרקע: מגורים 5 * 911 תחילת תוקף 12.11.1961, מגורים 5 * 1039 תחילת תוקף 29.08.1963, דרך חדשה. * מתאר 62 * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל אין סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 18.12.2023 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 911, 911א' 1039- ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים: חזית מערבית - מוצע ממ"ד בחריגה מקו בניין צידי - (ראה סעיף ממ"ד) שטח בניה: בבקשה לא מוצע תוספת שטח, מוצע ממ"ד בלבד - (ראה סעיף ממ"ד)	12/05/2025	חוות דעת תכנונית

ממ"ד : חזית מערבית : מוצעת תוספת עמודת ממ"דים ל-2 יח"ד, עמודה מלאה, הממ"ד מוצע בחריגה מקו בניין צידי, עפ"י מדיניות מהנדס עיר ניתן לאשר חריגה למרווח הצידי שלא תעלה על 2/3 והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהא אטום, החריגה המוצעת היא כ-2.36 מ' המהווה כ-59% מהמרווח ועומדת במדיניות מהנדס העיר, פורסמה הקלה כנדרש. שטח הממ"ד המוצע הוא 17.63 מ"ר, כ-12.24 מ"ר נטו, המוצע חורג מ-9 מ"ר המותרים - יש לצמצם את שטח הממ"ד המוצע ל-9 מ"ר המותרים. תוכנית צל - היות והבניין הקיים אינו סימטרי ומורכב להציע תוכנית צל לכל דיירי הבניין לא נדרש. תימוכין קניינים : נדרש 1/3 מבעלי הזכות בנכס כאשר 2/3 מבעלי העמודה, הוגשו 4/6 חתימות כאשר 100% חתימות מבעלי עמודת הממ"ד, עומד בנדרש. תנאים טרם דיון : איכות סביבה - אושר, שפ"ע - אושר, שימור - חסר, יש להשלים. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת עמודת ממ"ד, נדרש לצמצם את שטח הממ"ד ל-9 מ"ר בלבד ולהשלים אישור מח' השימור כתנאי לדיון חוזר - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
בניית שני ממ"דים בחריגה מקו בניין מערבי עד 1.58 מטר מגבול החלקה	17/12/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	

1	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
2	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
3	אישור פיקוד העורף הג"א
4	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
5	תשלום אגרת בניה
6	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
7	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
8	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
9	אישור מח' שפ"ע
10	תצהיר חתום של עורך הבקשה
11	תצהיר חתום של מתכנן השלד
12	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
13	הגשת ערבות בנקאית בסך 1,196 ש"ח (במקום היטל כספי) לאגף שפ"ע
14	הגשת תוכנית נטיעות לשלמה דניאל, במידה ותהיה הערבות תומר להתחייבות. לאגף שפ"ע

המלצת האגף
לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

מוצע בבקשה תוספת עמודת ממ"ד, הממ"ד צומצם כנדרש וכן הוגש אישור ממח' שימור- אין מניעה לאשר.

דברי הסבר לתוכנית :

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 28/05/2025 והוחלט "לדחות במתכונת המוצעת" היות ונדרש לצמצם את שטח הממ"ד ל-9 מ"ר בלבד, וכן להשלים אישור מח' שימור, כעת, הוגשה תוכנית מתוקנת עם צמצום הממ"ד לגודל התקין, וכן הוגש אישור ממח' שימור- אין מניעה לאשר.

סדר יום לוועדה מתאריך - 24/03/2026 - ו' ניסן תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/8
מספר בקשה	<u>2009/0140.04</u>
מספר סידורי	<u>55</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, שינוי שימוש, ממ"ד, בנית מחסן/מחסנים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בקשה לתוספת שטחים לפי תב"ע תוספת ממ"ד מחסן ומרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עזריאל גבריאל גרארד
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אזולאי רבקה
מתכנן השלד	מהנדס שפר דן
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

הרקפת 19, קרית היוכל

גוש	חלקה	בשלמות
30438	3	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1035	תחילת תוקף	20/08/1964			
2561	תחילת תוקף	14/01/1982			
5/09/02	תחילת תוקף	10/08/1973			
5660	תחילת תוקף	20/07/2000			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר במבנה קיים בן 3 קומות המשמש למגורים, ברח' הרקפת 19 בשכונת עיר גנים, גוש : 30438 חלקה : 3.

מצב מוצע :

קומת מחסנים, מפלס 6.00-, חזית מערבית : מוצע תוספת קומת מחסנים הכוללת גישה מחזית הרחוב.

קומת קרקע תחתונה, מפלס 3.05-, חזית מזרחית : מוצעת תוספת בינוי בהתאם לנספח הבינוי, הגבהת חצר

ומדרגות גישה להגבהת החצר.

קומת קרקע, מפלס +0.00 : מוצע תוספת בינוי ומרפסת גג לא מקורה בחזית מערבית וממ"ד בחזית צפונית.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

"חריגה מקווי בניין - בניית ממ"ד, ומדרגות חוץ שחורגים מקווי בניין"

"בניה שאינה בהינף אחד"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 19.10.2023 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 3, בוצע הליך פרסומי בתיק לפי תקנה 149 לחוק ומשלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

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

מידע קודם

מתאריך	
12/03/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	דברי הסבר לתוכנית :
	התיק נידון בתאריך 5.11.2025 והוחלט "לפרסם לפי סעיף 149" לבניה שלא בהינף אחד , ולהגיש תכנית צל לממ"דים, כעת, הוגשה תוכנית מתוקנת בוצע פרסום כנדרש.
	ממ"ד :
	קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית מזרח : מוצע תוספת ממ"ד החורג מקו בניין קדמי, פורסמה הקלה בנדון, הממ"ד מוצע כעת בהתאם למדניות ולאישור ר"צ, היות ומיקום הממ"ד שונה מחזית צפונית לחזית מזרחית – בוצע פרסום שכלל את תכנית הצל לכלל דיירי הבניין.
	שלביות ביצוע :
	עפ"י סעיף 9(יב) : "קומת הקרקע תיבנה בהינף אחד", המוצע הינו תוספת בקומת הקרקע אך לא בהינף אחד לכל הקומה, לא פורסמה הקלה בגין בניה שאינה בהינף אחד, פורסמה הקלה בגין ממ"ד בחריגה מקו בניין - בוצע פרסום שנעשה לעניין

שלביות ביצוע.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5660 תחילת תוקף : 20/07/2000 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : * 5660 תחילת תוקף 20.07.2000, אזור מגורים מיוחד. *תקנות התכנון והבניה. דברי הסבר לתוכנית : התיק נידון בתאריך 5.11.2025 והוחלט "לפרסם לפי סעיף 149" לבניה שלא בהינף אחד , ולהגיש תכנית צל לממ"דים, כעת, הוגשה תוכנית מתוקנת והושלמו תנאים טרם דיון. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתב"ע 5660 חל נספח בינוי מס' 1 אשר הינו שותק (מחייב), מוצע בבקשה תוספת בינוי ותוספת קומה בהתאם לנספח הבינוי, מוצע ממ"ד בחזית המזרחית בשונה מנספח, פורסמה הקלה בגין הממ"ד המוצע. פורסמה הקלה לבנייה שלא בהינף אחד	11/03/2026	חוות דעת תכנונית

קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 17.07.2023 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 5660 ומצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : קומת קרקע תחתונה, מפלס -3.05, חזית מערבית : מוצע הגבהת חצר ומדרגות בחריגה מקו בניין, עפ"י תקנות בניה במרווחים ניתן לאשר מדרגות בגובה של עד 1.5 מ', המוצע עומד במותר. עפ"י מדיניות המחלקה ניתן לאשר הגבהת חצר בגובה של עד 1 מ', ההגבהה המוצעת עומדת במותר. קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית צפונית : מוצע בבקשה תוספת 4 מדרגות פיתוח העומדות ב-1.5 מ' המותרים מכח תקנות בניה במרווחים. מוצע ממ"ד בחריגה מקו בניין קדמי - (ראה סעיף ממ"ד) שטח בניה : ש. עיקרי מתחת הכניסה הקובעת : מותר עפ"י תב"ע : תוספת של 253 מ"ר, מוצע : 47.80 מ"ר ליח"ד מס' 6. ש. עיקרי מעל הכניסה הקובעת : מותר עפ"י תב"ע : 520 מ"ר, מוצע : 25.17 מ"ר. שטחי הבניה הם פועל יוצא של נספח הבינוי, המוצע הינו בהתאם לנספח הבינוי, וכלן אין חריגה בשטחי הבניה המוצעים. מחסן : קומת מרתף, מפלס -5.50 : המחסן המבוקש הוסר מהבקשה. ממ"ד : קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית מזרח : מוצע תוספת ממ"ד החורג מקו בניין קדמי, פורסמה הקלה בנדון, הממ"ד מוצע כעת בהתאם למדניות ולאישור ר"צ, היות ומיקום הממ"ד שונה מחזית צפונית לחזית מזרחית – הוצע פרסום לתכנית צל שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 9(יב) : "קומת הקרקע תיבנה בהינף אחד", המוצע הינו תוספת בקומת הקרקע אך לא בהינף אחד לכל הקומה, לא פורסמה הקלה בגין בניה שאינה בהינף אחד, פורסמה הקלה בגין ממ"ד בחריגה מקו בניין – בוצע פרסום לשלבויות ביצוע.		

מס' קומות : מותר עפ"י תב"ע : 4 קומות וגג רעפים מוצע בבקשה : תוספת קומה למגורים בהתאם לנספח הבינוי. מרפסת גג : קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית מערבית : מוצעת מרפסת גג לא מקורה בהתאם לנספח הבינוי. הגבהת חצר : קומת קרקע תחתונה, מפלס -3.05, חזית מערבית : מוצעת הגבהת חצר, נדרש 2/3 חתימות שכנים למוצע, הומצאו 9/12 חתימות שכנים, 75%. אישורי גורמים : איכות סביבה - אושר, שפ"ע - אושר. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח, ממ"ד, וריצוף חצר, הבקשה תוקנה כנדרש, הושלמו תנאים טרם דיון, מובא להכרעת הוועדה לעניין הפרסום. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
חריגה מקווי בניין, בניית ממ"ד ומדרגות חוץ שחורגים מקווי הבניין בניה שאינה בהינף אחד	21/12/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
יש לפרסום הקלה לבנייה שלא בהינף אחד, יש להגיש תכנית צל לממ"דים	05/11/2025	דיון בוועדת משנה : לפרסום לפי סעיף 149

מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח, ממ"ד, וריצוף חצר. בבקשה נדרש פרסום לבניה שאינה בהינף אחד לקומת הקרקע, הוועדה בחנה והכריעה כי נדרש השלמת פרסום לבנייה שלא בהינף אחד. במסגרת פרסום זה תוגש תכנית צל לממ"דים. ממ"ד : קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית מזרח : מוצע תוספת ממ"ד החורג מקו בניין קדמי, פורסמה הקלה בנדון, הממ"ד מוצע כעת בהתאם למדניות ולאישור ר"צ, היות ומיקום הממ"ד שונה מחזית צפונית לחזית מזרחית - יש ליידיע את בעלי הזכויות בחלקה לשינוי מיקום הממ"ד ולתוכנית הצל המוצעת. שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 9(יב): "קומת הקרקע תיבנה בהינף אחד", המוצע הינו תוספת בקומת הקרקע אך לא בהינף אחד לכל הקומה, לא פורסמה הקלה בגין בניה שאינה בהינף אחד, יש לבצע פרסום כנדרש. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
מובא להכרעת הוועדה : מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח, ממ"ד, וריצוף חצר, הבקשה תוקנה כנדרש, הושלמו תנאים טרם דיון, מובא להכרעת הוועדה לעניין הפרסום. בבקשה נדרש פרסום לבניה שאינה בהינף אחד לקומת הקרקע, המוצע אינו בהינף אחד, לא פורסמה הקלה בגין בניה שאינה בהינף אחד, פורסמה הקלה בגין ממ"ד בחריגה מקו בניין - מובא להכרעת הוועדה לעניין הכרה בפרסום שנעשה גם לבניה שאינה בהינף אחד בקומת הקרקע.	11/09/2025	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה

מעבר לכך נדרש לבצע משלוח הודעות לשינוי מיקום הממ"ד המוצע ולתוכנית הצל. ממ"ד : קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית מזרח : מוצע תוספת ממ"ד החורג מקו בניין קדמי, פורסמה הקלה בנדון, הממ"ד מוצע כעת בהתאם למדניות ולאישור ר"צ, היות ומיקום הממ"ד שונה מחזית צפונית לחזית מזרחית - יש לבצע משלוח הודעות לשינוי מיקום הממ"ד ולתוכנית הצל המוצעת. שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 9(יב) : "קומת הקרקע תיבנה בהינף אחד", המוצע הינו תוספת בקומת הקרקע אך לא בהינף אחד לכל הקומה, לא פורסמה הקלה בגין בניה שאינה בהינף אחד, פורסמה הקלה בגין ממ"ד בחריגה מקו בניין - מובא להכרעת הוועדה להכרה בפרסום שנעשה גם לעניין שלביות ביצוע. 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 : 5660 תחילת תוקף : 20/07/2000 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד * 5660 תחילת תוקף 20.07.2000, אזור מגורים מיוחד. *תקנות התכנון והבניה.	27/08/2025	חוות דעת תכנונית

דברי הסבר לתוכנית : התיק נידון בתאריך 8.5.24 והוחלט "לדחות במתכונת המוצעת" היות ולפרסם הקלה, לחשב שטחי בניה כנדרש, להציע ממ"ד הנותן מענה לעמודה ולהשלים תנאים טרם דיון, כעת, הוגשה תוכנית מתוקנת והושלמו תנאים טרם דיון. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתב"ע 5660 חל נספח בינוי מס' 1 אשר הינו שותק (מחייב), מוצע בבקשה תוספת בינוי ותוספת קומה בהתאם לנספח הבינוי, מוצע ממ"ד בחזית המזרחית בשונה מנספח, פורסמה הקלה בגין הממ"ד המוצע. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 17.07.2023 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 5660 ומצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : קומת קרקע תחתונה, מפלס -3.05, חזית מערבית : מוצע הגבהת חצר ומדרגות בחריגה מקו בניין, עפ"י תקנות בניה במרווחים ניתן לאשר מדרגות בגובה של עד 1.5 מ', המוצע עומד במותר. עפ"י מדיניות המחלקה ניתן לאשר הגבהת חצר בגובה של עד 1 מ', ההגבהה המוצעת עומדת במותר. קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית צפונית : מוצע בבקשה תוספת 4 מדרגות פיתוח העומדות ב-1.5 מ' המותרים מכח תקנות בניה במרווחים. מוצע ממ"ד בחריגה מקו בניין קדמי - (ראה סעיף ממ"ד) שטח בניה : ש. עיקרי מתחת הכניסה הקובעת : מותר עפ"י תב"ע : תוספת של 253 מ"ר, מוצע : 47.80 מ"ר ליח"ד מס' 6. ש. עיקרי מעל הכניסה הקובעת : מותר עפ"י תב"ע : 520 מ"ר, מוצע : 25.17 מ"ר.		

שטחי הבניה הם פועל יוצא של נספח הבינוי, המוצע הינו בהתאם לנספח הבינוי, וכלן אין חריגה בשטחי הבניה המוצעים. מחסן : קומת מרתף, מפלס 5.50- : המחסן המבוקש הוסר מהבקשה. ממ"ד : קומת קרקע, מפלס 0.00+, חזית מזרח : מוצע תוספת ממ"ד החורג מקו בניין קדמי, פורסמה הקלה בנדון, הממ"ד מוצע כעת בהתאם למדניות ולאישור ר"צ, היות ומיקום הממ"ד שונה מחזית צפונית לחזית מזרחית - יש לבצע משלוח הודעות לשינוי מיקום הממ"ד ולתוכנית הצל המוצעת. שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 9(יב) : "קומת הקרקע תיבנה בהינף אחד", המוצע הינו תוספת בקומת הקרקע אך לא בהינף אחד לכל הקומה, לא פורסמה הקלה בגין בניה שאינה בהינף אחד, פורסמה הקלה בגין ממ"ד בחריגה מקו בניין - מובא להכרעת הוועדה להכרה בפרסום שנעשה גם לעניין שלביות ביצוע. מס' קומות : מותר עפ"י תב"ע : 4 קומות וגג רעפים מוצע בבקשה : תוספת קומה למגורים בהתאם לנספח הבינוי. מרפסת גג : קומת קרקע, מפלס 0.00+, חזית מערבית : מוצעת מרפסת גג לא מקורה בהתאם לנספח הבינוי. הגבהת חצר : קומת קרקע תחתונה, מפלס 3.05-, חזית מערבית : מוצעת הגבהת חצר, נדרש 2/3 חתימות שכנים למוצע, הומצאו 9/12 חתימות שכנים, 75%. אישורי גורמים :		

איכות סביבה - אושר, שפ"ע - אושר. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח, ממ"ד, וריצוף חצר, הבקשה תוקנה כנדרש, הושלמו תנאים טרם דיון, מובא להכרעת הוועדה לעניין הפרסום. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
מוצע בבקשה תוספת בינוי, ממ"ד, מחסנים, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו : שטחי הבניה לא חושבו כנדרש. הממ"ד לא נותן מענה לכל דיירי העמודה. יש להסיר את המחסן המוצע מהבקשה, לא הושלמו כלל התנאים הנדרשים טרם דיון. נספח בינוי : קומת המרתף המוצעת הינה בנוסף למאוסר עפ"י נספח הבינוי, לא ניצן לאשר את המחסנים המוצעים - יש להסיר את קומת המחסנים מהבקשה. קווי בניין : קומת קרקע תחתונה, מפלס 3.05-, חזית מערבית : מוצעות מדרגות בחריגה מגבול מגרש - יש לצמצם את המדרגות המוצעות למסגרת המגרש. קומת קרקע, מפלס 0.00+, חזית צפונית : מוצעות מדרגות - יש להוכיח זכויות למדרגות המוצעות. שטח בניה :	08/05/2024	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

- יש להוכיח שטחי בניה למדרגות המוצעות בחזית צפונית ולחשבם כעיקרי או להסירם המבקשה - יש להוכיח היתר לבינוי המוצג כקיים או להכשיר במסגרת ההיתר הנוכחי. מחסן : קומת מרתף, מפלס 5.50- : מוצע תוספת מחסן, תוכנית 5660 הגדירה שטחי בניה עיקרי ושרות ואין שטחי שרות למחסנים המוצעים בבקשה - יש להסיר את המחסנים מהבקשה. ממ"ד : - יש להציע ממ"ד הנותן מענה לדייר בקומה העליונה וכן היוצר תוכנית צל אחידה לכלל דיירי הבניין, בחלק הארון של הבניין. שלביות ביצוע : - יש לפרסם הקלה בגין בניה שאינה בהינף אחד. אישור י גורמים : שפי"ע - חסר, יש להשלים. 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.		
	04/03/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות

במתכונת המוצעת	לדחות במתכונת המוצעת : מוצע בבקשה תוספת בינוי, ממ"ד, מחסנים, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו : שטחי הבניה לא חושבו כנדרש. הממ"ד לא נותן מענה לכל דיירי העמודה. יש להסיר את המחסן המוצע מהבקשה, לא הושלמו כלל התנאים הנדרשים טרם דיון. נספח בינוי : קומת המרתף המוצעת הינה בנוסף למאושר עפ"י נספח הבינוי, לא ניצן לאשר את המחסנים המוצעים - יש להסיר את קומת המחסנים מהבקשה. קווי בניין : קומת קרקע תחתונה, מפלס 3.05-, חזית מערבית : מוצעות מדרגות בחריגה מגבול מגרש - יש לצמצם את המדרגות המוצעות למסגרת המגרש. קומת קרקע, מפלס 0.00+, חזית צפונית : מוצעות מדרגות - יש להוכיח זכויות למדרגות המוצעות. שטח בניה : - יש להוכיח שטחי בניה למדרגות המוצעות בחזית צפונית ולחשבם כעיקרי או להסירם מהבקשה - יש להוכיח היתר לבינוי המוצג כקיים או להכשיר במסגרת ההיתר הנוכחי. מחסן : קומת מרתף, מפלס 5.50- : מוצע תוספת מחסן, תוכנית 5660 הגדירה שטחי בניה עיקרי ושרות ואין שטחי שרות למחסנים המוצעים בבקשה - יש להסיר את המחסנים מהבקשה.

ממ"ד : - יש להציע ממ"ד הנותן מענה לדייר בקומה העליונה וכן היוצר תוכנית צל אחידה לכלל דיירי הבניין, בחלק הארון של הבניין. שלביות ביצוע : - יש לפרסם הקלה בגין בניה שאינה בהינף אחד. אישור י גורמים : שפי"ע - חסר, יש להשלים. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5660 תחילת תוקף : 20/07/2000 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד	04/03/2024	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתב"ע 5660 חל נספח בינוי מס' 1 אשר הינו שותק (מחייב). קומת המרתף המוצעת הינה בנוסף למאושר עפ"י נספח הבינוי לא פורסמה הקלה בנידון, לא ניתן לאשר את המחסנים המוצעים - יש להסיר את קומת המחסנים מהבקשה. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 17.07.2023 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 5660 ומצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : קומת מחסנים, מפלס -6.00 : מוצע מחסנים הכולל מדרגות גישה בחריגה מקו בניין אחורי, המדרגות הינם בגובה שאינו עולה על 1.5 מ', פורסמה הקלה בנדון. קומת קרקע תחתונה, מפלס -3.05, חזית מערבית : מוצע הגבהת חצר בחריגה מקו בניין ומדרגות בחריגה מגבול מגרש, לא ניתן לאשר מדרגות פיתוח בחריגה מגול מגרש - יש לצמצם את המדרגות המוצעות למסגרת המגרש. קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית צפונית : מוצעות מדרגות בחריגה מקו בניין צידי של כ-1.41 מ', עפ"י תקנות תותר חריגה בקיר ללא פתחים המשאירה לפחות 2.70 מ' מגבול המגרש, המוצע משאיר מרווח של 5.39 מ', פורסמה הקלה בנדון, המדרגות מחושבות כשרות ולא עיקרי - יש להוכיח זכויות למדרגות המוצעות. מוצע ממ"ד בחריגה מקו בניין צידי - (ראה סעיף ממ"ד) שטח בניה : ש. עיקרי מתחת הכניסה הקובעת : מותר עפ"י תב"ע : תוספת של 253 מ"ר, מוצע : 26.40 מ"ר ליח"ד מס' 6. ש. עיקרי מעל הכניסה הקובעת : מותר עפ"י תב"ע : 520 מ"ר, מוצע : 6.15 מ"ר. שטחי הבניה הם פועל יוצא של נספח הבינוי, המוצע הינו בהתאם לנספח הבינוי, למעט תוספת של מדרגות בחזית הצפונית המחושבות כשרות - יש להוכיח שטחי בניה למדרגות		

אלו ולחשבם כעיקרי או להסירם המבקשה בנוסף עורך הבקשה מציג בינוי מאושר בהיתר 80/806, מבדיקה מול תוכנית ההיתר המאושרת נראה כי בהיתר זה אושר שטחי שרות בקומת קרקע תחתונה בלבד - יש להוכיח היתר לבינוי המוצג כקיים או להכשיר במסגרת ההיתר הנוכחי. מחסן : קומת מרתף, מפלס 5.50- : מוצע תוספת מחסן ליח"ד מס' 6 בשטח של 4.17 מ"ר. תוכנית 5660 הגדירה שטחי בניה עיקרי ושרות, וכללה את כל שטחי הבניה בתחום המעטפת ולכן אין שטחי שרות למחסנים המוצעים בבקשה - יש להסיר את המחסנים מהבקשה. ממ"ד : קומת קרקע, מפלס 0.00+, חזית צפונית : מוצע תוספת ממ"ד החורג מקו בניין צידי, פורסמה הקלה בנדון, הממ"ד המוצע אינו נותן מענה לדייר בקומה למעלה ואין הצגה של תוכנית צל לשכן - יש להציג ממ"ד הנותן מענה לדייר בקומה העליונה וכן היוצר תוכנית צל אחידה לכלל דיירי הבניין, בחלק הארון של הבניין. שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 9(יב) : "קומת הקרקע תיבנה בהינף אחד", המוצע הינו תוספת בקומת הקרקע, לא פורסמה הקלה - יש לפרסם הקלה בגין בניה שאינה בהינף אחד. מס' קומות : מותר עפ"י תב"ע : 4 קומות וגג רעפים מוצע בבקשה : תוספת קומה למגורים וקומת שרות , מחסנים. מרפסת גג : קומת קרקע, מפלס 0.00+, חזית מערבית : מוצעת מרפסת גג לא מקורה בהתאם לנספח הבינוי. הגבהת חצר :		

קומת קרקע תחתונה, מפלס 3.05-, חזית מערבית : מוצעת הגבהת חצר, נדרש 2/3 חתימות שכנים למוצע, הומצאו 9/12 חתימות שכנים, 75%. אישורי גורמים : איכות סביבה - אושר, שפ"ע - חסר, יש להשלים. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי, ממ"ד, מחסנים, שטחי הבניה לא חושבו כנדרש, הממ"ד לא נותן מענה לכל דיירי העמודה, נדרש להסיר את המחסנים מהבקשה - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
חריגה מקווי בניין - בניית ממ"ד, ומדרגות חוץ שחורגים מקווי בניין	21/08/2023	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

דברי הסבר לתוכנית :

התיק נידון בתאריך 5.11.2025 והוחלט "לפרסם לפי סעיף 149" לבניה שלא בהינף אחד, ולהגיש תכנית צל לממ"דים, כעת, הוגשה תוכנית מתוקנת בוצע פרסום כנדרש.

ממ"ד :

קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית מזרח : מוצע תוספת ממ"ד החורג מקו בניין קדמי, פורסמה הקלה בנדון, הממ"ד מוצע כעת בהתאם למדניות ולאישור ר"צ, היות ומיקום הממ"ד שונה מחזית צפונית לחזית מזרחית – בוצע פרסום שכלל את תכנית הצל לכלל דיירי הבניין.

שלביות ביצוע :

עפ"י סעיף 9(יב): "קומת הקרקע תיבנה בהינף אחד", המוצע הינו תוספת בקומת הקרקע אך לא בהינף אחד לכל הקומה, לא פורסמה הקלה בגין בניה שאינה בהינף אחד, פורסמה הקלה בגין ממ"ד בחריגה מקו בניין - בוצע פרסום שנעשה לעניין שלביות ביצוע.

סדר יום לוועדה מתאריך - 24/03/2026 - ו ניסן תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/8
מספר בקשה	<u>1992/0619.05</u>
מספר סידורי	<u>56</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, שינויים בקירות חזית במבנים קיימים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה ומרפסת ע"פ תב"ע 0435214-101 להכשרה, שינויים בקירות חזית
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	סיטון אלברט
עורך הבקשה	בר לב דן
מתכנן השלד	מורסיאנו אליהו
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	15

כתובת האתר

הקבלן 27, הר נוף

גוש	חלקה	בשלמות
30333	29	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
435214	תחילת תוקף	30/03/2019			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

- בתאריך 09.12.1986 בת.ב 1986/152.00 ובה אושר "בניה חדשה", בהיתר זה אושרו סה"כ 1597.49 מ"ר למניין שטחים עיקריים ו-328.40 מ"ר למניין שטחי שרות.

- בתאריך 22.06.2015 בת.ב 1992/619.01 ובה אושר "השלמת גג 5%", בהיתר זה אושרו סה"כ 11.90 מ"ר למניין שטחים עיקריים.

- בתאריך 09.09.2015 בת.ב 1992/619.02 ובה אושר "השלמת גג 5%", בהיתר זה אושרו סה"כ 11.90 מ"ר למניין שטחים עיקריים.

- בתאריך 20.05.2019 בת.ב 2016/1172.00 ובה אושר "השלמת גג 5% ותוספת מרפסת", בהיתר זה אושרו

סה"כ 15.92 מ"ר למניין שטחים עיקריים ו-8.13 מ"ר למניין שטחי מרפסות.

- בתאריך 29.07.2025 בת.ב 1992/0619.03 ובה אושר תוספת בניה ומרפסות עפ"י תב"ע ומחסנים. בהתיר זה אושרו סה"כ 647.51 מ"ר למניין שטחים עיקריים ו-131.1 מ"ר למניין שטחי מרפסות.

מהות הבקשה המוצעת :

מצב קיים : בנין מדורג בן 8 קומות, המשמש למגורים ואחסנה ברחוב הקבלן 27 בשכונת הר-נוף, גוש : 30333 חלקה : 29.

מצב מוצע :

קומה ב', מפלס +6.00, יח"ד מס' 9 :

חזית צפונית – מוצע תוספת בינוי, הפיכת שטחי שרות לעיקרי, הכשרת מרפסת גג מוצעת לעיקרי מעל בינוי המאושר בתיק מס' 92/0619.03.

חזית מזרחית – מוצע הפיכת שטח שרות לעיקרי.

חזית דרומית- מוצע הרחבת פתחים בחלונות.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסם הקלה בגין בניה שאינה בהינף אחד.

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 16.12.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
12/03/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	מוצע בבקשה תוספת בינוי ומרפסת גג בהתאמה לנספח הבינוי, למעט תוספת בחזית מזרחית אותה לא מבקשים בבקשה הנוכחית. לכך פרסמו הקלה לבניה שלא בהינף אחד.
	הריסות :
	עפ"י סעיף 4.1.2(ה) : שטחי הבניה המסומנים בצהוב יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה – בנספח הבינוי קיים בחזית מזרחית מסומן חלק להריסה, ככל ומדובר בבינוי ללא היתר יש להמציא דו"ח פיקוח למסומן כתנאי להוצאת היתר בניה.

שלביות ביצוע : מוצעת תוספת שאינה בהינף אחד, פורסם הקלה בגין בניה שאינה בהינף אחד. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 435214 תחילת תוקף : 30/03/2019 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : *435214 תחילת תוקף 30/03/2019, אזור מגורים ג'. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : גובה בניה, מס' קומות, מס' שטחי הבניה, קווי הבנין והריסת הבינוי המסומן. המוצע בבקשה אינו חורג מן אחד מהסעיפים הנ"ל.	10/03/2026	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי : בתב"ע 435214 חל נספח בינוי מס' 1 אשר הינו מנחה, למעט גובה בניה, מס' קומות שטחי בניה וסימון הריסה. המוצע בבקשה תואם לנספח בינוי, למעט תוספת בחזית מזרחית אותה לא מבקשים בבקשה הנוכחית. לכך פרסמו הקלה לבניה שלא בהינף אחד. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 17.03.2025 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי בניין סומנו עפ"י תוכנית 435214 ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שלביות ביצוע : עפ"י תב"ע 435214 סעיף 7.1 : "הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים" - במסגרת הבקשה פורסם הקלה בגין בניה שאינה בהינף אחד. שטח בניה : ש. עיקרי מותר עפ"י תב"ע, מעל הכניסה הקובעת : 1594.82 מ"ר. המוצע בבקשה הינו בהתאמה מלאה לנספח הבינוי. ש. עיקרי מוצע : בסך כולל של 43.95 מ"ר. יצוין כי ישנה תוספת מותרת לפי נספח בחזית מזרחית שטרם מומשה. מרפסת גג : קומה ב', מפלס +6.00, יח"ד מס' 9, חזית צפונית - מוצעת מרפסת גג מקורה מעל תוספת בינוי המוצעת בתיק 92/619.3. הריסות : עפ"י סעיף 4.1.2(ה) : שטחי הבניה המסומנים בצהוב יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה – בנספח הבינוי קיים בחזית מזרחית מסומן חלק להריסה, ככל ומדובר בבינוי ללא היתר, יש להמציא דו"ח פיקוח למסומן כתנאי להוצאת היתר בניה.		

אישורי גורמים : שפי"ע - התקבל אישור בתאריך 18.11.2025, לאשר את הבקשה. איכות סביבה – ל"ר. בוטל ע"י המערכת עקב כך ששטח התוספת שווה 80 מ"ר. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי והכשרת מרפסת גג בהתאמה מלאה לנספח הבינוי, - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. סעיף חיזוק מבנים : התב"ע כוללת בהוראותיה סעיף חיזוק מבנין לפי הוראות ת"י 413. עם זאת מאחר וההיתר לבניין המקורי הופק אחרי שנת 1980 ניתן לפטור מהתנאי. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
בניה שלא בהינף אחד	25/11/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149

		לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצע בבקשה תוספת בינוי ומרפסת גג בהתאמה לנספח הבינוי, למעט תוספת בחזית מזרחית אותה לא מבקשים בבקשה הנוכחית. לכך פרסמו הקלה לבניה שלא בהינף אחד.

הריסות:

עפ"י סעיף 4.1.2(ה): שטחי הבניה המסומנים בצהוב יחרסו כתנאי להוצאת היתר בניה – בנספח הבינוי קיים בחזית מזרחית מסומן חלק להריסה, ככל ומדובר בבינוי ללא היתר יש להמציא דו"ח פיקוח למסומן כתנאי להוצאת היתר בניה.

שלביות ביצוע:

מוצעת תוספת שאינה בהינף אחד, פורסם הקלה בגין בניה שאינה בהינף אחד.

חוות דעת תכנונית:

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 24/03/2026 - ו ניסן תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/8
מספר בקשה	<u>2025/0003.01</u>
מספר סידורי	<u>57</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	שימוש במעטפות מאושרות לתוספת ממ"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	דבדה שמואל
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אטיאס זקלין
מתכנן השלד	בורושנסקי אנטולי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	86

כתובת האתר

שחל 67 , גבעת מרדכי

גוש	חלקה	בשלמות
30183	126	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
11217	תחילת תוקף	12/11/2010			
1413	תחילת תוקף	18/05/1972			
5/52/01	תחילת תוקף	08/02/1985			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

בתאריך 19/01/2026 ב-ת.ב. 2011/0821.10 עבור "תוספת בניה" בהיתר זה אושר תוספת ממ"ד לדירות בחזית דרומית.

בתאריך 19/01/2026 ב-ת.ב. 2011/0821.09 עבור "תוספת בניה" בהיתר זה אושר תוספת ממ"ד לדירות בחזית דרומית.

- בתאריך 1982/11/10 ב-ת.ב. 00.957/1980 עבור "בנין חדש", בהיתר זה אושר בניין חדש, סה"כ 1599.96 שטח עיקרי.

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר בבניין קיים בן 9 קומות הכולל 2 כניסות ברח' שחל 67 בשכונת גבעת מרדכי, גוש : 30183 חלקה : 126.

מצב מוצע :

קומה 1-, מפלס 5.70-, חזית דרומית : מוצע שימוש במעטפת קיימת המאושרת בהיתר 11/821.00

חזית מזרחית : מוצע שימוש במעטפת קיימת לממ"ד, המאושרת בהיתר 11/821.9.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות :

הקלה בקו בנין צידי לשם בניית ממ"ד.

הקלה מנספח בינוי לשם בניית ממ"ד.

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 19.08.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
12/03/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	מוצע בבקשה שימוש במעטפת קיימת עבור תוספת בניה וממ"ד. המוצע עומד במותר, אין מניעה לאשר. המעטפת אושרה בהיתר בתיק מספר- 11/821.9. שטח בניה : מותר עפ"י תב"ע : כ-23 מ"ר, ובהתאם לנספח בינוי הכולל גם את שטח מרפסת שירות. מוצע : לא נעשה הפרדה בין החלק הקיים לחדר המוצע, זאת ועוד שטח ממרפסת שאמור להיות מרפסת שירות מוצג כשטח עיקרי - יש לחשב את כל השטחים הנדרשים בחישוב בהתאם לנספח תוכנית 11217.

-תנאי להפצה לגורמים יהיה תיקון חישוב השטחים. הריסה עפ"י הוראות התכנית סעיף יא : המבנים הגדרות והמדרגות המסומנים בצבע צהוב בנספח 1, ובתשריט מיועדים להריסה. תנאי להיתר יהא הריסת המסומן בצהוב בתשריט ובנספח להריסה. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/52/01 תחילת תוקף : 08/02/1985 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : *11217 תחילת תוקף 12.11.2010, מגורים ד'. *התוכנית אינה מבטלת את תוכנית המתאר. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת :	11/03/2026	חוות דעת תכנונית

בתכנית הנ"ל חל סעיף סטיה ניכרת לעניין גובה בניין מירבי, מס' יח"ד, קווי בניין ושלביות ביצוע. המוצע בבקשה אינו מהווה חריגה מהנ"ל. נספח בינוי : בתכנית 11217 חל נספח בינוי מס' 1, מחייב, מוצע בבקשה שימוש במעטפת קיימת מאושרת בהיתר 11/821.9 בהתאם לנספח הבינוי. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 20.05.2025 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 11217 ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה : מותר עפ"י תב"ע : כ-23 מ"ר, ובהתאם לנספח בינוי הכולל גם את שטח מרפסת שירות. מוצע : לא נעשה הפרדה בין החלק הקיים לחדר המוצע, זאת ועוד שטח ממרפסת שאמור להיות מרפסת שירות מוצג כשטח עיקרי - יש לחשב את כל השטחים הנדרשים בחישוב בהתאם לנספח תוכנית 11217. הריסה עפ"י הוראות התכנית סעיף יא : המבנים הגדרות והמדרגות המסומנים בצבע צהוב בנספח 1, ובתשריט מיועדים להריסה. תנאי להיתר יהא הריסת המסומן בצהוב בתשריט ובנספח להריסה. שלביות ביצוע : יש סעיף שלביות ביצוע בתוכנית, בניה בהינף אחד, המוצע הוא שימוש במעטפת קיימת של בניה קיימת בהינף אחד - עומד במותר. תימוכין קניינים :		

לגבי בינוי שלפי נספח לא נדרשות הסכמות היות והתוספת תואמת נספח בינוי ושימוש במעטפת קיימת. לגבי הממ"ד – מאחר ומדובר בשימוש במעטפת קיימת לגביה אושר היתר בניה ניתן לפטור. תנאים טרם דיון : איכות סביבה - ל"ר, שפ"ע - אושר, בקרה הנדסית - ל"ר מדובר בבקשה לשימוש במעטפת קיימת. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה שימוש במעטפת קיימת, המוצע עומד במותר - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה בקן בניין אחורית בשם בניית ממ"ד הקלה בנספח בינוי בשם בניית ממ"ד.	29/07/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

מוצע בבקשה שימוש במעטפת קיימת עבור תוספת בניה וממ"ד.

המוצע עומד במותר, אין מניעה לאשר.

המעטפת אושרה בהיתר בתיק מספר- 11/821.9.

שטח בניה :

מותר עפ"י תב"ע: כ-23 מ"ר, ובהתאם לנספח בינוי הכולל גם את שטח מרפסת שירות.

מוצע: לא נעשה הפרדה בין החלק הקיים לחדר המוצע, זאת ועוד שטח מרפסת שאמור להיות מרפסת שירות מוצג כשטח עיקרי - יש לחשב את כל השטחים הנדרשים בחישוב בהתאם לנספח תוכנית 11217.

-תנאי להפצה לגורמים יהיה תיקון חישוב השטחים.

הריסה

עפ"י הוראות התכנית סעיף יא: המבנים הגדרות והמדרגות המסומנים בצבע צהוב בנספח 1, ובתשריט מיועדים להריסה.

תנאי להיתר יהא הריסת המסומן בצהוב בתשריט ובנספח להריסה.

חוות דעת תכנונית :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 24/03/2026 - ו' ניסן תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/8
מספר בקשה	<u>2025/0088.00</u>
מספר סידורי	<u>58</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת ממ"ד ומרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	סגל יהודה מיכאל
עורך הבקשה	מרקס בתיא
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	4

כתובת האתר

בית וגן 111, בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30341	449	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1042	תחילת תוקף	20/09/1979	3092	אזור מגורים 1..	

תאור הבקשה

מהות הבקשה

מדובר בבניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת חנייה, עבור 6 יח"ד.

לא נמצא היתר מקורי במערכת ייעודי קרקע.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת ממ"דים ומרפסות ל 2 יח"ד קיימות.

הבקשה לא מהווה תוספת קומה

הבקשה לא מהווה תוספת יח"ד

הבקשה וללת תוספת מרפסות זיז

הבקשה לא כוללת תוספת חניות

הבקשה לא כוללת מעלית

לא התקבלו התנגדויות
מידע קודם

מתאריך		
רקע: הבקשה נדונה בועדה ב 03/12/2025 ונחתה במתכונת המוצעת כי ממ"דים לא תאמו מדיניות מהנדס עיר , תכנון ה מרפסת בחזית ציד ית היה מהווה סטייה ניכרת . תכנון שאר ה מרפסות גרם ל תוספת שטח עיקרי עקב הפיכת מרפסת שירות לשטח עיקרי ללא הוכחת מקור זכויות. כ"כ קצה תחתון המרפסות המוצעות בקומת קרקע היה נמוך מ 2,5 מ. ממפלס פיתוח החצר. כעת : התקבלה תכנית הבקשה המתוקנת כאשר : - בוטלה המרפסת בחזית צידית שהיוותה ניכרת -הוצג תכנון חדש של המרפסות בחזית אחורית שפתר בעיית גובה ראש מתחת למרפסת וקיבל אישור עיצובי מאת ר"צ. -הוצג תכנון חלופי של עמודת ממ"דים בהתחשב באילוצים פיזיים. המלצת האגף : לאשר את הבקשה בתנאים אין מניעה לאשר	12/03/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1042 תחילת תוקף : 20/09/1979 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1.	11/03/2026	חוות דעת תכנונית

רקע: הבקשה נדונה בועדה ב 03/12/2025 ונחתה במתכונת המוצעת כי ממ"דים לא תאמו מדיניות מהנדס עיר , תכנון ה מרפסת בחזית ציד ית היה מהווה סטייה ניכרת . תכנון שאר המרפסות גרם לתוספת שטח עיקרי עקב הפיכת מרפסת שירות לשטח עיקרי ללא הוכחת מקור זכויות. כ"כ קצה תחתון המרפסות המוצעות בקומת קרקע היה נמוך מ 2,5 מ. ממפלס פיתוח החצר ב 17/12/25 התקיימה פגישת תיאום שקיימה ר"צ עם ע"ב לעניין התכנית וסוכם כי : תוגש תכנית עם שטח ממ"ד בהתאם לתקנות החדשות – ממ"ד מוגדל. 6% מתייתר מאחר שהממ"ד יוגדל מכוח התקנות החדשות. תוגש תכנית צל סימטרית באותה חזית – כאשר יסודות הממ"ד במפלס הקרקע ישמשו מעבר נגיש לבניין, לזאת יבוצע משלוח הודעות בחלקה / 100% הסכמות. לעניין מיקום הממ"ד – מאחר והחזית האחורית משמשת כניסה לחניה והחזית הצידיה המקבילה היא רמפת הכניסה, הרי שהמיקום היחיד הינו בחזית דרומית צידית וניתן לאשר לאור הנסיבות. לעניין מרפסות בחזית אחורית מזרחית – רוחה המרפסת בקומה הראשונה יהא עד לקצה הקיים היום. שאר המרפסת מעל יהיו בדירוג עבור סוכות, לכך ע"ב תקבל אישור ממני. כעת התקבלה תכנית הבקשה המתוקנת כאשר : - בוטלה המרפסת בחזית צידית שהיוותה ניכרת -הוצג תכנון חדש של המרפסות בחזית אחורית שקיבל אישור עיצובי מאת ר"צ. -הוצג תכנון חלופי של עמודת ממ"דים בהתחשב באילוצים פיזיים. המלצת האגף : לבצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 אם לא יתקבלו התנגדויות ניתן יהא לקדם את הבקשה להיתר.		
	03/12/2025	דיון בועדת משנה

בבית וגן , רח' בית וגן 111 בבניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת חנייה , עבור 6 יח"ד מבוקשת תוספת ממ"דים ומרפסות ל 2 יח"ד קיימות. תב"ע אין נספח בינוי מפורט כפופה למתאר. בתוקף מ 1979 אזור מגורים 1 ס.ס.ג.אין הקלות תוספת מרפסת זיז מעל עומק 1.5 מטר ובחריגה מקו בנין בניית ממ"ד ומבואה בחריגה מקו בנין תוספת בניה בשטח 6% בחלק היחסי עבור בניית ממ"ד המלצת האגף : לדחות במתכונת המוצעת ממ"דים : הממ"ד מבוקש ברוחב של כ-6 מ' + מבואה המהווה פגיעה חזותית לא ניתן לאשר כמוצע. יש לתכנן בפרופורציות נכונות ביחס למגרש ולקבל אישור ר"צ לכך. בנוסף המוצע אינו עומד במדיניות מהנדס עיר לחריגה למרווח צידי – בהתאם למדיניות מהנדס העיר החריגה למרווח צידי לא תעלה על שני שליש מהמרווח, יצוין כי רוחב הממ"ד והמבואה העולה על 7 מ' מהווה פגיעה תכנונית ופגיעה בדיירי החלקה הצמודה (חלקה 455) לא ניתן לאפשר יתרת ממ"ד בהקלה, דבר שימנע בעתיד מימוש מרפסות זהות ליתר הדיירים. מרפסות מרפסת בחזית דרומית צידית : מוצעת בחריגה מקווי בחזית צדית. 31% - לא ניתן לאשר יותר מ 10% מרווח צדי או 1 מ. – סטייה ניכרת יש לבטל את המרפסת בחזית זו. קצה תחתון המרפסות המוצעות בקומת קרקע נמוך מ 2,5 מ.	: לדחות במתכונת המוצעת

ממפלס פיתוח החצר. מרפסת זו מהווה תוספת שטח עיקרי לשינוי מרפסת שירות לשטח עיקרי. יש לבטל מרפסת בחזית דרומית. מרפסות בחזית מזרחית (אחורית) : אי התאמה ברוחב המרפסות בין חזית לקומות בהתאם למדיניות המחלקה לעניין מרפסות- לא ניתן לתכנן מרפסת ברוחב כל החזית בנוסף, הגדלת המרפסת הקטנה מהווה שינוי לשטח מרפסת שירות משירות לעיקרי ע"כ נדרש להוכיח שטחים. כל שינוי במרפסת זו יחייב הוכחת שטחים לשטח מרפסת שירות. בשינוי זה על ע"כ יהא להוכיח את כל היתרי הבניה שניתנו בחלקה ו/או שימוש בהקלות, ובחינת יתרת זכויות אם נותרה יתרה כזאת. לסיכום : יש להגיש תכנון למרפסות לכל העמודה ובפרופורציות נכונות, יש להציג מרפסות סוכה לעל העמודה בתכנון או בתכנית צל שתובא לידי בעלי העמודה, זאת לאחר אישור ראש צוות לתכנון.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1042 תחילת תוקף : 20/09/1979 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1 התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה אין	23/11/2025	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי אין פרסום הקלות תוספת מרפסת זיז מעל עומק 1.5 מטר ובחריגה מקו בנין בניית ממ"ד ומבואה בחריגה מקו בנין תוספת בניה בשטח 6% בחלק היחסי עבור בניית ממ"ד לא התקבלו התנגדויות קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 07/04/24 ע"י המח' למידע תכנוני. נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : 84% ממ"ד מקו בניין צדדי , מרפסת עד 18% קו בניין אחורי, 31% צדדי. פורסמו הקלות מקוי בניין. מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית : 4 מס' קומות מוצע : 0 לא נמצאו חריגות ממספר הקומות המותר. גבהים לא מבוקש שינוי בגובה. מספר יחידות דיור מס יח"ד מותר עפ"י התכנית : 6 לא מבוקשת תוספת יח"ד. שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מוצע בבקשה 9,86 מ"ר. שטח עיקרי מותר מכוח		

התכנית: $75\% = 449,25$ מ"ר. הקלה כמותית $6\% = 26,95$ מ"ר. המקשה לא כוללת חישוב יתרת זכויות הבנייה בהתאם למאוסר עד כה בחלקה. לא נמצא היתר מקורי במערכת ייעודי קרקע. לכן לא ניתן לקבוע יתרת זכויות שטח העיקרי. לכן יש להציג חישוב שטח בניין כולו ע"מ להוכיח קיום יתרת זכויות בשטח עיקרי, והאם ניתן להשתמש בשטח הקלה כמותית שטחי בניה – שטחי שרות שטחי שירות מוצעים בבקשה: $38,4$ מ"ר 2 ממ"דים + שטח מעבר. שטחי שירות מותרים מכוח התכנית: לא הוגדרו. ממ"דים מוצעת עמודת ממ"דים בחזית צדדי העולה על שטח מרחב מוגן תקני. מרווח צדדי 73 סמ. הקטן המזערי המותר 1 מ. שטח ממ"ד כולל כ 5% שטח עיקרי ע"ח הקלה כמותית ללא התייחסות לסך השטח העיקרי המאוסר בחלקה. כאמור לא ניתן לקבוע האם ניתנת הבקשה לאישור מבחינת יתרת אחוזי בנייה, כי לא אותרו היתרים מקוריים. לכן יש להציג תחשיב יתרת שטח של הבניין כולו ויתרה עדכנית. לציין כי מוצע תכנון לקוי מבואה לממ"ד. לא ניתן לתכנן דלת מול חלון הדף, וגורמת להגדלת נפח בנייה ללא הצדקה. הממ"ד מבוקש ברוחב של כ- 6 מ' + מבואה המהווה פגיעה חזותית לא ניתן לאשר כמוצע. יש לתכנן בפרופורציות נכונות ביחס למגרש ולקבל אישור ר"צ לכך. בנוסף המוצע אינו עומד במדיניות מהנדס עיר לחריגה למרווח צידי – בהתאם למדיניות מהנדס העיר החריגה למרווח צידי לא תעלה על שני שליש מהמרווח, יצוין כי רוחב הממ"ד והמבואה העולה על 7 מ' מהווה פגיעה תכנונית ופגיעה בדיירי החלקה הצמודה (חלקה 455) לא ניתן לאפשר יתרת ממ"ד בהקלה, דבר שימנע בעתיד מימוש מרפסות זהות ליתר הדיירים. מרפסות זיז מרפסת בחזית דרומית צידית: מוצעת ב חריגה מקווי בחזית צדית. 31% - לא ניתן לאשר יותר מ 10% מרווח צדי או 1 מ. –		

סטייה ניכרת יש לבטל את המרפסת בחזית זו. קצה תחתון המרפסות המוצעות בקומת קרקע נמוך מ 2,5 מ. ממפלס פיתוח החצר. מרפסת זו מהווה תוספת שטח עיקרי לשינוי מרפסת שירות לשטח עיקרי. יש לבטל מרפסת בחזית דרומית. מרפסות בחזית מזרחית (אחורית) : אי התאמה ברוחב המרפסות בין חזית לקומות בהתאם למדיניות המחלקה לעניין מרפסות- לא ניתן לתכנן מרפסת ברוחב כל החזית בנוסף, הגדלת המרפסת הקטנה מהווה שינוי לשטח מרפסת שירות משירות לעיקרי ע"כ נדרש להוכיח שטחים. כל שינוי במרפסת זו יחייב הוכחת שטחים לשטח מרפסת שירות. בשינוי זה על ע"כ יהא להוכיח את כל היתרי הבניה שניתנו בחלקה ו/או שימוש בהקלות, ובחינת יתרת זכויות אם נותרה יתרה כזאת. לסיכום : יש להגיש תכנון למרפסות לכל העמודה ובפרופורציות נכונות, יש להציג מרפסות סוכה לעל העמודה בתכנון או בתכנית צל שתובא לידי בעלי העמודה, זאת לאחר אישור ראש צוות לתכנון. תנאים לדיון – בקרה מרחבית : בוצעו התנגדויות אין		
בבית וגן , רח' בית וגן 111	23/11/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

בבניין מגורים קיים בן 4 קומות מעל קומת חנייה, עבור 6 יח"ד מבוקשת תוספת ממ"דים ומרפסות ל 2 יח"ד קיימות. תב"ע אין נספח בינוי מפורט כפופה למתאר. בתוקף מ 1979 אזור מגורים 1 ס.ס.נ.אין הקלות תוספת מרפסת זיז מעל עומק 1.5 מטר ובחריגה מקו בנין בניית ממ"ד ומבואה בחריגה מקו בנין תוספת בניה בשטח 6% בחלק היחסי עבור בניית ממ"ד המלצת האגף : לדחות במתכונת המוצעת ממ"דים : הממ"ד מבוקש ברוחב של כ-6 מ' + מבואה המהווה פגיעה חזותית לא ניתן לאשר כמוצע. יש לתכנן בפרופורציות נכונות ביחס למגרש ולקבל אישור ר"צ לכך. בנוסף המוצע אינו עומד במדיניות מהנדס עיר לחריגה למרווח צידי – בהתאם למדיניות מהנדס העיר החריגה למרווח צידי לא תעלה על שני שליש מהמרווח, יצוין כי רוחב הממ"ד והמבואה העולה על 7 מ' מהווה פגיעה תכנונית ופגיעה בדיירי החלקה הצמודה (חלקה 455) לא ניתן לאפשר יתרת ממ"ד בהקלה, דבר שימנע בעתיד מימוש מרפסות זהות ליתר הדיירים. מרפסות מרפסת בחזית דרומית צידית : מוצעת בחריגה מקווי בחזית צדית. 31% - לא ניתן לאשר יותר מ 10% מרווח צדי או 1 מ. – סטייה ניכרת יש לבטל את המרפסת בחזית זו. קצה תחתון המרפסות המוצעות בקומת קרקע נמוך מ 2,5 מ. ממפלס פיתוח החצר. מרפסת זו מהווה תוספת שטח עיקרי לשינוי מרפסת שירות לשטח עיקרי.		

יש לבטל מרפסת בחזית דרומית. מרפסות בחזית מזרחית (אחורית) : אי התאמה ברוחב המרפסות בין חזית לקומות בהתאם למדיניות המחלקה לעניין מרפסות- לא ניתן לתכנן מרפסת ברוחב כל החזית בנוסף, הגדלת המרפסת הקטנה מהוה שינוי לשטח מרפסת שירות משירות לעיקרי ע"כ נדרש להוכיח שטחים. כל שינוי במרפסת זו יחייב הוכחת שטחים לשטח מרפסת שירות. בשינוי זה על ע"כ יהא להוכיח את כל היתרי הבניה שניתנו בחלקה ו/או שימוש בהקלות, ובחינת יתרת זכויות אם נותרה יתרה כזאת. לסיכום : יש להגיש תכנון למרפסות לכל העמודה ובפרופורציות נכונות, יש להציג מרפסות סוכה לעל העמודה בתכנון או בתכנית צל שתובא לידי בעלי העמודה, זאת לאחר אישור ראש צוות לתכנון.		
תוספת מרפסת זיז מעל עומק 1.5 מטר ובחריגה מקו בנין בניית ממ"ד ומבואה בחריגה מקו בנין תוספת בניה בשטח 6% בחלק היחסי עבור בניית ממ"ד	10/06/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

רקע:

הבקשה נדונה בועדה ב 03/12/2025 ונחתה במתכונת המוצעת כי

ממ"דים לא תאמו מדיניות מהנדס עיר ,

תכנון ה מרפסת בחזית צידית היה מהווה סטייה ניכרת .

תכנון שאר ה מרפסות גרם ל תוספת שטח עיקרי עקב הפיכת מרפסת שירות לשטח עיקרי ללא הוכחת מקור זכויות. כ"כ קצה תחתון המרפסות המוצעות בקומת קרקע היה נמוך מ 2,5 מ. ממפלס פיתוח החצר.

כעת :

התקבלה תכנית הבקשה המתוקנת כאשר :

- בוטלה המרפסת בחזית צידית שהיוותה ניכרת

-הוצג תכנון חדש של המרפסות בחזית אחורית שפתר בעיית גובה ראש מתחת למרפסת וקיבל אישור עיצובי מאת ר"צ.

-הוצג תכנון חלופי של עמודת ממ"דים בהתחשב באילוצים פיזיים.

המלצת האגף : לאשר את הבקשה בתנאים

אין מניעה לאשר

סדר יום לוועדה מתאריך - 24/03/2026 - ו' ניסן תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/8
מספר בקשה	<u>1987/0207.07</u>
מספר סידורי	<u>59</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בנית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, מחסן, ריצוף חצר
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	סטולפר אריאל
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות שמואלי מירי
מתכנן השלד	אשרן שמואל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

קולומביה 12, קרית מנחם

גוש	חלקה	בשלמות
30435	37	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30435ג	תחילת תוקף	16/07/1959	37	אזור מגורים 5	
3495	תחילת תוקף	11/06/1987	1	אזור מגורים מיוחד	4600

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה :

היתר בניה אחרון רלוונטי הופק בתאריך : 2024 תיק בניין מספר : 1987/0207.05

השטח העיקרי שאושר במסגרת היתר הבניה האחרון הנו : 27,91 מ"ר

מהות הבקשה

מדובר בבניין מגורים קיים בן 3 קומות, מעל קומת מרתף, בן 8 יח"ד קיימות.

הרחבת דירה 3 לפי נספח הבינוי + תוספת שטח עיקרי לפי הקלה כמותית 6%, ממ"ד, מחסן.

הבקשה לא מהווה תוספת קומות

הבקשה מהווה לא תוספת יח"ד.

הבקשה לא כוללת תוספת מרפסות

הבקשה לא כוללת תוספת חניות.

הבקשה לא כוללת תוספת מעלית.

לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
12/03/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
בקרית מנחם, רח' קולומביה 12 מדובר בבניין מגורים קיים בן 3 קומות, מעל קומת מרתף, בן 8 יח"ד קיימות. מוצע : הרחבת דירה 3 לפי נספח הבינוי + תוספת שטח עיקרי לפי הקלה כמותית 6%, ממ"ד, מחסן. תבע	

כפופה למתאר אזור מגורים מיוחד. בתוקף מ 8719 . ס.ס.נ אין נספח בינוי : קיים נספח בינוי מחייב, הבקשה תואמת חלקית נספח הבינוי, כאשר נוספו אליו הרחבות לפי הקלה כמותית, ממ"ד ומחסן מוגדל מעל 12 מ"ר מרביים לפי תב"ע – הכל בהקלה כאמור לקמן. ניתן לאשר. הקלות הקלה מהוראות התכנית סעיף 9.3 ומנספח שותק בדבר תוספת קומה בשטח עיקרי מתחת לבניין הקיים הקלה מהוראות התכנית ומנספח בינוי שותק ובהקלה מקווי הבניין בדבר תוספת ממ"ד הקלה מהוראות תכנית המיתאר סעיף 9.3 בדבר בניית מחסן מעל 12 ועד 20 מ"ר הקלה מהוראות תכנית המיתאר בדבר תוספת 6% לזכויות הבנייה המותרות בתב"ע שאושרה בתאריך לפני 31.8.89 הקלה בדבר בניה שלא בהינף אחד הסכמות ותימוכין קנייניים : לא התקבלו התנגדויות. התקבלה הסכמת 6/8 דיירים. תנאים לדיון – בקרה מרחבית : הושלמו		

המלצת האגף : לאשר את הבקשה בכפוף לתנאים		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3495 תחילת תוקף : 11/06/1987 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד הבקשה כפופה למתאר סטייה ניכרת : לא קיים סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : קיים נספח בינוי מחייב, הבקשה תואמת חלקית נספח הבינוי, כאשר נוספו אליו הרחבות לפי הקלה כמותית, ממ"ד ומחסן מוגדל מעל 12 מ"ר מרביים לפי תב"ע – הכל בהקלה כאמור לקמן. ניתן לאשר. פרסום הקלות הקלה מהוראות התכנית סעיף 9.3 ומנספח שותק בדבר תוספת קומה בשטח עיקרי מתחת לבניין הקיים הקלה מהוראות התכנית ומנספח בינוי שותק ובהקלה מקווי הבניין בדבר תוספת ממ"ד	11/03/2026	חוות דעת תכנונית

הקלה מהוראות תכנית המתאר סעיף 9.3 בדבר בניית מחסן מעל 12 ועד 20 מ"ר הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת 6% לזכויות הבנייה המותרות בתב"ע שאושרה בתאריך לפני 31.8.89 הקלה בדבר בניה שלא בהינף אחד לא התקבלו התנגדויות. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 18/03/25 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית 3495 , נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים של ממ"ד ומבואה אליו. פורסמה הקלה מקווי הבניין בדבר תוספת ממ"ד שטח בניה. שטח עיקרי : שטח עיקרי מותר עפ"י תב"ע בקומה 1 : 38 מ"ר ליח"ד בטיפוס 'ב', מוצע שטח עיקרי בסך : 50,25 מ"ר שכולל הקלה כמותית 6% בסך 12,33 מ"ר. שטח בניה. שטח שירות :		

שטחי שירות מותרים עפ"י תב"ע : מחסן עד 12 מ"ר ליח"ד, מוצע בהקלה שטח בסך : 17,6 מ"ר ממ"ד 12,95 מ"ר. ניתן לאשר בהקלה. שלביות ביצוע : אין התייחסות. פורסמה הקלה בדבר בניה שלא בהינף אחד. הסכמות ותימוכין קנייניים : לא התקבלו התנגדויות. התקבלה הסכמת 6/8 דיירים. תנאים לדיון – בקרה מרחבית : הושלמו		
הקלה מהוראות התכנית סעיף 9.3 ומנספח שותק בדבר תוספת קומה בשטח עיקרי מתחת לבניין הקיים הקלה מהוראות התכנית ומנספח בינוי שותק ובהקלה מקווי הבניין בדבר תוספת ממ"ד הקלה מהוראות תכנית המיתאר סעיף 9.3 בדבר בניית מחסן מעל 12 ועד 20 מ"ר הקלה מהוראות תכנית המיתאר בדבר תוספת 6% לזכויות הבנייה המותרות בתב"ע שאושרה בתאריך 22.4.86 לפני 31.8.89 הקלה בדבר בניה שלא בהינף אחד הקלה מנספח בינוי שותק בדבר שינוי מיקום מדרגות והתאמה למדרגות שאושרו בתיק מס' 1987/0207.05	26/08/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

6	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
7	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
8	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
9	תצהיר חתום של עורך הבקשה
10	תצהיר חתום של מתכנן השלד
11	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

המלצת האגף לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בקריית מנחם, רח' קולומביה 12

מדובר בבניין מגורים קיים בן 3 קומות, מעל קומת מרתף, בן 8 יח"ד קיימות.

מוצע:

הרחבת דירה 3 לפי נספח הבינוי + תוספת שטח עיקרי לפי הקלה כמותית 6%, ממ"ד, מחסן.

תבע

כפופה למתאר אזור מגורים מיוחד.

בתוקף מ 8719 .

ס.ס.נ.אין

נספח בינוי :

קיים נספח בינוי מחייב, הבקשה תואמת חלקית נספח הבינוי, כאשר נוספו אליו הרחבות לפי הקלה כמותית, ממ"ד ומחסן מוגדל מעל 12 מ"ר מרביים לפי תב"ע – הכל בהקלה כאמור לקמן.

ניתן לאשר.

הקלות

הקלה מהוראות התכנית סעיף 9.3 ומנספח שותק בדבר תוספת קומה בשטח עיקרי מתחת לבניין הקיים

הקלה מהוראות התכנית ומנספח בינוי שותק ובהקלה מקווי הבניין בדבר תוספת ממ"ד

הקלה מהוראות תכנית המיתאר סעיף 9.3 בדבר בניית מחסן מעל 12 ועד 20 מ"ר

הקלה מהוראות תכנית המיתאר בדבר תוספת 6% לזכויות הבנייה המותרות בתב"ע שאושרה
בתאריך לפני 31.8.89

הקלה בדבר בניה שלא בהינף אחד

הסכמות ותימוכין קנייניים :

לא התקבלו התנגדויות.

התקבלה הסכמת 6/8 דיירים.

תנאים לדיון – בקרה מרחבית : הושלמו

המלצת האגף : לאשר את הבקשה בכפוף לתנאים

סדר יום לוועדה מתאריך - 24/03/2026 - ו' ניסן תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/8
מספר בקשה	<u>1971/0845.08</u>
מספר סידורי	<u>60</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בנייה + ממ"דים + בניית מרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	טיבי אלישבע צביה
עורך הבקשה	אדריכל מויאל דן
מתכנן השלד	מנחם מרדכי
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	3

כתובת האתר

הפסגה 17, בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30166	213	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1042	תחילת תוקף	20/09/1979	2213	אזור מגורים 1..	

תאור הבקשה

מדובר בבניין מגורים קיים בן 4 קומות, רשומות 9 ת"ח : 3 חנויות ו 6 יח"ד קיימות .

היתר מקורי

בהיתר מקורי 1971/0845.02 שיצא ב 1974 אושר שטח עיקרי בסך 785,43 מ"ר.

מהות הבקשה :

תוספת 5 ממ"דים ב 2 עמודות, שטח עיקרי, מרפסות וז

התקבלה התנגדות אחת.

מידע קודם

	מתאריך	
בבית וגן רח' הפסגה 17 מבוקשת תוספת 5 ממ"דים ב 2 עמודות , שטח עיקרי, מרפסות זיז תב"ע כפופה למתאר, בתוקף מ 1979 אזור מגורים 1 לא קיים נספח בינוי מפורט. הקלות הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הבלטות מרפסות זיז בחזית המזרחית בעומק של 1.60 מ" ו-2.00 מ" במקום 1.50 מ" המותרים.	16/03/2026	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
הקלה מקו בניין המאושר לכיוון החזית הצפונית בעומק של 3.10 מ" המותרים לשם בניית ממ"ד		

הקלה מקו בניין המאושר לכיוון החזית המערבית בעומק של 2.75 מ"מ ל"שם בניית ממ"ד הקלה מקו בניין לכיוון חזית מזרחית בעומק של 1.60 מ" ו-2.00 מ" ל"שם בניית מרפסות הקלה מהוראות תוכנית המתאר בדבר תוספת 6% לזכויות הבנייה המותרות בתב"ע שאושרה עד 31/08/89 הקלה בבניית ממדים שלא בהינף אחד התנגדויות התקבלה התנגדות אחת של בעלת 2 חנויות בקומת קרקע. טענות המתנגדת : פגיעה בנכס ע"י כך שממ"ד מתוכנן יחסום חלון בחנות הופקדה תב"ע 101-1380070 להסדרת התוספות בבניין, והבקשה נוגדת לתכנית הזו. המלצת האגף : לדחות במתכונת המוצעת הבקשה לא ניתנת לבדיקה כי לא הוצגה חזית מערבית, שלא מתאפשר בדיקת הבקשה. כ"כ הבקשה לא כוללת חישוב יתרת זכויות שטח עיקרי בהתאם למאושר בחלקה עד כה לא מקובל תכנון עמודת ממ"דים עם תמיכה על 2 קירות בלבד שפועל מהווה בנייה על עמודים. לא הוצגה תכנית צל עבור מרפסות בחזית רלוונטית. לא ניתן לאשר מרפסת בחזית א חורית ב קומה 'ב מפאת סטייה ניכרת מהתקנות : חריגה מקו בניין אחורי 74% (מותר עד 40%), לא נשמר מרווח 2,7 מ. מגבול חלקה . לא מקובלת סגירת המרפסות המוצעות להכשרה מחומר אקראי . ניתן לשקול מחדש מזכוכית ומתכת באופן אחיד מוצעת חנייה מקורה בחזית צידית מוץ לקוי בניין , מהווה סטייה ניכרת. יש הסיר מהבקשה. בנוסף לא התקבל אישור הסדרי תנועה. תוקפה של החלטה זו היא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/השלמת תנאים מרחביים.		

יודגש במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1042 תחילת תוקף : 20/09/1979 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1 התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה אין פרסום הקלות הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הבלטות מרפסות זיז בחזית המזרחית בעומק של 1.60 מ" ו-2.00 מ" במקום 1.50 מ" המותרים. הקלה מקו בניין המאושר לכיוון החזית הצפונית בעומק של 3.10 מ" למי"מ לשם בניית ממ"ד הקלה מקו בניין המאושר לכיוון החזית המערבית בעומק של 2.75 מ" למי"מ לשם בניית ממ"ד הקלה מקו בניין חזית מזרחית בעומק של 1.60 מ" ו-2.00 מ" לשם בניית מרפסות הקלה מהוראות תוכנית המתאר בדבר תוספת 6% לזכויות הבנייה המותרות בתב"ע שאושרה עד 31/08/89 הקלה בבניית ממדים שלא בהינף אחד התקבלה התנגדות אחת.	16/03/2026	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי לא קיים נספח בינוי מפורט קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 25/27/03 ע"י המח' למידע תכנוני. נמצאה חריגת ממ"דים מקוי בניין קדמי וצדי ומרפסת זיז בחזית אחורית עם חריגה עד 74% - סטייה ניכרת פורסמו הקלות מקוי הבניין. מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית : 3 מס' קומות מוצע : 0 קיים בניין עם חריגה ממספר הקומות המותר : 4 מספר יחידות דיור מס יח"ד מותר עפ"י התכנית : אין הגבלה לא מבוקשת תוספת יח"ד. שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מוצע בבקשה 22,14 מ"ר. שטח עיקרי מותר מכוח התכנית : $820,5 = 75\%$ מ"ר. הבקשה לא כוללת חישוב יתרת זכויות שטח עיקרי בחלקה בהתאם למאושר עד כה. מבוקשת כולה ע"ח הקלה כמותית. שטחי בניה – שטחי שרות שטחי שירות מוצעים בבקשה ממ"דים בסך : 68,66 מ"ר שטחי שירות מותרים מכוח התכנית : אין התייחסות. מוצעים ממ"דים במידות תקניות. לא נמצאה חריגה ממכסת שטחי השרות המותרים.		

הסכמות ותימוכין קנייניים הבנייה מוצעת בשטח חצר משותפת. התקבלה הסכמת 6/9 בעלים והתנגדות אחת. התנגדויות התקבלה התנגדות אחת של בעלת 2 חנויות בקומת קרקע. טענות המתנגדת : -פגיעה בנכס ע"י כך שממ"ד מתוכנן יחסום חלון בחנות -הופקדה תב"ע 101-1380070 להסדרת התוספות בבניין, והבקשה נוגדת לתכנית הזו. הממ"ד מבוקש במיקום המיטבי זאת לאור העובדה כי מדובר בחלקה צפופה הכוללת מספר עמודות, תוך שמירה על אזור כל החדרים הקיימים בדירה. מרפסות קומה 'א' ניתן לאשר בחזיתות צדית ואחורית בכפוף לאישור עיצובי קומה 'ב' : לא ניתן לאשר מרפסת בחזית אחורית כי מהווה סטייה ניכרת מהתקנות כאשר חריגה מקו בניין אחורי 74% (מותר עד 40%), לא נשמר מרווח 2,7 מ. מגבול חלקה. ממ"דים מוצעים ממ"דים תקינים ב 2 עמודות בחזיתות צדית וקדמית בהקלה בחריגה מקוי בניין. עיקרונית ניתן לאשר בכפוף לתיאום עיצובי. לציין כי לא תוכננה תמיכת ממ"דים מספקת בחזית צדית , מוצעת בפועל בניית 2 ממ"דים על עמודים. יש להשלים היקף קירות תומכים. חוות דעת עיצובית : כאמור לעיל ניתן לאשר יש להציג תכנית צל עבור חזית שלמה לאישור עיצובי, ולהתאים מימדי המרפסות המוצעות להוראות אישור עיצובי . לא ניתן לאשר סגירות המרפסות המוצעות להכשרה מחומר קל. ניתן לשקול מזכוכית ומתכת באופן אחיד. לא הוצגה חזית מערבית, שלא מתאפשר בדיקת הבקשה.		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	09/12/2025	הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הבלטות מרפסות זיז בחזית המזרחית בעומק של 1.60 מ" ו-2.00 מ" במקום 1.50 מ"ממותריים. הקלה מקו בניין המאושר לכיוון החזית הצפונית בעומק של 3.10 מ"ממותריים לשם בניית ממ"ד הקלה מקו בניין המאושר לכיוון החזית המערבית בעומק של 2.75 מ"ממותריים לשם בניית ממ"ד הקלה מקו בניין חזית מזרחית בעומק של 1.60 מ" ו-2.00 מ" לשם בניית מרפסות הקלה מהוראות תוכנית המתאר בדבר תוספת 6% לזכויות הבנייה המותרות בתב"ע שאושרה עד 31/08/89 הקלה בבניית ממדים שלא בהינף אחד

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

בבית וגן רח' הפסגה 17

מבוקשת תוספת 5 ממ"דים ב 2 עמודות , שטח עיקרי, מרפסות זיז

תב"ע

כפופה למתאר, בתוקף מ 1979

אזור מגורים 1

לא קיים נספח בינוי מפורט.

הקלות

הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הבלטות מרפסות זיז בחזית המזרחית בעומק של 1.60 מ"ו-2.00 מ" במקום 1.50 מ' המותרים.

הקלה מקו בניין המאושר לכיוון החזית הצפונית בעומק של 3.10 מ' לשם בניית ממ"ד

הקלה מקו בניין המאושר לכיוון החזית המערבית בעומק של 2.75 מ' לשם בניית ממ"ד

הקלה מקו בניין לכיוון חזית מזרחית בעומק של 1.60 מ" ו-2.00 מ" לשם בניית מרפסות

הקלה מהוראות תוכנית המתאר בדבר תוספת 6% לזכויות הבנייה המותרות בתב"ע שאושרה עד 31/08/89

הקלה בבניית ממדים שלא בהינף אחד

התנגדויות

התקבלה התנגדות אחת של בעלת 2 חנויות בקומת קרקע.

טענות המתנגדת:

פגיעה בנכס ע"י כך שממ"ד מתוכנן יחסום חלון בחנות

הופקדה תב"ע 101-1380070 להסדרת התוספות בבניין, והבקשה נוגדת לתכנית הזו.

המלצת האגף : לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה לא ניתנת לבדיקה כי לא הוצגה חזית מערבית, שלא מתאפשר בדיקת הבקשה.

כ"כ הבקשה לא כוללת חישוב יתרת זכויות שטח עיקרי בהתאם למאושר בחלקה עד כה

לא מקובל תכנון עמודת ממ"דים עם תמיכה על 2 קירות בלבד שפועל מהווה בנייה על עמודים.

לא הוצגה תכנית צל עבור מרפסות בחזית רלוונטית.

לא ניתן לאשר מרפסת בחזית א חורית ב קומה ב' מפאת סטייה ניכרת מהתקנות : חריגה מקו בניין אחורי 74% (מותר עד 40%) , לא נשמר מרווח 2,7 מ. מגבול חלקה .

לא מקובלת סגירת המרפסות המוצעות להכשרה מחומר אקראי. ניתן לשקול מחדש מזכוכית ומתכת באופן אחיד

מוצעת חנייה מקורה בחזית צידית מוץ לקוי בניין , מהווה סטייה ניכרת. יש הסיר מהבקשה.

בנוסף לא התקבל אישור הסדרי תנועה.

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 24/03/2026 - ו' ניסן תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/8
מספר בקשה	<u>2003/0473.08</u>
מספר סידורי	<u>61</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, בנית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הרחבת דיור, שימוש בחלל גג רעפים, מרפסת ומחסנים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ועקנין עובדיה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות הדר יעל
מתכנן השלד	מנחם מרדכי
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	17

כתובת האתר

הרב צבי יהודה 5, קרית משה

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
0933	תחילת תוקף	15/09/1960			
1772	תחילת תוקף	25/01/1973			
2855	תחילת תוקף	29/01/1995			
30138ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
3588	תחילת תוקף	19/06/1988			
8000	תחילת תוקף	13/04/2004			
9700	תחילת תוקף	23/08/2014			

תאור הבקשה

תאור הבקשה הקיימת והמוצעת .

בשכונת קרית משה קיים בבניין הכולל 3 כניסות

בבקשה הנוכחית מבקשים תוספת בניה בכניסה הימנית לתתי חלקות 83 ו 79

פרסום הקלות : להלן ההקלות אשר פורסמו

הקלה מקו בניין המאושר לכיוון החזית הדרומית בעומק של 2.00 מטר לשם בניית מבואת כניסה לקומת המחסנים

הקלה בדבר שימוש בחלל רעפים למגורים .

הקלה מנספח בינוי בתוכנית 115ב בדבר תוספת בנייה בשונה מהמאושר בנספח .

הקלה בדבר בניית מחסן במסגרת של עד 20 מ"ר במקום 8% משטח הדירה העיקרי

הקלה מהוראות תוכנית המתאר בדבר הבלטת מבואת כניסה למחסנים בחזית הדרומית בעומק של 2.00 מטר במקום 1.5 מטר המותרים .

קיימת התנגדות אחת אשר התנגדותו לעניין בניית המחסן אשר חוסמת את הגישה למחסן שלו

בעלי העניין בנכס :

התוכנית כוללת הסכמת הבעלים של החלקה .

אישורים :

שפ"ע אושר

איכות סביבה : אושר

שימור : אושר

מידע קודם

מתאריך	
12/03/2026	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים הבקשה מובאת להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגד אשר טענתו לעניין בניית המחסן אשר חוסם את הגישה למחסן שלו . עורך הבקשה הציג כי הכניסה למחסן של המתנגד מהחזית בסמוך לשכן בכניסה הצמודה ולכן הכניסה המבוקשת למחסנים לא גורמת לנזק כלל מה גם שדרשנו מעורך הבקשה להציג את הגישה כפיתוח שטח ללא גישה נוספת מגרם המדרגות המשותף . יש להגיש תוכנית לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל ביטול ההקלות שלא אושרו מטבלת ההקלות . וצמצום שטח המרפסת זיז המקרה את מרפסת הגג ל12 מ"ר לפי תקנות החוק ובהתאם לכך לעדכן תוכנית צל . יש להציג כנדרש את השינוי של מרפסות השרות לעיקרי בקומה ב' . וכן להעביר חתך באזור תכנון המחסנים כך שהגובה לא יעלה על 220 מטר וכן יש לתכנן מעבר משותף תיקני המוביל לכל המחסנים בעמודה ולבטל את השטח המבוקש כמובאה וזאת כי אין לכך שטחים ולא ניתן לאשר מבואה החורגת מקו בנין כגישה למחסן אחד בלבד הדבר נוגד מדיניות המחלקה בנושא המחסנים .

בשיחה עם עורך הבקשה עלה כי מבקשים פיתוח שטח ועבור כך הוגשה הסכמות שכנים כאשר למחסן זה מבטלים את הגישה מגרם המדרגות המשותף . בעלית גג יש להותיר שטח לשימוש משותף לכלל השכנים כמו שהותיר השכן הצמוד		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 9700 תחילת תוקף : 23/08/2014 ייעוד הקרקע: מגורים הבקשה נבחנה לפי תב"ע 3588 הקובעת אזור מגורים 2 אשר תוקפה מיום 19.6.1988 בכפיפות למתאר 62 ניתן לראות כי תב"ע זו כוללת תכנית בינוי מספר 115ב המאפשרת תוספות בניה בכפוף לנספח המצורף וכן יש מדיניות מפורטת למתחם בו נמצאת החלקה הנקרא מתחם גת . סעיף הקלות / סטייה ניכרת : התכנית החלה בחלקה הנדונה לא כוללת סעיף סטייה ניכרת . נספח בינוי : קיים נספח בינוי המאפשר תוספת קומה ומרפסת זיז ושימוש בחלל גג רעפים מבקשים לממש בינוי מכוח הנספח . וכן מבקשים מתחת לתוספת המותר בחזית דרומית מחסנים ל2 שכנים בעמודה קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש כאשר תוספת הבניה מבוקשת בתחום קונטור המבנה הקיים של התוספת המותרת מכוח תב"ע 115ב פרט למבואה המבוקשת עבור המחסנים החורגת מקו בנין תב"ע 115ב	10/02/2026	חוות דעת תכנונית

לא הוכח שטחי בניה וכן המבואה חורגת מקו בנין ולכן נדרשו לבטל מבואה זו משיחה עם עורך הבקשה עלה כי מדובר בפיתוח שטח ועבור כך יש 2/3 הסכמות . מספר קומות מותר 4 קומות כאשר המבנה המקורי כולל 3 קומות ולכן ניתן לראות כי לדירת קומת הקרקע ניתן להוסיף קומה במרתף על מנת לנצל את השטח המותר ולדירה העליונה ניתן להוסיף בגג קומה בהתאם לנספח ובאופן כזה המבנה יכלול 5 קומות . לדירה בקומה העליונה מבקשים בינוי על הגג ובקומת המרתף מבקשים מחסנים ובכך קומה זו לא נכללת במנין הקומות . כך שהמבנה כולל 4 קומות כנדרש . ניתן לראות כי השימוש בחלל גג הרעפים לא מהווה תוספת קומה בהתאם למדיניות מתחם גת האומרת כי השימוש לא מהווה קומה כאשר מדלפות הגג לא עולות על מטר כמו במקרה דנן . מספר יחידות דיור – בבקשה הנוכחית לא מבקשים תוספת יחידות דיור . בינוי קומת מרתף מבקשים תוספת קומה עבור תוספת מחסנים ל2 תתי חלקות עם גישה למחסן אחד מגרם מדרגות משותף ולמחסן השני מהחצר ע"י מבואת כניסה כאשר מבואת הכניסה חורגת מקו בנין ועבור כך פורסמה הקלה בדבר הקלה מקו בניין המאושר לכיוון החזית הדרומית בעומק של 2.00 מטר לשם בניית מבואת כניסה לקומת המחסנים וכן הקלה מהוראות תוכנית המתאר בדבר הבלטת מבואת כניסה למחסנים בחזית הדרומית בעומק של 2.00 מטר במקום 1.5 מטר המותרים הקלות אלו נדחות היות ולא ניתן לאשר שטח החורג מקו בנין עבור מבואה למחסן כאשר הפתרון הנדרש הוא גישה מגרם מדרגות משותף במיוחד שהתכנון המבוקש כולל שטח לא מנוצל אך מיועד לשימוש הדבר מהווה תקדים לפיצול יחידת דיור ולכן יש לבטל את היציאה מהמחסנים ולהציג גישה מגרם המדרגות המשותף . וזאת כי הגישה למחסנים לפי מדיניות מחתם גת הינו מגרם מדרגות משותף כאשר התכנון יכלול תוכנית צל למחסנים בשטח דומה לייתר הדיירים בעמודה . ויש לתכנן את המחסנים בהתאם למדיניות ולפי מתאר 62		

כמפורט להלן : גובה קומת המחסנים לא יעלה על 220 הגישה מגרם מדרגות משותף עם מינימום מעברים משותפים וכן יש להציג תוכנית צל לייתר השכנים בעמודה + הסכמה לתוכנית צל זו או משלוח הודעות לתכנון המוצע כאשר ייתר השטח הינו לשימוש עתידי עבור שטח עיקרי הדירה מעל . קלה בדבר בניית מחסן במסגרת של עד 20 מ"ר במקום 8% משטח הדירה העיקרי תיבחן לאחר הגשת תכנון נכון . כך שה הערה : ניתן לראות שבעבר ניתן היתר בניה בת.ב 14.338 למחסנים עבור העמודה הצמודה עם מבואה פתוחה לשמים בלבד אך שם לא היה מענה מגרם המדרגות המשותף . קומה ב' מבקשים מרפסת גג מעל התוספת המותרת בחזית דרומית בהתאם לנספח – ניתן לאשר מבקשים גרם מדרגות פנימי המוביל לקומה החדשה ועלית הגג – ניתן לאשר קומה ג' מבקשים לתת חלקה 83 קומה חדשה בתחום קונטור המבנה הקיים הוכח שטחים לניצול ניתן לאשר מבקשים מרפסת זיז בתחום קו בנין ובעומק של 180 ס"מ בהתאם לעומק המותר בנספח – יש מענה למרפסות סוכה לכל דירי העמודה וכן המרפסת לא מהווה מרפסת בודדת בחזית אך ניתן לראות כי מרפסת זו מקרה את מרפסת הגג בקומה ב ויש לצמצם את המרפסת לשטח מקורה שלא יעלה על 12 מ"ר בהתאם לתקנות החוק . עוד ניתן לראות על מנת להשוות מראה אחיד מבקשים מעטפת לשכן – יידרש חתימה שלו על התוכניות הסופיות . עלית גג מבקשים לתת חלקה 83 לנצל את השטח המותר בתחתם גת לדירת המבקש באופן שלא מהווה תוספת קומה אך יש להותיר שטח לשימוש משותף לכלל השכנים כמו שהותיר השכן הצמוד . שטח בניה להלן פשוט השטח המותר במתחם - גוש 30138 חלקות 35 וגוש 30157 חלקה 40 : 39.011 דונם על פי תוכנית מדידה .עם זאת, בתקנון תכנית 3588 ל סעיף 4 מצוין כי שטח התוכנית בקירוב הינו 35.730 דונם		

אך מעיון בנסח טאבו המעודכן אשר נרשם לאחר תצ"ר ניתן לראות כי מדובר בשטח חלקה של 36.636 דונם ועל כן השטח הקובע לצורך חישוב השטחים הנו : 36.636 דונם . מספר תתי החלקות במתחם: 240. אופן חישוב הזכויות ושטחי הבניה במתחם קיימות כאמור תכנית 115/ב וכן קיימות זכויות נותרות מכוח תכנית 3588. האגף גיבש מדיניות זו באשר לאופן בו ניתן לאפשר שימוש בזכויות נותרות הערה : עד למועד של עדכון המסמך אופן חישוב הזכויות היה על פי חישוב שוויוני כמפורט להלן $35.730 * 120\% / 240 = 178.65$ מ"ר שטח לכל תת חלקה באופן שווה ולא על פי חלקו היחסי ברכוש משותף. - שטח זה כלל את השטח המקסימלי האפשרי לכל תת חלקה במסגרת עדכון מסמך זה [09.2025] אופן חישוב הזכויות עודכן, ויש לחשב את הזכויות עפ"י החלק היחסי ברכוש המשותף . רקע: העדכון בוצע בעקבות החלטת וועדת הערר במסגרת ערר 1027/19 תיק 2017/0182.00 ועל כן ממועד עדכון מסמך זה יחושב השטח ביחס לחלק היחסי של הדירה המבקשת, ברכוש המשותף. יוגש לדרג המקצועי חישוב שטחים על פי הנוהל המקובל וכן יצוין על גבי ההרמוניקה חישוב חלקו היחסי של המבקש בהתאמה לחלקו ברכוש המשותף כפי המצוין בנסח הטאבו. . להלן חישוב החלק היחסי המותר לבניה עבור תת חלקה מספר 83 $36.636 \text{ דונם} \times 120\% = 43,963.2 \text{ מ"ר}$ וכן לפי נסח טאבו השטח המאושר לכל הבנינים בחלקה (17 במספר) הינו 17184 מ"ר (ניתן לראות פרוט בנסח טאבו) ולכל תת חלקה יש שטח המוצמד לו כך שהשטח המותר לבניה נגזר משטח מוצמד זה השטח המוצמד לדירת המבקש הינו 73 מ"ר ולכן הם יכולים לבנות עד 186.76 מ"ר (שטח מאושר + שטח מוצע) $43,963.2 \times 73 = 17184 = 186.766$ מ"ר שטח שרות.		

התוכנית כפופה למתאר 62 ולכן ניתן לבקש בנוסף לשטח עיקרי מחסן וממ"ד תת חלקה 83 ממ"ד – מציעים חדר מחוזק בקומה החדשה בהתאם למדיניות . מחסן – מבקשים מחסן בשטח של 20 מ"ר בכפוף להקלה אשר פורסמה . מרפסת זיז – מבקשים מרפסת זיז בשטח של 14 מ"ר המקרה את מרפסת הגג ולכן יש לצמצם ל12 מ"ר בהתאם לתקנות החוק . תיקון תכניות יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל ביטול ההקלות שלא אושרו מטבלת ההקלות . וצמצום שטח המרפסת זיז המקרה את מרפסת הגג ל12 מ"ר, לפי תקנות החוק ובהתאם לכך לעדכן תוכנית צל . יש להציג כנדרש את השינוי של מרפסות השרות לעיקרי בקומה ב' . וכן להעביר חתך באזור תכנון המחסנים כך שהגובה לא יעלה על 220 מטר וכן יש לתכנן מעבר משותף תיקני המוביל לכל המחסנים בעמודה ולבטל את השטח המבוקש כמובאה וזאת כי אין לכך שטחים ולא ניתן לאשר מבואה החורגת מקו בנין כגישה למחסן אחד בלבד הדבר נוגד מדיניות המחלקה בנושא המחסנים בשיחה עם עורך הבקשה עלה כי מבקשים פיתוח שטח ועבור כך הוגשה הסכמות שכנים כאשר למחסן זה מבטלים את הגישה מגרם המדרגות המשותף . בעלית גג יש להותיר שטח לשימוש משותף לכלל השכנים כמו שהותיר השכן הצמוד . שלביות הביצוע : אין שלביות ביצוע בתב"ע הנוכחית התנגדויות : יש התנגדות אחת לעניין בנית המחסן אשר חוסמת את הגישה למחסן של המתנגד ולכן מובא לשמיעת טענותיו		
הקלה מקו בניין המאושר לכיוון החזית הדרומית בעומק של 2.00 מטר לשם בניית מבואת כניסה לקומת המחסנים הקלה בדבר שימוש בחלל רעפים למגורים.	28/05/2025	הכנת נוסח פרסום

הקלה מנספח בינוי בתוכנית 115 בדבר תוספת בנייה בשונה מהמאוסר בנספח.		
הקלה בדבר בניית מחסן במסגרת של עד 20 מ"ר במקום 8% משטח הדירה העיקרי		
הקלה מהוראות תוכנית המתאר בדבר הבלטת מבואת כניסה למחסנים בחזית הדרומית בעומק של 2.00 מטר במקום 1.5 מטר המותרים.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

הבקשה מובאת להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגד אשר טענתו לעניין בנית המחסן אשר חוסם את הגישה למחסן שלו .

עורך הבקשה הציג כי הכניסה למחסן של המתנגד מהחזית בסמוך לשכן בכניסה הצמודה ולכן הכניסה המבוקשת למחסנים לא גורמת לנזק כלל מה גם שדרשנו מעורך הבקשה להציג את הגישה כפיתוח שטח ללא גישה נוספת מגרם המדרגות המשותף .

יש להגיש תוכנית לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל ביטול ההקלות שלא אושרו מטבלת ההקלות .

וצמצום שטח המרפסת זיז המקרה את מרפסת הגג ל21 מ"ר לפי תקנות החוק ובהתאם לכך לעדכן תוכנית צל .

יש להציג כנדרש את השינוי של מרפסות השרות לעיקרי בקומה ב' .

וכן להעביר חתך באזור תכנון המחסנים כך שהגובה לא יעלה על 220 מטר

וכן יש לתכנן מעבר משותף תיקני המוביל לכל המחסנים בעמודה ולבטל את השטח המבוקש כמבואה וזאת כי אין לכך שטחים ולא ניתן לאשר מבואה החורגת מקו בנין כגישה למחסן אחד בלבד הדבר נוגד מדיניות המחלקה בנושא המחסנים .

בשיחה עם עורך הבקשה עלה כי מבקשים פיתוח שטח ועבור כך הוגשה הסכמות שכנים כאשר למחסן זה מבטלים את הגישה מגרם המדרגות המשותף .

בעלית גג יש להותיר שטח לשימוש משותף לכלל השכנים כמו שהותיר השכן הצמוד

סדר יום לוועדה מתאריך - 24/03/2026 - ו ניסן תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/8
מספר בקשה	<u>1984/0599.04</u>
מספר סידורי	<u>62</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מרחב מוגן ומבואה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	פארן יצחק
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות פרידמן מרים
מתכנן השלד	סירוקה יצחק
מספר מתנגדים	3
מספר שכנים שלא חתמו	9

כתובת האתר

הקבלן 1, הר נוף

גוש	חלקה	בשלמות
30333	40	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3028	תחילת תוקף	30/06/1983	446	אזור מגורים 2 מיוחד	1497
5979	תחילת תוקף	13/12/1999	40	אזור מגורים 2 מיוחד	1501

תאור הבקשה

נתוני היתרים קודמים בחלקה:

היתר בניה אחרון רלוונטי הופק בתאריך 2000 תיק בניין מספר: 1984/0599.02

סך השטח העיקרי שאושר במסגרת היתר הבניה האחרון הנו: 766,191 מ"ר

מדובר בבניין מגורים קיים בן 5 קומות, בן 16 יח"ד קיימות.

מהות הבקשה

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת בניה ל 4 דירות קיימות כמפורט להלן :

עמודת 4 ממ"דים בחזית אחורית

הפיכת מרפסות שירות קיימות לשטח עיקרי בחזית קדמית

3 מרפסות זיו בעומק 2 מ. בחזית קדמית .

הבקשה מהווה לא תוספת קומות

הבקשה לא מהווה תוספת יח"ד

הבקשה כוללת תוספת מרפסות זיו

הבקשה לא כוללת תוספת חניות

הבקשה לא כוללת מעלית

התקבלו 3 התנגדויות

מידע קודם

מתאריך	
16/03/2026	הכנת המלצה תכנונית : משלוח הודעות לפי תקנה 36 בהר נוף רח' הקבלן 1 בבניין מגורים קיים בן 5 קומות, 16 יח"ד , כניסה אחת. מבוקש : -עמודת 4 ממ"דים בחזית אחורית -הפיכת מרפסות שירות קיימות לשטח עיקרי בחזית קדמית -3 מרפסות זיו בעומק 2 מ. בחזית קדמית. הקלות

ממ"ד ומבואה מעבר לקווי בניין מרפסת זיזית בעומק של 2 מ" במקום 1.5 בנית מרפסת מעבר לקווי בניין במרווחים המותרים שלביות ביצוע בניה בשלביות-ביצוע בשונה מנספח בינוי התקבלו 3 התנגדויות. תב"ע בתוקף מ 2000 כפופה לתכנית מתאר אזור מגורים 2 מיוחד. קיים נספח בינוי שותק. ס.ס.ג : אין הסכמות ותימוכין קנייניים : הבקשה חתומה ע"י 10/16 בעלי זכויות בנכס. התקבלו 3 התנגדויות. לדירה 2 בקומת קרקע מוצמדות חצר 102,97 מ"ר התנגדויות התקבלו 3 התנגדויות. טענות המתנגדים : -להקמת המרפסות המתוכננות באלכסון לכיוון דירה 1 , כי פוגעת אחידות החזית - עומק המרפסות -פגיעה עיצובית -מציע להעביר מרפסות לחזית אחורית, סמוך לממדים המבוקשים. -הבקשה יוצרת תקדים תכנוני פסול העלול לאפשר בעתיד בנייה		

דומה מעל המרפסת -הבניה חוסמת אור ואויר באופן חמור -מורידה את ערך הנכסים -הבנייה תמנע בניית סוכה גדולה -הליך החתמת השכנים לוקה בפגם מהותי, לא הובאה לידיעת השכנים מהות הבקשה במלואה -היזק ראיה -לא הוצגה תכנית צל עבור חזית שלמה. המלצת האגף : לדחות במתכונת המוצעת : -תכנון ממ"דים אינו תואם מדיניות מה"ע בנוגע למרווח, חוסם את המעבר ומהווה פגיעה לכל הדיירים. - יש להציג תכנית צל לכל לממ"דים דיירי המגרש -לא הוצג תכנון מרפסות עתידיות עבור חזית שלמה. - יש להציג מאזן שטחים ומקור זכויות להכשרת השטח המוצע משירות לעיקרי. - עקב שינוי נדרש בתכנית הדיון בהתנגדויות מתייתר בשלב זה. לאחר הצגת תכנית מתוקנת לשביעות רצון האגף תובא היא לידיעת דיירי הבניין. במידה וישנו את חזית הממ"ד יידרש פרסום. תוקפה של החלטה זו היא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/השלמת תנאים מרחביים. יודגש במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית	16/03/2026	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה : 5979 תחילת תוקף : 13/12/1999 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 מיוחד תכניות כפופות : 3028 , 966ב התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה אין נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט שותק. הבקשה לא תואמת לנספח הבינוי, למעט הפיכת מרפסות שירות לשטח עיקרי. פורסמו הקלות המכסות חריגות מנספח הבינוי. סטייה ניכרת : לא קיים סעיף סטייה ניכרת. פרסום הקלות ממ"ד ומבואה מעבר לקווי בניין מרפסת זיזית בעומק של 2 מ" במקום 1.5 בנית מרפסת מעבר לקווי בניין במרווחים המותרים שלביות ביצוע בניה בשלביות-ביצוע בשונה מנספח בינוי		

התקבלו 3 התנגדויות. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 20/04/25 ע"י המח' למידע תכנוני. נמצאו חריגת ממ"ד מקו הבניין אחורי 90% ומרפסות קו בניין קדמי 38% . פורסמה הקלה מקוי בניין. מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית : 5 מס' קומות מוצע : 0 לא נמצאו חריגות ממספר הקומות המותר מספר יחידות דיור מס יח"ד מותר עפ"י התכנית : 16 מס' יח"ד מוצע : 0 קיים : 15 לפי נסח טאבו. שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מוצע בבקשה : 28,89 מ"ר להפיכת מרפסות שירות קיימות לשטח עיקרי. שטח עיקרי מותר מכוח התכנית : 2144 מ"ר. הפיכת מרפסות שירות לשטח עיקרי תואמת לנספח הבינוי. ניתן לאשר מבחינת זכויות בנייה. שטחי בניה – שטחי שרות שטחי שירות מוצעים בבקשה : 76,14 מ"ר לממ"דים ומבואות. שטחי שירות מותרים מכוח התכנית : 684 מ"ר. לציין כי מוצעת עמודה בת 4 ממ"דים תקינים, אך המבוקשות מבואות במידות 1,5 x 3,6 מ. תוספת המבואות במידות גדולות מהמינימום הנדרש לכניסה לממ"ד, מהוות תוספת שטח ללא		

מקור זכויות כי לא מכוסות בנספח הבינוי. ניתן לאשר בסדר גודל מינימלי בלבד כאמור לעיל. . ממדים : בתב"ע אין התייחסות מפורשת לעניין פתרון מיגוני. כעת מוצעת עמודה בת 4 ממ"דים תקניים. מבוקשות מבואות לממ"ד במידות 1,5, 3,6 x מ. תכנון המבואות במידות גדולות מהמינימום הנדרש לכניסה לממ"ד מהוות תוספת שטח ללא מקור זכויות. הנ"ל גורם לצמצום מרווח אחורי עד ל כ 60 סמ. שנוגד מדיניות מהנדס העיר למרחבים ממוגנים. יש להבטיח מרווח פנוי מגבול חלקה 1 מ. לפחות. מרפסות : מוצעות 3 מרפסות זיז ושירות בעומק 2 מ. בחזית מערבית קדמית בבליטה מקוי בניין 36% מרווח. תכנון המרפסות הינו לקוי כי לא הוצג תכנון מרפסות עתידיות עבור חזית שלמה. תכנון המרפסות ייעשה עבור חזית שלמה כולל הצגת תכנית צל לאישור ר"צ, יידוע השכנים, ובכפוף לדיון בהתנגדויות. שלביות ביצוע : בעמודות מלמטה למעלה למעט המרפסות בשקע בחזית דרום מזרחית אשר ייבנו בהינף אחד. הבקשה לא תואמת הוראות שלביות הביצוע. פורסמה הקלה משלביות ביצוע. תנאים לדיון – בקרה מרחבית : 1. איכות הסביבה ראדון - מצורפת תכנית ראדון, תוכנן ראדון בכל החללים המוצעים הנוגעים בקרקע. פליטת צינור גז ראדון יעלה לגג הגבוה ביותר במבנה. אסבסט -במידה ויימצא אסבסט בזמן העבודות שלא התגלה		

טרם תחילתן, תיעצר העבודה והאסבסט יפונה ע"פ חוק ובאמצעות קבלן אסבסט מורשה בלבד - חידוש העבודה יתבצע רק לאחר קבלת אישור אכלוס מהקבלן המבצע את הפינוי. – ל"ר לבקשה תנאים ל תעודת גמר : בדיקת קיום צינור/רות לשחרור גז הראדון בגג הבניין וסימונו, הכל לפי תכניות ההגשה להיתר הצגת תוצאות בדיקות ראדון קצרות טווח בקומת קרקע+הצהרת החברה למתן שרותי בדיקות לגבי אופן ביצוע הבדיקות חתימת יזם על מסמך המידע לטיפול גז ראדון 2. שפ"ע - מאושר. הסכמות ותימוכין קנייניים : הבקשה חתומה ע"י 10/16 בעלי זכויות בנכס. התקבלו 3 התנגדויות. לדירה 2 בקומת קרקע מוצמדות חצר 102,97 מ"ר התנגדויות התקבלו 3 התנגדויות. טענות המתנגדים : להקמת המרפסות המתוכננות באלכסון לכיוון דיר ה 1 , כי פוגעת אחידות החזית עומק המרפסות פגיעה עיצובית מציע להעביר מרפסות לחזית אחורית, סמוך לממדים המבוקשים. הבקשה יוצרת תקדים תכנוני פסול העלול לאפשר בעתיד בנייה דומה מעל המרפסת הבניה חוסמת אור ואויר באופן חמור מורידה את ערך הנכסים הבנייה תמנע בניית סוכה גדולה		

הליך ההחתמת השכנים לוקה בפגם מהותי, לא הובאה לידיעת השכנים מהות הבקשה במלואה היזק ראייה לא הוצגה תכנית צל עבור חזית שלמה. המלצת האגף: לדחות במתכונת המוצעת: תכנון ממ"דים לקוי ולא תואם מדיניות מה"ע בנוגע למרווח. לא הוצג תכנון מרפסות עתידיות עבור חזית שלמה. לאחר הצגת תכנית מתוקנת לשביעות רצון האגף תובא היא לידיעת דיירי הבניין.		
ממ"ד ומבואה מעבר לקווי בניין מרפסת זיזית בעומק של 2 מ"מ ב"מקום 1.5 בנית מרפסת מעבר לקווי בניין במרווחים המותרים שלביות ביצוע בניה בשלביות-ביצוע בשונה מנספח בינוי	02/12/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף
משלוח הודעות לפי תקנה 36

בהר נוף רח' הקבלן 1

בבניין מגורים קיים בן 5 קומות, 16 יח"ד, כניסה אחת.

מבוקש :

-עמודת 4 ממ"דים בחזית אחורית

-הפיכת מרפסות שירות קיימות לשטח עיקרי בחזית קדמית

3- מרפסות זיז בעומק 2 מ. בחזית קדמית.

הקלות

ממ"ד ומבואה מעבר לקווי בניין

מרפסת זיזית בעומק של 2 מ" במקום 1.5

בניית מרפסת מעבר לקווי בניין במרווחים המותרים

שלביות ביצוע בניה בשלביות-ביצוע בשונה מנספח בינוי

התקבלו 3 התנגדויות.

תב"ע

בתוקף מ 2000

כפופה לתכנית מתאר

אזור מגורים 2 מיוחד.

קיים נספח בינוי שותק.

ס.ס.ג. : אין

הסכמות ותימוכין קנייניים :

הבקשה חתומה ע"י 10/16 בעלי זכויות בנכס.

התקבלו 3 התנגדויות.

לדירה 2 בקומת קרקע מוצמדות חצר 102,97 מ"ר

התנגדויות

התקבלו 3 התנגדויות. טענות המתנגדים :

-להקמת המרפסות המתוכננות באלכסון לכיוון דירה 1 , כי פוגעת אחידות החזית

- עומק המרפסות

-פגיעה עיצובית

-מציע להעביר מרפסות לחזית אחורית, סמוך לממדים המבוקשים.

-הבקשה יוצרת תקדים תכנוני פסול העלול לאפשר בעתיד בנייה דומה מעל המרפסת

-הבניה חוסמת אור ואויר באופן חמור

-מורידה את ערך הנכסים

-הבנייה תמנע בניית סוכה גדולה

-הליך החתמת השכנים לוקה בפגם מהותי, לא הובאה לידיעת השכנים מהות הבקשה במלואה

-היזק ראיה

-לא הוצגה תכנית צל עבור חזית שלמה.

המלצת האגף : לדחות במתכונת המוצעת :

-תכנון ממ"דים אינו תואם מדיניות מה"ע בנוגע למרווח, חוסם את המעבר ומהווה פגיעה לכל הדיירים.

- יש להציג תכנית צל לכל לממ"דים דיירי המגרש

-לא הוצג תכנון מרפסות עתידיות עבור חזית שלמה.

- יש להציג מאזן שטחים ומקור זכויות להכשרת השטח המוצע משירות לעיקרי.

- עקב שינוי נדרש בתכנית הדיון בהתנגדויות מתייתר בשלב זה.

לאחר הצגת תכנית מתוקנת לשביעות רצון האגף תובא היא לידיעת דיירי הבניין.

במידה וישנו את חזית הממ"ד יידרש פרסום.

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

יודגש במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה

תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.

וכן היתר בניה בת.ב 2001.547 לבנין הצפונית .

כל חריגה מהיתרי בניה אלו יוצגו להכשרה בבקשה זו .

פרסום הקלות או משלוח הודעות –

ביצעו פרסום לעניין זה שאין גישה מוטריית למגרש

לא הוגשו התנגדויות

בעלי העניין בנכס :

התוכנית כוללת חתימת המבקשים והינם חתומים ע"ג ההגשה .

אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו :

אישור הסדרי תנועה : אושר אך יש לקבל אישור חוזר וזאת כי החניות המוצגות הם עבור 9 יחידות דיור במקום 13 יחידות דיור הקימות בחלקה .

אישור דרכים : אושר

אישור איכות הסביבה : התקבל דחיה מיום 4.12.2025

אישור שפ"ע : התקבל דחיה מיום 4.12.2025

אישור תברואה : התקבל דחיה מיום 21.9.2025

אישור חיזוק מבנים : נדרש אישור מהנדס בו יפורט האם יש צורך בחיזוק המבנים באם יש צורך בחיזוק ידרש אישור חיזוק מבנים

מידע קודם

מתאריך	
15/03/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות : לא הגישו את כל האישורים הנדרשים טרם דיון כגון אישור איכות סביבה , תברואה וכן אישור הסדרי תנועה : אושר אך יש לקבל אישור חוזר וזאת כי החניות המוצגות הם עבור 9 יחידות דיור במקום 13 יחידות דיור הקימות בחלקה . הערה : ניתן לראות כי פרסמו הקלה לעניין החניות האומר כי לא ניתן לתת מענה לעוד מקומות חניה בשל כך שאין גישה סטטוטורית לחלקה אך נושא זה כלל לא הוצג בפני מחלקת חניה ולכן לא ניתן לבחון הקלה זו . יש לתת מענה ע"י מחלקת חניה עבור 13 יחידות דיור באם לא

ניתן לממש את כל מקומות החניה בשל הנושא אשר פורסם כאשר הבקשה תחזור לדיון הנושא יוצג בפני הוועדה נדרשו להגיש הצהרת מהנדס בדבר הצורך בחיזוק המבנה טרם דיון ולא הוגש וזאת בהתאם לסעיף 4.1.2(ג) להוראות התוכנית לאחר וועדה יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תכנית a כולל הצגת תוכנית גגות לכל הבניין וכן להציג חלוקה בדירות המבוקשות כולל מספור דירות שלא יעלה כל 13 יחידות דיור . (בנין 1 כולל 4 דירות , בנין 2 כולל 3 דירות ובנין 3 כולל 6 דירות סה"כ 13 דירות) כתנאי לקבלת ההיתר יש לקבל דוח פיקוח עבור ההריסות הנדרשות היות ואי עמידה בהוראה זו מהווה סטיה ניכרת יש להציג בנין מספר 1 כמבוקש היות ולא יצא עבורו היתר בניה ולא ניתן לבקש קומה חדשה על מבנה לא מאושר וכן לצרף לבנין זה צילום משנת 67 על מנת לראות את קונטור המבנה הקיים ניתן לראות לפי נספח כי קומת קרקע בקומה א' וקומה ב' קימות וכוללות כל אחת יחידת דיור אחת ויש לחשב שטח חצר המהווה גג קומת החניה כשטח מרפסת גג . 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 : 480046 תחילת תוקף : 01/06/2018 ייעוד הקרקע: מגורים	15/02/2026	חוות דעת תכנונית

מסמכי התב"ע : הבקשה נבחנה עפ"י תב"ע 480046 הקובעת אזור מגורים ב' תוקפה של התב"ע מיום 1.6.2018 סעיף הקלות / סטייה ניכרת לפי הראות התוכנית סעיף 4.1 יש סטייה ניכרת לדברים הבאים : גובה בניה, קוי בנין, מספר קומות והריסת הבינוי בהתאם לנספח כתנאי לקבל היתר . בבקשה הנוכחית אין חריגה מקו בנין גובה ומספר הקומות אך ניתן לראות כי יש מרפסות להריסה לבנין 3 - ולכן כתנאי להיתר יש לקבל דוח פיקוח שנהרס. נספח בינוי : התב"ע כוללת נספח בינוי כאשר הבינוי תואם לנספח זה כנדרש קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים מס' יח"ד : מותר עפ"י תב"ע : 13 יח"ד וזאת עבור 3 הבנינים הקיימים בחלקה (בנין 1 כולל 4 דירות , בנין 2 כולל 3 דירות ובנין 3 כולל 6 דירות סה"כ 13 דירות) בבקשה הנוכחית מבקשים להסדיר את כל החלקה ויש להציג את מספור הדירות נכון . מס' קומות : מותר עפ"י תב"ע : 4 קומות מעל קומה תת קרקעית , בבקשה הנוכחית מבקשים עבור בנין מספר 1 4 קומות כנדרש ובהתאם לנספח בבקשה הנוכחית מבקשים עבור בנין מספר 1 3 קומות כנדרש ובהתאם לנספח בבקשה הנוכחית מבקשים עבור בנין מספר 1 3 קומות כנדרש ובהתאם לנספח וכן ניתן לראות כי בדרום החלקה יש חניה תת קרקעית הכוללת קומה אחת ומעל קומה זו יש חצר . גובה :		

מותר עפ"י תב"ע: גובה של 13.2 מ' אשר לא כולל גובה של מעקה תיקני ויציאה לגג , בבקשה הנוכחי מבקשים עבור בנין מספר 1 גובה של 15.86 מטר כנדרש אך יש להציג בנין זה כמבוקש היות ולא יצא עבורו היתר בניה ולא ניתן לבקש קומה חדשה על מבנה לא מאושר . בבקשה הנוכחי מבקשים עבור בנין מספר 2 גובה של 11.70 מטר כנדרש בבקשה הנוכחי מבקשים עבור בנין מספר 3 גובה של 11.50 מטר כנדרש לא חורגים מגובה זה אך יש להציג באופן ברור בתוכניות גובה כל בנין . בינוי קומת מרתף מפלס -13.00 : מבקשים חניה תת קרקעית בדרום החלקה הכוללת 6 מקומות חניה עבור 9 יחידות דיור יש לקבל אישור חוזר של הסדרי תנועה היות וחניה זו צריכה לתת מענה ל13 יח"ד או בהתאם לנספח התב"ע המאפשר 8 מקומות חניה ל13 יח"ד . הגישה לחניה זו בחזית הדרומית . החניה מתוכננת מתחום קו בנין ובהתאם לנספח הבינוי כנדרש . אך לא קיבלו אישור חניה למקומות החניה מוצעות . ניתן לראות כי פרסמו הקלה לעניין החניות האומר כי לא ניתן לתת מענה לעוד מקומות חניה בשל כך שאין גישה סטטוטורית לחלקה אך נושא זה כלל לא הוצג בפני מחלקת חניה ולכן לא ניתן לבחון הקלה זו . יש לתת מענה ע"י מחלקת חניה עבור 13 יחידות דיור באם לא ניתן לממש את כל מקומות החניה בשל הנושא אשר פורסם כאשר הבקשה תחוזר לדיון הנושא יוצג בפני הוועדה בנין 1 לבנין זה לא נמצא היתר בניה ולכן יש להכשירו בבקשה זו כחלק מהבקשה לא הציגו כלל את החלוקה הפנימית של הבנין ויש להציג כנדרש ולצרף צילום משנת 67 על מנת לראות את קונטור המבנה . ניתן לראות לפי נספח כי קומת קרקע בקומה א' וקומה ב' קימות וכוללות כל אחת יחידת דיור אחת מבקשים את קומה ג' חדש לפי נספח ובתחום קוי בנין כאשר קומה זו כוללת יחידת דיור אחת		

סה"כ המבנה כולל 4 קומות ועלית גג כנדרש . בנין 2 קומת קרקע לבנין זה קיים היתר בניה בת.ב. 2000.498 כאשר בהיתר זה מאושרת קומה תת קרקעית. בפועל קומה זו בנויה כקומת מגורים שינוי זה מאושר בתב"ע 480046, בבקשה הנוכחית מבקשים להסדיר את השינוי שנעשה כאשר התוכנית תואמת נספח ובתחום קוי הבנין וכוללת יחידת דיור אחת , ניתן לאשר אך יש להציג כל שינוי מהיתר הבניה . קומה א' , קומה ב' לבנין זה קיים היתר בניה בת.ב. 2000.498 בפועל קומות אלו נבנו בשינוי מהמאושר ותב"ע 480046 מסדירה את השינוי , בבקשה הנוכחית מבקשים להסדיר את השינוי שנעשה כאשר התוכנית תואמת נספח ובתחום קוי הבנין ובכל קומה מבוקשת יחידת דיור אחת , ניתן לאשר אך יש להציג כל שינוי מהיתר הבניה . עלית גג מבקשים יציאה לגג – ניתן לאשר . בנין 3 קומת קרקע לבנין זה קיים היתר בניה בת.ב. 2001.547 כאשר בהיתר זה מאושרת קומה תת קרקעית. בפועל קומה זו בנויה כקומת מגורים שינוי זה מאושר בתב"ע 480046, בבקשה הנוכחית מבקשים להסדיר את השינוי שנעשה כאשר התוכנית תואמת נספח ובתחום קוי הבנין וכוללת יחידת דיור אחת , ניתן לאשר אך יש להציג כל שינוי מהיתר הבניה . קומה א' , קומה ב' לבנין זה קיים היתר בניה בת.ב. 2001.547 בפועל קומות אלו נבנו בשינוי מהמאושר ותב"ע 480046 מסדירה את השינוי , בבקשה הנוכחית מבקשים להסדיר את השינוי שנעשה כאשר התוכנית תואמת נספח ובתחום קוי הבנין ובכל קומה מבוקשת יחידת דיור אחת , ניתן לאשר אך יש להציג כל שינוי מהיתר הבניה . עלית גג		

מבקשים יציאה לגג – ניתן לאשר . שטח בניה : יש לשים לב כי השטח המפורט להלן עבור כל תא שטח מספר 1 הכולל חניה תת קרקעית ו3 בנינים . שטח עיקרי מותר מעל הכניסה הקובעת : 1405.6 מ"ר מותר מתחת הכניסה הקובעת : 0 מ"ר . שטחי שרות – שטח זה כולל שטח לחניה ושטחים למרחבים מוגנים מותר מעל הכניסה הקובעת : 67.82 מ"ר מותר מתחת הכניסה הקובעת : 289 מ"ר לאחר שהשטח של כל הבנינים יוצג נכון הנושא יבחן שוב . תיקון תכניות : יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל הצגת תוכנית גגות לכל הבנין וכן להציג חלוקה בדירות המבוקשות כולל מספור דירות שלא יעלה כל 13 יחידות דיור . (בנין 1 כולל 4 דירות , בנין 2 כולל 3 דירות ובנין 3 כולל 6 דירות סה"כ 13 דירות) כתנאי לקבלת ההיתר יש לקבל דוח פיקוח עבור ההריסות הנדרשות היות ואי עמידה בהוראה זו מהווה סטיה ניכרת יש להציג בנין מספר 1 כמבוקש היות ולא יצא עבורו היתר בניה ולא ניתן לבקש קומה חדשה על מבנה לא מאושר וכן לצרף לבנין זה צילום משנת 67 על מנת לראות את קונטור המבנה הקיים ניתן לראות לפי נספח כי קומת קרקע בקומה א' וקומה ב' קימות וכוללות כל אחת יחידת דיור אחת ויש לחשב שטח חצר המהווה גג קומת החניה כשטח מרפסת גג . הערה : ניתן לראות כי פרסמו הקלה לעניין החניות האומר כי לא ניתן לתת מענה לעוד מקומות חניה בשל כך שאין גישה סטטוטורית לחלקה אך נושא זה כלל לא הוצג בפני מחלקת חניה ולכן לא ניתן לבחון הקלה זו . יש לתת מענה ע"י מחלקת חניה עבור 13 יחידות דיור באם לא ניתן לממש את כל מקומות החניה בשל הנושא אשר פורסם כאשר הבקשה תחוזר לדיון הנושא יוצג בפני הוועדה		

הריסה : עפ"י סעיף 4.1.2(ג) להוראות התוכנית כל המיועד להריסה לפי נספח בינוי ייהרס כתנאי לקבלת היתר בניה ואי עמידה בכך מהווה סטיה ניכרת - יש להציג את המרפסות המיועדות להריסה ולקבל עבור כך אישור פיקוח כתנאי לקבלת היתר בניה חיזוק מבנים : בהתאם לסעיף 4.1.2 (י) להוראות התוכנית יש להגיש אישור חיזוק מבנים וזאת כאשר מפורט כי תנאי לתוספת הבניה לבניין קיים מותנה בבדיקה לצורך בחיזוק המבנה – יש לקבל אישור זה שלביות הביצוע : עפ"י סעיף 7.1 להוראות התוכנית הבניה תבוצע בהינף אחד לכל בנין בנפרד לא תותר בניה בשלבים , בבקשה הנוכחית מבקשים בינוי בהינף אחד עבור כל החלקה . וכן קיים תנאי לאיכלוס נטיעת 3 עצים בוגרים בתאום עם אגף שפ"ע – יש לקבל התייחסות בנושא מאגף שפ"ע . וכן שיקום תשתיות שיפגעו בשל הבניה עבור כך יש לקבל אישור מחלקת דרכים . התנגדויות : לא התקבלו התנגדויות.		
אין גישה מותרת למגרש	05/08/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף **לדחות במתכונת המוצעת**

הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות :

לא הגישו את כל האישורים הנדרשים טרם דיון כגון אישור איכות סביבה , תברואה

וכן אישור הסדרי תנועה : אושר אך יש לקבל אישור חוזר וזאת כי החניות המוצגות הם עבור 9 יחידות דיור במקום 13 יחידות דיור הקימות בחלקה .

הערה : ניתן לראות כי פרסמו הקלה לעניין החניות האומר כי לא ניתן לתת מענה לעוד מקומות חניה בשל כך שאין גישה סטטוטורית לחלקה אך נושא זה כלל לא הוצג בפני מחלקת חניה ולכן לא ניתן לבחון הקלה זו .

יש לתת מענה ע"י מחלקת חניה עבור 13 יחידות דיור באם לא ניתן לממש את כל מקומות החניה בשל הנושא אשר פורסם כאשר הבקשה תחזור לדיון הנושא יוצג בפני הוועדה

נדרשו להגיש הצהרת מהנדס בדבר הצורך בחיזוק המבנה טרם דיון ולא הוגש וזאת בהתאם לסעיף 4.1.2(ג) להוראות התוכנית

לאחר וועדה יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תכנית a

כולל הצגת תוכנית גגות לכל הבניין וכן להציג חלוקה בדירות המבוקשות כולל מספור דירות שלא יעלה כל 13 יחידות דיור .

(בנין 1 כולל 4 דירות , בנין 2 כולל 3 דירות ובנין 3 כולל 6 דירות סה"כ 13 דירות)

כתנאי לקבלת ההיתר יש לקבל דוח פיקוח עבור ההריסות הנדרשות היות ואי עמידה בהוראה זו מהווה סטיה ניכרת

יש להציג בנין מספר 1 כמבוקש היות ולא יצא עבורו היתר בניה ולא ניתן לבקש קומה חדשה על מבנה לא מאושר וכן לצרף לבנין זה צילום משנת 67 על מנת לראות את קונטור המבנה הקיים

ניתן לראות לפי נספח כי קומת קרקע בקומה א' וקומה ב' קימות וכוללות כל אחת יחידת דיור אחת

ויש לחשב שטח חצר המהווה גג קומת החניה כשטח מרפסת גג .

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 - 24/03/2026 - ו ניסן תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/8
מספר בקשה	<u>1992/0619.04</u>
מספר סידורי	<u>64</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת שטח עיקרי עפ"י תב"ע קיימת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ישראל אברהם
עורך הבקשה	גברת סקולסקי מלכה
מתכנן השלד	גילבורד ליאוניד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	13

כתובת האתר

הקבלן 27, הר נוף

גוש	חלקה	בשלמות
30333	29	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
0966ב	תחילת תוקף	14/07/1977	1	אזור מגורים 2	41500
0966ג	תחילת תוקף	18/09/1980	33מה	אזור מגורים 2 מיוחד	
3028	תחילת תוקף	30/06/1983	423	אזור מגורים 2 מיוחד	1110
435214	תחילת תוקף	30/03/2019	1	מגורים ג	1115

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

- בתאריך 09.12.1986 בת.ב 1986/152.00 ובה אושר "בניה חדשה", בהיתר זה אושרו סה"כ 1597.49 מ"ר למניין שטחים עיקריים ו-328.40 מ"ר למניין שטחי שרות.

- בתאריך 22.06.2015 בת.ב 1992/619.01 ובה אושר "השלמת גג 5%", בהיתר זה אושרו סה"כ 11.90 מ"ר למניין שטחים עיקריים.

- בתאריך 09.09.2015 בת.ב 1992/619.02 ובה אושר "השלמת גג 5%", בהיתר זה אושרו סה"כ 11.90 מ"ר

למניין שטחים עיקריים.

- בתאריך 20.05.2019 בת.ב. 2016/1172.00 ובה אושר "השלמת גג 5% ותוספת מרפסת", בהיתר זה אושרו סה"כ 15.92 מ"ר למניין שטחים עיקריים ו-8.13 מ"ר למניין שטחי מרפסות.

- בתאריך 29.07.2025 בת.ב. 1992/0619.03 ובה אושר תוספת בניה ומרפסות עפ"י תב"ע ומחסנים. בהתיר זה אושרו סה"כ 647.51 מ"ר למניין שטחים עיקריים ו-131.1 מ"ר למניין שטחי מרפסות.

מהות הבקשה המוצעת :

מצב קיים : בנין מדורג בן 8 קומות, המשמש למגורים ואחסנה ברחוב הקבלן 27 בשכונת הר-נוף, גוש : 30333 חלקה : 29.

מצב מוצע :

קומה ב', מפלס +6.00, יח"ד מס' 9 :

חזית צפונית – מוצע תוספת בינוי, הפיכת שטחי שרות לעיקרי, הכשרת מרפסת גג מוצעת לעיקרי מעל בינוי המאושר בתיק מס' 92/0619.03.

חזית מזרחית – מוצע הפיכת שטח שרות לעיקרי.

חזית דרומית- מוצע הרחבת פתחים בחלונות.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסם הקלה בגין בניה שאינה בהינף אחד.

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 16.12.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
15/03/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	מוצע בבקשה תוספת בינוי ומרפסת גג בהתאמה לנספח הבינוי, למעט תוספת בחזית מזרחית אותה לא מבקשים בבקשה הנוכחית. לכך פורסמה הקלה לבניה שלא בהינף אחד.

הריסות : עפ"י סעיף 4.1.2(ה) : שטחי הבניה המסומנים בצהוב יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה – בנספח הבינוי קיים בחזית מזרחית מסומן חלק להריסה, ככל ומדובר בבינוי ללא היתר יש להמציא דו"ח פיקוח למסומן כתנאי להוצאת היתר בניה. שלביות ביצוע : מוצעת תוספת שאינה בהינף אחד, פורסם הקלה בגין בניה שאינה בהינף אחד. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 435214 תחילת תוקף : 30/03/2019 ייעוד הקרקע : מגורים ג התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : *435214 תחילת תוקף 30/03/2019, אזור מגורים ג'. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : גובה בניה, מס' קומות, מס' שטחי הבניה, קווי הבנין והריסת הבינוי המסומן. המוצע בבקשה אינו חורג מן אחד מהסעיפים הנ"ל.	09/03/2026	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי : בתב"ע 435214 חל נספח בינוי מס' 1 אשר הינו מנחה, למעט גובה בניה, מס' קומות שטחי בניה וסימון הריסה. המוצע בבקשה תואם לנספח בינוי, למעט תוספת בחזית מזרחית אותה לא מבקשים בבקשה הנוכחית. לכך פרסמו הקלה לבניה שלא בהינף אחד. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 17.03.2025 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי בניין סומנו עפ"י תוכנית 435214 ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שלביות ביצוע : עפ"י תב"ע 435214 סעיף 7.1 : "הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים" - במסגרת הבקשה פורסם הקלה בגין בניה שאינה בהינף אחד. שטח בניה : ש. עיקרי מותר עפ"י תב"ע, מעל הכניסה הקובעת : 1594.82 מ"ר. המוצע בבקשה הינו בהתאמה מלאה לנספח הבינוי. ש. עיקרי מוצע : בסך כולל של 43.95 מ"ר. יצוין כי ישנה תוספת מותרת לפי נספח בחזית מזרחית שטרם מומשה. מרפסת גג : קומה ב', מפלס +6.00, יח"ד מס' 9, חזית צפונית - מוצעת מרפסת גג מקורה מעל תוספת בינוי המוצעת בתיק 92/619.3. הריסות : עפ"י סעיף 4.1.2(ה) : שטחי הבניה המסומנים בצהוב יהרסו		

כתנאי להוצאת היתר בניה – בנספח הבינוי קיים בחזית מזרחית מסומן חלק להריסה, ככל ומדובר בבינוי ללא היתר, יש להמציא דו"ח פיקוח למסומן כתנאי להוצאת היתר בניה. אישורי גורמים : שפי"ע - התקבל אישור בתאריך 18.11.2025, לאשר את הבקשה. איכות סביבה – ל"ר. בוטל ע"י המערכת עקב כך ששטח התוספת שווה 80 מ"ר. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי והכשרת מרפסת גג בהתאמה מלאה לנספח הבינוי, - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. סעיף חיזוק מבנים : התב"ע כוללת בהוראותיה סעיף חיזוק מבנין לפי הוראות ת"י 413. עם זאת מאחר וההיתר לבניין המקורי הופק אחרי שנת 1980 ניתן לפטור מהתנאי. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
מוצע בבקשה תוספת בינוי ומרפסות בהתאמה מלאה לנספח הבינוי, המוצע הינו על בינוי מוצע בתיק מקביל 1992/619.3, הבקשה מובאת לדחייה היות ו: הבינוי המוצע מעל המופיע בבקשה מס' 92/619.3 הינו בינוי זיזי, לא ניתן לאשרו במתכונת זו. נספח בינוי :	27/12/2022	דיון ברשות הרישוי : לדחות במתכונת המוצעת

- יש להציג את המרפסת הקיימת כמוצעת להכשרה. שלביות ביצוע : מוצעת תוספת שאינה בהינף אחד, לא פורסמה הקלה - יש לפרסם הקלה בגין בניה שאינה בהינף אחד. שטח בניה : בבחינה נראה כי הבינוי המוצע בחזית מזרחית הינו מעל בינוי זיזי המוצע בבקשה מס' 92/619.3 - יש להסיר את הבינוי הזיזי המוצע או להציע מעטפת לדיירים בקומות התחתונות. - תנאי למתן היתר בניה יהא קבלת היתר למוצע בתיק מס' 92/619.3. מרפסת זיז : קומה א', מפלס +3.00, יח"ד מס' 7, חזית דרומית - המרפסת נראה בתמונות ובנספח כקיימת - יש להציג הסבר למוצע. מרפסת גג : - יש להציע מעטפת לקומות התחתונות או להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה. הריסות : - יש להמציא דו"ח פיקוח למסומן כתנאי להוצאת היתר בניה. - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. תוקף החלטת הוועדה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת .		
לדחות במתוכנת המוצעת :	07/12/2022	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

מוצע בבקשה תוספת בינוי ומרפסות בהתאמה מלאה לנספח הבינוי, המוצע הינו על בינוי מוצע בתיק מקביל 92/619.3, הבקשה מובאת לדחייה היות ו: הבינוי המוצע מעל המופיע בבקשה מס' 92/619.3 הינו בינוי זיזי, לא ניתן לאשרו במתכונת זו. נספח בינוי : - יש להציג את המרפסת הקיימת כמוצעת להכשרה. שלביות ביצוע : מוצעת תוספת שאינה בהינף אחד, לא פורסמה הקלה - יש לפרסם הקלה בגין בניה שאינה בהינף אחד. שטח בניה : בבחינה נראה כי הבינוי המוצע בחזית מזרחית הינו מעל בינוי זיזי המוצע בבקשה מס' 92/619.3 - יש להסיר את הבינוי הזיזי המוצע או להציע מעטפת לדיירים בקומות התחתונות. - תנאי למתן היתר בניה יהא קבלת היתר למוצע בתיק מס' 92/619.3. מרפסת זיז : קומה א', מפלס +3.00, יח"ד מס' 7, חזית דרומית - המרפסת נראה בתמונות ובנספח כקיימת - יש להציג הסבר למוצע. מרפסת גג : - יש להציע מעטפת לקומות התחתונות או להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה. הריסות : - יש להמציא דו"ח פיקוח למסומן כתנאי להוצאת היתר בניה. חוות דעת תכנונית :		

- יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 435214 תחילת תוקף : 30/03/2019 ייעוד הקרקע : מגורים ג מספר נספח רלוונטי 1 התכנית אינה כפופה לתכנית מתאר סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : גובה בניה, מס' קומות, מס' שטחי הבניה, קווי הבנין והריסת הבינוי המסומן. המוצע בבקשה אינו חורג מן אחד מהסעיפים הנ"ל. נספח בינוי : בתב"ע 435214 חל נספח בינוי מס' 1 אשר הינו מנחה, למעט גובה בניה, מס' קומות וסימון הריסה. המוצע בבקשה תואם במלואו לנספח בינוי למעט המרפסת הקיימת בחזית מערבית - יש להציג את המרפסת הקיימת כמוצעת להכשרה. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 19.10.2021 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי בניין סומנו עפ"י תוכנית 435214 ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים.	05/12/2022	חוות דעת תכנונית

שלביות ביצוע: עפ"י תב"ע 435214 סעיף 7.1: "הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים", מוצעת תוספת שאינה בהינף אחד, לא פורסמה הקלה - יש לפרסם הקלה בגין בניה שאינה בהינף אחד. שטח בניה: ש. עיקרי מותר עפ"י תב"ע, מעל הכניסה הקובעת: 1594.82 מ"ר. המוצע בבקשה הינו בהתאמה מלאה לנספח הבינוי, שטחי הבניה הינם פועל יוצא של הבינוי המוצע בנספח ולכן לא נראה כי קיימת חריגה בשטחי הבניה המוצעים. ש. עיקרי מוצע: בסך כולל של 70.05 מ"ר. בבחינה נראה כי הבינוי המוצע בחזית מזרחית הינו מעל בינוי זיזי המוצע בבקשה מס' 92/619.3 - יש להסיר את הבינוי הזיזי המוצע או להציע מעטפת לדיירים בקומות התחתונות, תנאי למתן היתר בניה יהא קבלת היתר לבינוי המוצע בתיק מס' 92/619.3. מרפסת זיז: קומה א', מפלס +3.00, יח"ד מס' 7, חזית דרומית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה במסגרת קווי הבנין, בנספח הבינוי המרפסת המוצעת נראית כקיימת וכן מופיעה בתמונות - יש להציג הסבר למוצע. מרפסת גג: קומה א', מפלס +3.00, יח"ד מס' 7, חזית מזרחית - מוצעת מרפסת גג מקורה מעל תוספת בינוי מוצעת בתיק 92/619.3, הבינוי המוצע בקומה א' הינו בינוי זיזי - יש להציע מעטפת לקומות התחתונות או להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה. הריסות: עפ"י סעיף 4.1.2(ה): שטחי הבניה המסומנים בצהוב יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה - יש להמציא דו"ח פיקוח למסומן כתנאי להוצאת היתר בניה. אישורי גורמים:		

שפי"ע - התקבל אישור בתאריך 06.06.2022, לאשר את הבקשה. איכות סביבה - התקבל אישור בתאריך 21.07.2022, לאשר את הבקשה. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי ומרפסות בהתאמה מלאה לנספח הבינוי, המוצע בחלקו הינו בינוי זיזי ולא ניתן לאשרו במתכונת המוצעת - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
	09/02/2022	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
	המצאת דוח פיקוח למסומן להריסה	10
	קבלת היתר לבינוי המוצע בקומות התחתונות בתיק מס' 92/619.4	11

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצע בבקשה תוספת בינוי ומרפסת גג בהתאמה לנספח הבינוי, למעט תוספת בחזית מזרחית אותה לא מבקשים בבקשה הנוכחית. לכך פורסמה הקלה לבניה שלא בהינף אחד.

הריסות :

עפ"י סעיף 4.1.2(ה) : שטחי הבניה המסומנים בצהוב יחרסו כתנאי להוצאת היתר בניה – בנספח הבינוי קיים בחזית מזרחית מסומן חלק להריסה, ככל ומדובר בבינוי ללא היתר יש להמציא דו"ח פיקוח למסומן כתנאי להוצאת היתר בניה.

שלביות ביצוע :

מוצעת תוספת שאינה בהינף אחד, פורסם הקלה בגין בניה שאינה בהינף אחד.

חוות דעת תכנונית :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 24/03/2026 - ו' ניסן תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/8
מספר בקשה	<u>1982/0506.02</u>
מספר סידורי	<u>65</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	בנין ציבורי לא לרווח
מהות בקשה	תוספת בניה/ הרחבה לבניין קיים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עמותת בית יוסף צבי ישיבה
עורך הבקשה	אדריכל קטורזה יצחק
מתכנן השלד	נסים פז שלמה
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

שמואל הנביא 52 , שמואל הנביא

גוש	חלקה	בשלמות
30091	150	כן
30091	65	כן
30091	66	כן
30091	67	כן
30091	102	כן
30091	103	כן
30091	104	כן
30091	147	כן
30091	148	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
ג30091	תחילת תוקף	16/07/1959			
ג30091	תחילת תוקף	16/07/1959			
א3872	תחילת תוקף	03/09/1997			
א3872	תחילת תוקף	03/09/1997			
א3872	תחילת תוקף	03/09/1997			

תאור הבקשה

שינויי פנים ללא תוספת שטחים ע"י הריסת חלקי מבנה, ובנייתם מחדש

מידע קודם

מתאריך	

התנגדויות התקבלו 2 התנגדויות. בתאריך 07/05/2024 מתנגד אחד הגיש הסרת התנגדות. נותר מתנגד אחד, להלן תמצית התנגדותו: הוא מתנגד לבינוי עד לקו 0, מתנגד לבינוי מאסיבי ולקיר אטום הוא מתנגד לכך שאין חניה וכן לשאר מפגעים ברחוב תגובת המחלקה: רוב ההתנגדות הינה לגבי בינוי שלא מאושר בכל מקרה. שאר העניינים עליהם הוא מדבר אינם קשורים לבינוי המוצע מעבר לתב"ע, כגון חניה שאושרה בתב"ע, ולא נדרש מעבר, רחבת כיבוי אש ועוד. הבקרשה תובא להכרעת הוועדה האם נדרש לזמן מבקשים ומתנגדים לצורך שמיעת טענותיהם. באם לא נדרש לזמן מבקשים ומתנגדים- אין מניעה לאשר את הבקשה.	15/03/2026	בדיקת המלצה תכנונית: מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: א3872 תחילת תוקף: 03/09/1997	17/02/2026	חוות דעת תכנונית

ייעוד הקרקע: מקום למוסד מספר נספח רלוונטי נספח מס' 1 תכניות כפופות התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה לא קיים סעיף סטייה נכרת בחלקה הנדונה. נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט- הקיים במבנה תואם נספח בינוי, המוצע הינו לאחר הריסת חלק מבנה קיים משנת 1939. מאחר ולחלק בניין זה לא היה היתר למרות שקיים מלפני קום המדינה, התקיימה פגישה עם מנהל האגף מר יואל שבת בו התבקשו המבקשים לעמוד בשטחים המותרים עפ"י התב"ע בלבד, וכך אכן מוצעים השטחים. המוצע לא מופיע בנספח הבינוי, מדובר בנספח בינוי מפורט, ולא פורסמו הקלות- אולם בסעיף 12.ה. נכתב כי: "הוועדה המקומית תהא רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים ובלבד שלא תהיינה חריגות ממגבלת מס' הקומות, ממגבלת שטחי הבניין וממגבלת קווי הבניין". ע"כ לא נדרש לפרסם הקלה בנדון, כיוון שהמוצע הותאם לנאמר לעיל קווי בניין השטח מוצע על שטח הבניינים הקיימים. בחלקו המועט הוא חורג ולכן נדרש להכניס את השטחים החורגים לתוך קווי הבניין הקיימים המיועדים להריסה בלבד, ללא חריגה מהם.		

להלן החריגות : בקומת המרתף 3-, מוצע שטח עיקרי עבור היכל טישים, ושטח שרות עבור מבואה וחדר טכני, כל השטח מוצע מתחת למבנה הקיים, הוצג תיק תיעוד עם תצ"א משנת 1939 בו היה המבנה קיים, לא נדרש היתר למבנה זה. ע"כ, מבחינת קווי הבניין שלא מוצגים באגף זה- ניתן להשתמש בקונטור המבנה הקיים כקווי בניין, ועל כן מבחינת קווי בניין אין בעיה למיקום המוצע. מוצע גם שטח עבור מדרגות ומבואה, שטח זה מוצע מעבר לקווי הבניין עד לגבול המגרש, לא ניתן לאשר, נדרש לצמצם. בקומת קרקע מוצע שטח עבור מדרגות, עומד במרווחים. בקומה ראשונה מוצעת מרפסת ברובה על השטח שבו היה קיים המבנה, נדרש לצמצם לשטח בו היה המבנה הקיים, כיוון שמוצע מתחת עמודים ומדובר במרפסת גג. בקומות שניה ושלישית מוצעות גלריות בשטח המבנה הקיים- עומד במותר. בקומה שניה מוצעת מרפסת גג בתוך קונטור המבנה הקיים- עומד במותר. בחזית מזרחית ע"ב הציע בינוי עד קו 0, אגף הרישוי דרשו בינוי 3 מ' מגבול החלקה כדי לוודא עמידה בהנחיות לפיו נדרש מרחק של 6 מ' בין הבנינים. ע"ב נפגשו עם אדרי' ענבר וייס עברי אדריכלית העיר, ונמצא פתרון בדמות כך שבחזית זו יבנה הבניין עד 3 מ' מגבול החלקה, אולם רק בקונטור הבניין הסמוך הרי שניתן עד לקו בניין 0. הוגשה תכנית מתוקנת לפיו הנחיות אלו- אין מניעה לאשר. מספר קומות אין שינוי במספר הקומות במבנה גבהים		

מוצע להגביה את המבנה, ניתן לאשר שינויים ארכיטקטוניים כפי שנכתב לעיל מאחר ולא מוצע שינוי במספר הקומות במבנה. השינוי המוצע מעלה את ערך ויופי המבנה ובכך משפיע לטובה על הארכיטקטורה המוצעת, כמו"כ אושר ע"י מחלקת השימור – אין מניעה לאשר. מספר יחידות דיור לא רלוונטי שטחי בניה שטחים עיקריים: ע"ב מבקש שטח עיקרי נוסף על השטח הקיים, בפגישה שהתקיימה עם מנהל האגף מר יואל שבת סוכס כי על המבקשים לעמוד בשטחים שהוגדרו בתב"ע: לפי אזור המגורים בתב"ע מגיע להם 164% משטח המגרש, שטח המגרש: $2530 \text{ מ"ר} * 164\% = 4149.2 \text{ מ"ר}$. שטח המבנה הקיים: 3178.28 מ"ר כפי שמוצג ע"ג ההרמוניקה. שטח עיקרי מוצע כעת: 798.61 מ"ר סה"כ שטח עיקרי קיים + מוצע: 3976.89 מ"ר. המוצע עומד בסך השטחים המותר, ע"כ אין מניעה לאשר את השטח המוצע. שטחי שרות: לאחר פגישה שהתקיימה עם מנהל האגף מר יואל שבת הוברר כי ניתן לקבל סך של 30% שטח שרות למבנה: שטח המגרש: $2530 \text{ מ"ר} * 30\% = 1244.76 \text{ מ"ר}$.		

סך שטח שרות קיים : 1007.02 מ"ר סך שטח שרות מוצע : 281.67 מ"ר סה"כ שטחי שרות : 1288.69 מ"ר שטח השרות המוצע חורג מהמותר, אולם מאחר והשטח העיקרי פחות מהמותר, ניתן להציע על החשבון, משטח עיקרי נותר : 172.31 מ"ר, שטח חורג בשרות : 43.93 מ"ר. עומד במותר. ממדים קיים מקלט במבנה. חדרים מחוזקים לא רלוונטי השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע לא רלוונטי ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה לא רלוונטי מרפסות מוצעות מרפסות גג, כפי המפורט בסעיף קווי הבניין. שטחי המרפסות המוצעות : 299.41 מ"ר- אין מניעה לאשר		

תימוכין קניינים בשטח משותף לא רלוונטי מדובר בבעלים אחד. תנאים טרם דיון התקבל אישור ממחלקת איכות הסביבה ע"י מרגלית ניר מתאריך 30.08.2023 התקבל אישור ממחלקת שפ"ע ע"י באייר ורה מתאריך 15/02/2023 התקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה ע"י רוטלוי שלומי מתאריך 21/05/2023 התקבל אישור ממחלקת שימור ע"י נפתלי אלונה מתאריך 27.09.2023 לא נדרש אישור ממחלקת מבני ציבור לאחר התייעצות עם הממונה על המחלקה למבני ציבור אדר' ענת קליינמן התברר כי אין אינטרס ציבורי במבנה, ולא נדרש אישורם מתאריך 07/12/2023 לא נדרש אישור ממחלקת נכסים מאחר ומדובר בבעלים פרטי בחלקה, ולא במבנה עירוני. התנגדויות התקבלו 2 התנגדויות. בתאריך 07/05/2024 מתנגד אחד הגיש הסרת התנגדות. נותר מתנגד אחד, להלן תמצית התנגדותו : הוא מתנגד לבינוי עד לקו 0, מתנגד לבינוי מאסיבי ולקיר אטום הוא מתנגד לכך שאין חניה וכן לשאר מפגעים ברחוב		

תגובת המחלקה : רוב ההתנגדות הינה לגבי בינוי שלא מאושר בכל מקרה. שאר העניינים עליהם הוא מדבר אינם קשורים לבינוי המוצע מעבר לתב"ע, כגון חניה שאושרה בתב"ע, ולא נדרש מעבר, רחבת כיבוי אש ועוד. הבקשה תובא להכרעת הוועדה האם נדרש לזמן מבקשים ומתנגדים לצורך שמיעת טענותיהם. חוות דעת אדריכלית מוצעת תוספת בניה , הבקשה עומדת במותר. ישנו מתנגד, מובא להכרעת הוועדה האם נדרש לזמן.		
לצורך הכנת המלצת מחלקה מעודכנת , לאחר מכן הבקשה תשובץ לוועדה .	08/05/2024	דיון בועדת משנה : להוציא הסעיף מסדר היום
התנגדויות הוגשו 2 התנגדויות לבקשה, להלן תמציתן :	02/05/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

הדייר בחלקה הצמודה מלין על כך שהבקשה מציעה הריסה של מבנים הצמודים אליו ובניה מסיבית לאורך החלקה שלו, הוא מלין על בניה על הרחוב שמהווה כניסה לבית שלו, וחניות שמוצעות על הכביש והיכן הוא יחנה? הוא לא מבין למה העיריה מאשרת כעת בניה זמנית בחלקה, הקצה של הרחוב מוצע לביטול והוא לא מבין למה, זה הרחוב שלו, הרעש והזיהום של הבניה יפריעו לו, וכן הרעש שתלמידי הישיבה יעשו בעתיד. וכן הבניה קוברת ומאפילה על שורת הבתים הסטוריים ברחוב יהויריב, שזה הכניסה לבית שלו. ישנו מתנגד נוסף מחלקה הקרובה לשם, המציינים שמדובר במבנה מגורים שמעוניינים להפוך כעת למוסד, ס חורגים מקווי הבניין ומתקרבים עם חלונות לחלקות הסמוכות מה שיעשה רעש ויפריע לשכנים. תגובת המחלקה : מדובר במבנה המיועד למוסד, וכל ענייני הרעש וכו- היו אמורים להידון כבר בעת אישור התב"ע, מאחר וכבר אושרה התב"ע אין בסמכות הוועדה המקומית לשלול את השימוש במבנה זה כדין, כמו"כ ניתן היתר בעבר למוסד, כך שלא ניתן כעת לבוא ולהתנגד לזה. בעניין שאר התלונות של המתנגד הראשון שלא מבין את עניין החניות וביטול הרחוב, לא מובן כיצד הוא מתלונן על כך שלכאורה לוקחים לו משהו כיוון שמדובר בחלקה של המבקשים וזכותם להציע מה שהם רוצים, כמובן בגבולות החוק והתב"ע, כולל חניות, שכמובן הם לא אמורים לדאוג לחניות למתנגד בחלקה שלהם, המתנגד אמור לדאוג לחניותיו בחלקתו הוא. כמו"כ לעניין "ביטול הרחוב" המתנגד לא הבין את התכנית ומדובר בסך הכל ב-x שמסומן עבור רכב כיבוי אש, ונדרש לא לחנות שם, ולאפשר גישה תמידית לשם, מה שלכאורה משרת את המתנגד שטוען ששם הכניסה לבית שלו. לסיכום ההתנגדויות : מובא להכרעת הוועדה האם נדרש לזמן מבקשים ומתנגדים לוועדה מאחר והתנגדויותיהם נסובות בעיקר על דברים שאושרו בתב"ע ובהיתר קודם. באם יוחלט לא לזמן את המתנגדים ניתן לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים הבאים :		
קווי בניין		

השטח מוצע על שטח הבניינים הקיימים. בחלקו המועט הוא חורג ולכן נדרש להכניס את השטחים החורגים לתוך קווי הבניין הקיימים המיועדים להריסה בלבד, ללא חריגה מהם. להלן החריגות: בקומת המרתף -3, מוצע שטח עיקרי עבור היכל טישים, ושטח שרות עבור מבואה וחדר טכני, כל השטח מוצע מתחת למבנה הקיים, הוצג תיק תיעוד עם תצ"א משנת 1939 בו היה המבנה קיים, לא נדרש היתר למבנה זה. ע"כ, מבחינת קווי הבניין שלא מוצגים באגף זה- ניתן להשתמש בקונטור המבנה הקיים כקווי בניין, ועל כן מבחינת קווי בניין אין בעיה למיקום המוצע. מוצע גם שטח עבור מדרגות ומבואה, שטח זה מוצע מעבר לקווי הבניין עד לגבול המגרש, לא ניתן לאשר, נדרש לצמצם. בקומת קרקע מוצע שטח עבור מדרגות, עומד במרווחים. בקומה ראשונה מוצעת מרפסת ברובה על השטח שבו היה קיים המבנה, נדרש לצמצם לשטח בו היה המבנה הקיים, כיוון שמוצע מתחת עמודים ומדובר במרפסת גג. בקומות שניה ושלישית מוצעות גלריות בשטח המבנה הקיים- עומד במותר. בקומה שניה מוצעת מרפסת גג בתוך קונטור המבנה הקיים- עומד במותר. תיקון תכנית a		
	20/09/2022	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

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

המלצת האגף

מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

התנגדויות

התקבלו 2 התנגדויות.

בתאריך 07/05/2024 מתנגד אחד הגיש הסרת התנגדות.

נותר מתנגד אחד, להלן תמצית התנגדותו :

הוא מתנגד לבינוי עד לקו 0, מתנגד לבינוי מאסיבי ולקיר אטום

הוא מתנגד לכך שאין חניה

וכן לשאר מפגעים ברחוב

תגובת המחלקה :

רוב ההתנגדות הינה לגבי בינוי שלא מאושר בכל מקרה.

שאר העניינים עליהם הוא מדבר אינם קשורים לבינוי המוצע מעבר לתב"ע, כגון חניה שאושרה בתב"ע, ולא נדרש מעבר, רחבת כיבוי אש ועוד.

הבקשה תובא להכרעת הוועדה האם נדרש לזמן מבקשים ומתנגדים לצורך שמיעת טענותיהם.

באם לא נדרש לזמן מבקשים ומתנגדים- אין מניעה לאשר את הבקשה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 24/03/2026 - ו' ניסן תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/8
מספר בקשה	<u>2023/0141.00</u>
מספר סידורי	<u>66</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	ממ"ד, פיצול יח"ד קיימות - צו שעה, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, תוספת ממ"ד ופיצול יח"ד בהם התוכנית לא הגבילה מ- 18 יח"ד ל- 20 יח"ד.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גברת צונה ענת
עורך הבקשה	כהן ברכה
מתכנן השלד	מהנדס לוי-שוורץ שמואל
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	7

כתובת האתר

איסלנד 2, קרית מנחם

גוש	חלקה	בשלמות
30436	12	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3286	תחילת תוקף	18/12/1984			
3286	תחילת תוקף	18/12/1984			
5/09/02	תחילת תוקף	10/08/1973			

תאור הבקשה

מוצעת תוספת יח"ד

מידע קודם

מתאריך	
15/03/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
	חוות דעת אדריכלית בתאריך 29/07/2025 נדון התיק בוועדה והוחלט שנדרש לפרסם לפי סעיף 149.

הוועדה ציינה כי התיק חזר מוועדת הערר לדיון נוסף בוועדה המקומית, לבחינת הבקשה ביחס לתוספת יח"ס כאשר התכנית לא הגבילה את מספר יח"ד, הוועדה ראתה כי ניתן לאשר את תוספת יח"ד המוצעות, אולם ביקשה לפרסם את פתרון החניה שהוצע להן כאשר לא פורסם בפתיחת התיק. מעבר לזאת הוועדה הייתה סבורה כי התכנית ראויה למעט התיקונים להלן שנדרשו בתכנית טרם יציאה לפרסום: לא ניתן לקזז שטח ממ"דים ע"מ לזכות בשטח עיקרי, אולם ע"ב מבקשת כעת לפצל דירה כך שהממ"ד הקיים כיום יוותר בקומה למטה והדירה למעלה תהיה ללא ממ"ד שעד היום היה בתת הקרקע עבודה, ע"כ אין מניעה להציע ממ"ד ולבקש את השטח עבורו לדירה המוצעת, כמו כן מיקום הממ"ד כיום הוא מעל הממ"ד הקיים, מאחר שבעבר היה שם ממ"ד טרם שהוצע בתת הקרקע. לא ניתן להזיז את מיקום המחסנים כפי שאושרו, לאחר דין ודברים וסבבים רבים הגיעו ע"ב ור"צ להסכמה על תכנון קומת תת הקרקע באופן שיפגע כמה שפחות במחסנים הקיימים וכן בחזות הבניין ובתכנון הפנים- ללא חללים ותכנון לא מיטבי, כעת מוצע תכנון מיטבי כאשר דירה אחת פונה לחזית ודירה שניה פנימית. לעניין תכנון הממ"ד- כאמור הגיעו לעמק השווה ולתכנון מיטבי במגבלות המיקום. לעניין הפרסום- לאחר שינוי התכנון, ע"ב החזירה את החניות למקומם המקורי, ובכך התייתר עניין הפרסום, מאחר ומדובר בשינוי תכנון פנימי ואפילו החזרת חלק מהמחסנים למיקומם המקורי, הרי שלא נדרש פרסום נוסף, וע"כ התיק מובא לוועדה לאישור.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 3286 תחילת תוקף: 18/12/1984 ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד	15/03/2026	חוות דעת תכנונית

חוות דעת אדריכלית בתאריך 29/07/2025 נדון התיק בוועדה והוחלט שנדרש לפרסם לפי סעיף 149. הוועדה ציינה כי התיק חזר מוועדת הערר לדיון נוסף בוועדה המקומית, לבחינת הבקשה ביחס לתוספת יח"ס כאשר התכנית לא הגבילה את מספר יח"ד, הוועדה ראתה כי ניתן לאשר את תוספת יח"ד המוצעות, אולם ביקשה לפרסם את פתרון החניה שהוצע להן כאשר לא פורסם בפתיחת התיק. מעבר לזאת הוועדה הייתה סבורה כי התכנית ראויה למעט התיקונים להלן שנדרשו בתכנית טרם יציאה לפרסום: לא ניתן לקזז שטח ממ"דים ע"מ לזכות בשטח עיקרי, אולם ע"ב מבקשת כעת לפצל דירה כך שהממ"ד הקיים כיום יוותר בקומה למטה והדירה למעלה תהיה ללא ממ"ד שעד היום היה בתת הקרקע עבודה, ע"כ אין מניעה להציע ממ"ד ולבקש את השטח עבורו לדירה המוצעת, כמו כן מיקום הממ"ד כיום הוא מעל הממ"ד הקיים, מאחר שבעבר היה שם ממ"ד טרם שהוצע בתת הקרקע. לא ניתן להזיז את מיקום המחסנים כפי שאושרו, לאחר דין ודברים וסבבים רבים הגיעו ע"ב ור"צ להסכמה על תכנון קומת תת הקרקע באופן שיפגע כמה שפחות במחסנים הקיימים וכן בחזות הבניין ובתכנון הפנים- ללא חללים ותכנון לא מיטבי, כעת מוצע תכנון מיטבי כאשר דירה אחת פונה לחזית ודירה שניה פנימית. לעניין תכנון הממ"ד- כאמור הגיעו לעמק השווה ולתכנון מיטבי במגבלות המיקום. לעניין הפרסום- לאחר שינוי התכנון, ע"ב החזירה את החניות למקומם המקורי, ובכך התייתר עניין הפרסום, מאחר ומדובר בשינוי תכנון פנימי ואפילו החזרת חלק מהמחסנים למיקומם המקורי, הרי שלא נדרש פרסום נוסף, וע"כ התיק מובא לוועדה לאישור.		

הקלה בדבר 6% המותרים לתכנית שהופקדה לפני 1989 הקלה בדבר בניה בשונה מנספח הבינוי והוראות תכנית סעיף 9 (ג) 4 הקלה בגין שלביות ביצוע הקלה בגין תוספת קומה הקלה בדבר פיצול יח"ד קיימת בשיעור שאינו עולה 30% מהזירות הקיימות	12/02/2026	הכנת נוסח פרסום
הבקשה לתוספת בניה וממ"ד הכוללת פיצול יח"ד קיימת ותוספת יח"ד נוספת, כך שמספר יח"ד החדש מ-18 יח"ד קיימות ל-20 יח"ד. התיק חזר מוועדת ערר לבחינת טענות הצדדים ולבחינת הבקשה ביחס למדינות האגף בדבר תוספת יח"ד כאשר הוראות התכנית לא הגבילו את מס' יח"ד. המתנגדים לא התייצבו לדיון, ההתנגדויות הוקראו בפני הוועדה. לאחר שהוועדה בחנה את טענות הצדדים ואת הפרסום שבוצע, מחליטה להורות על ביצוע פרסום לפתרון החניה שיאושר עי הסדרי תנועה. בפרסום שבוצע מיקום החניה תוכנן בקצה המגרש, מנגד אושרה תכנית כאשר החניות הוצמדו למבנה ותוכנן כביש גישה שלא מופיע בפרסום ע"כ התכנית לא פורסמה כדיון. מאחר שהחניות צמודות לחלונות דירה קיימת, על המבקשים להציג פתרון חניה חילופי שיורחק מהבניין ויוצמד ככל שניתן לגבולות החלקה כך שלא יהיה צורך בכביש גישה בתוך החלקה. במידה שלא ימצא פתרון בקצה המגרש יש להרחיק את החניות מהמבנה. על הפתרון כאמור יש לקבל את אישור הסדרי תנועה לאחריו יבוצע פרסום. להלן התייחסות ליתר הטענות : לטענה לשימוש בזכויות של יתר הדיירים, יובהר כי על המבקש לממש את זכויות הבניה בהתאם לחלק היחסי. לטענה לפגיעה הנדסית, יובהר כי הבניה תלווה ע"י מהנדס מוסמך שיגיש את כל המסמכים והאישורים הנדרשים ויבטיח יציבות הבניין.	29/07/2025	דיון בוועדת משנה : לפרסום לפי סעיף 149

באשר לטענה לחסימת חניה, המבקשים טוענים שהחניות לא מופיעות בהיתר הבניה ולכן אין פגיעה בחניות מאושרות. לאור כך שהוראות התכנית לא הגבילו את מס' יח"ד, הבקשה נבחנה ביחס להוראות כאמור. הוגשו הסכמות של 66% מבעלי הדירות בהתאם להחלטת וועדת הערר. במהלך הדיון הובהר שמדובר בשני מבקשים לתוספת יח"ד ולא במבקש אחד, ע"כ מתייחס הצורך בהגשת 100% הסכמות. הוועדה סבורה כי הבקשה לפיצול ו/או תוספת יח"ד היא סבירה וראויה. טרם יציאה לפרסום יש לבצע את התיקונים כדלקמן : שטח עיקרי : קיצוץ שטח ממ"ד מקומת קרקע לקומת מרתף, בתיק 2013/435.1 השטח בקומת מרתף תוכנן כשטח עיקרי מאחר ובוטל בו הממ"ד, והועבר לקומת המרתף. מאחר שלא מדובר בבניית עמודת ממ"דים אלא בחיזוק חדר קיים בתוך דירה, הרי שלא לא ניתן להזדכות על שטח, זאת בהתאם למדיניות האגף. שטח שירות מוצע עבור מעברים : מדובר בשטח בתוך דירה ע"כ יש לחשב שטח עיקרי בכפוף להוכחת שטחים (מלבד המיקום המדויק בו אושר היתר במתכונת זו). לסיכום : סך השטח העיקרי המותר עבור הדירות בקומת מרתף 16.42 מ"ר – השטח המאושר בהיתר 2013/435.1. בנוסף ניתן לאשר שטח במסגרת הקלה כמותית בשטח 7.8 מ"ר עבור המבקש צונה ענת (המבקש אביטן מימש את ההקלה כמותית בהיתר כאמור). וכן בהגשת כתב ויתור ל-6% הקלה כמותית מדיירים שטרם מימשו הקלה זו, ובדירתם אין בינוי שהוא ללא היתר. לעניין שטח מחסנים : בהיתר בתיק 1985/513 אושרו 3 מחסנים עבור 3 יח"ד שבעמודה לפי נספח תב"ע 3286. ע"ב מסיט למיקום אחר שניים מהם לטובת מחסן לדירה החדשה. עפ"י מדיניות האגף בעניין ויתור זכויות במחסן, בתכנית שיש בהן נספח ובו התייחסות לעניין המחסנים, הדבר אפשרי אך ורק במסגרת של פרסום הקלה מנספח בינוי ובתנאי שאין שינוי מהמיקום של המחסנים [של המבקש ושל המוותר], כפי שהם מוצגים בנספח הבינוי במדויק ובתנאי ששטח המחסן המקסימאלי לדייר יהיה עד 20 מ"ר לכל היותר, ובכפוף להסדרת נושא הרישום אצל רשם המקרקעין, ובכפוף לחתימה		

על כתב התחייבות בפני העירייה. מאחר ומחסנים אלו אושרו עפ"י נספח הרי שלא ניתן לבצע את שינוי המיקום. באשר למחסנים בדירת המבקש מר אביטן, נין לאשר את סך השטחים המאושרים בהיתר בלבד ומבלי לפצל את המחסנים. יש לשמור על פרופורציה אחידה ככל שניתן בקומת המרתף כך שהתכנון יתרכז במקום אחד ולא יתפרס על פני שטח כל הקונטור שבדירה מעל. לעניין תכנון הממ"ד : מאחר שבהיתר בתיק 2013/435.1 בוטל הממ"ד שבקומת קרקע והוצע במיקום חדש במפלס קומת המרתף, הרי שיש לשמור על אחידות ממ"דים בקומות שמעל הקרקע, מדובר בבניין טורי סימרי ע"כ ובהתאם למדיניות מהנדס העיר, יש למצוא פתרון אחיד לממ"דים, תכנון ממ"ד המוצע כעת בקומת קרקע, ימנע את האפשרות כאמור.		
חוות דעת אדריכלית רקע לבקשה : בתאריך 08/05/2024 נדון התיק בוועדה והוחלט לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת מהנימוקים להלן : מוצעות 2 יח"ד בבניין, אחת כפיצול מדירה קיימת, והשניה כתוספת יח"ד. מוצעים שטחים עיקריים. מוצעים שטחים עבור ממ"דים מוצע להזיז מחסנים מאושרים למיקום חדש. מוצעת חצר אנגלית. מאחר והתכנית הגבילה את מס' יח"ד בבניין- ניתן להוסיף את הדירות אולם נדרש להוכיח שהשטח הממוצע של הדירות עולה על 80 מ"ר בכל החלקה, וכן להגיש 100% חתימות פוזיטיביות מכל הדיירים בחלקה- בסה"כ עוד 6 חתימות. כמו"כ יש לפרסם הקלה לתוספת של יח"ד, כיוון שפורסמה רק לפיצול יח"ד. וכן יש לפרסם הקלה לתוספת קומה מאחר ומדובר בקומה עודפת. יש לצמצם את השטח העיקרי לשטח המותר, ויש לחשב את	05/03/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

השטחים לפי הנדרש בתקנות ולפי המפורט לעיל בחו"ד וע"ג התכנית. יש לצמצם את התכנית למרכז הקומה ולא להשאיר כל מיני שטחים לאטימה. מחסנים שהוסטו ממקומם נדרש להציע כשטח חדש וכן לסמן היכן היו והריסה של הקירות. יש להציג חניות בצורה מסודרת ולהגיש אישור ממחלקת הסדרי תנועה. רק לאחר הסרת ההתנגדויות וחתימת כלל השכנים בחלקה ניתן יהיה לדון בבקשה. תיקון תכנית a הוגש ערר בנוגע לכך שהתכנית לא הגבילה את מס' יח"ד אלא רק הנספח קבע מספר יח"ד, כאשר בהוראות התב"ע לא נקבע מס' יח"ד. בתאריך 22/09/2024 התקבלה החלטה בוועדת הערר להחזיר את הבקשה לדיון בוועדה לשמיעת ההתנגדויות שטרם נשמעו לאור כך שהבקשה נדחתה במתכונה, אולם התקבלה התייחסות וועדת הערר לכך שמאחר ובהוראות התכנית לא נקבעו מס' יח"ד אלא רק בנספח הבינוי- נחשבת התכנית כאילו לא נקבעו בה מס' יח"ד, וע"כ התיק מובא לוועדה לשמיעת ההתנגדויות, בכפוף לכך שהתכנית לא הגבילה את מס' יח"ד. הוועדה תשמע ותדון בהתנגדויות למרות שהן מהוות רוב חוסם – נדרש חתימות של 100% מהדיירים לבקשה של אחת הדירות, מאחר וזו הייתה החלטת וועדת הערר. מוצעות 2 יח"ד בבקשה, אחת כפיצול ואחרת כתוספת. את הדירה המוצעת כפיצול: לאור הנחיית מהנדס העיר בדבר תוספת יח"ד כפיצול במקומות בהם לא הגבילה התכנית את מס' יח"ד, ניתן לאשר בכפוף ל- שטח הדירה לא יפחת מ-33 מ"ר יתקבלו חתימות של 66% מבעלי הדירות במגרש. מספר הדירות לא יעלה על 30% מהמספר המירבי של הדירות הקיימות בבניין. הצגת חוות דעת של מהנדס הוועדה המתייחסת לתמהיל הדירות.		

הבקשה פורסמה ליידוע הציבור הדירה המפוצלת עומדת בקריטריונים. אולם בנוגע לדירה השניה, גם אם מדובר בתוספת של יח"ד, וגם אם מדובר בפיצול נוסף- הרי שנדרשים חתימות של 100% מהדיירים בחלקה. ע"כ לאור ההנחיות לעיל על ע"ב להגיש חתימות נוספות של הדיירים עד ל-100% חתימות, בסה"כ עוד 6 חתימות. כמו"כ נדרשת חוות דעת של מהנדס הוועדה לעניין התשתיות וכו', שלא ניתנה לגביה החלטה בוועדת הערר, ונמסרה לשיקולה של הוועדה המקומית. חוות הדעת תנתן לעת הוצאת ההיתר. שאר הדרישות מתקיימות. התנגדויות התנגדויות התקבלו 2 התנגדויות להלן תמציתן : מתנגד אחד מהכניסה ליד מתנגד לתוספת של יח"ד מאחר והם לוקחים להם את הזכויות, וכרגע הם מנסים לקדם פינוי בינוי אלו הם מסרבים להסכים. המתנגד השני טוען כי החניות המוצעות חוסמות את החניות שלו וכן הבניין לא מספיק חזק והם מכבידים עליו מאד. ומזכיר את עניין הפינוי בינוי.		

תגובת המחלקה : לעניין חסימת החניות- הוועדה לא מאשרת חניות החוסמות חניות אחרות ללא פתרון, אלא אם כן מדובר בחניות שאינן מאושרות. לעניין חוזק המבנה- התקבל אישור מהנדס המאשר את תוספת העומס על המבנה. לעניין פינוי בינוי- לא התקבלה בעיריה בקשה לפינוי בינוי, הוועדה תשמע ותכריע בעניין. יש לציין כי עבור דירה אחת ניתן לקבל 66% חתימות לאור החלטת וועדת הערר, אולם לעניין הדירה השניה עדיין נדרשות 100% חתימות שכנים על כן המתנגדים מהווים רוב חוסם ונשמעים בוועדה אך ורק לאור הנחיית וועדת הערר לשמוע אותם בטרם תתקבל החלטה סופית בעניין.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3286 תחילת תוקף : 18/12/1984 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד מספר נספח רלוונטי נספח מס' 1 תכניות כפופות : 05/09/02 התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה לא קיים סעיף הקלות ו/או סטייה ניכרת בחלקה הנדונה נספח בינוי	03/03/2025	חוות דעת תכנונית

קיים נספח בינוי מפורט- המוצע לא מופיע בנספח הבינוי. פורסמה הקלה מהוראות התכנית ומנספח הבינוי חוות דעת אדריכלית רקע לבקשה : בתאריך 08/05/2024 נדון התיק בוועדה והוחלט לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת מהנימוקים להלן : מוצעות 2 יח"ד בבניין, אחת כפיצול מדירה קיימת, והשניה כתוספת יח"ד. מוצעים שטחים עיקריים. מוצעים שטחים עבור ממ"דים מוצע להזיז מחסנים מאושרים למיקום חדש. מוצעת חצר אנגלית. מאחר והתכנית הגבילה את מס' יח"ד בבניין- ניתן להוסיף את הדירות אולם נדרש להוכיח שהשטח הממוצע של הדירות עולה על 80 מ"ר בכל החלקה, וכן להגיש 100% חתימות פוזיטיביות מכל הדיירים בחלקה- בסה"כ עוד 6 חתימות. כמו"כ יש לפרסם הקלה לתוספת של יח"ד, כיוון שפורסמה רק לפיצול יח"ד. וכן יש לפרסם הקלה לתוספת קומה מאחר ומדובר בקומה עודפת. יש לצמצם את השטח העיקרי לשטח המותר, ויש לחשב את השטחים לפי הנדרש בתקנות ולפי המפורט לעיל בחו"ד וע"ג התכנית. יש לצמצם את התכנית למרכז הקומה ולא להשאיר כל מיני שטחים לאטימה. מחסנים שהוסטו ממקומם נדרש להציע כשטח חדש וכן לסמן היכן היו והריסה של הקירות. יש להציג חניות בצורה מסודרת ולהגיש אישור ממחלקת הסדרי תנועה. רק לאחר הסרת ההתנגדויות וחתימת כלל השכנים בחלקה ניתן יהיה לדון בבקשה. תיקון תכנית a		

הוגש ערר בנוגע לכך שהתכנית לא הגבילה את מס' יח"ד אלא רק הנספח קבע מספר יח"ד, כאשר בהוראות התב"ע לא נקבע מס' יח"ד. בתאריך 22/09/2024 התקבלה החלטה בוועדת הערר להחזיר את הבקשה לדיון בוועדה לשמיעת ההתנגדויות שטרם נשמעו לאור כך שהבקשה נדחתה במתכונה, אולם התקבלה התייחסות וועדת הערר לכך שמאחר ובהוראות התכנית לא נקבעו מס' יח"ד אלא רק בנספח הבינוי- נחשבת התכנית כאילו לא נקבעו בה מס' יח"ד, וע"כ התיק מובא לוועדה לשמיעת ההתנגדויות, בכפוף לכך שהתכנית לא הגבילה את מס' יח"ד. הוועדה תשמע ותדון בהתנגדויות למרות שהן מהוות רוב חוסם – נדרש חתימות של 100% מהדיירים לבקשה של אחת הדירות, מאחר וזו הייתה החלטת וועדת הערר. מוצעות 2 יח"ד בבקשה, אחת כפיצול ואחרת כתוספת. את הדירה המוצעת כפיצול : לאור הנחיית מהנדס העיר בדבר תוספת יח"ד כפיצול במקומות בהם לא הגבילה התכנית את מס' יח"ד, ניתן לאשר בכפוף ל- שטח הדירה לא יפחת מ-33 מ"ר יתקבלו חתימות של 66% מבעלי הדירות במגרש. מספר הדירות לא יעלה על 30% מהמספר המירבי של הדירות הקיימות בבניין. הצגת חוות דעת של מהנדס הוועדה המתייחסת לתמהיל הדירות. הבקשה פורסמה ליידוע הציבור הדירה המפוצלת עומדת בקריטריונים. אולם בנוגע לדירה השניה, גם אם מדובר בתוספת של יח"ד, וגם אם מדובר בפיצול נוסף- הרי שנדרשים חתימות של 100% מהדיירים בחלקה. ע"כ לאור ההנחיות לעיל על ע"ב להגיש חתימות נוספות של הדיירים עד ל-100% חתימות, בסה"כ עוד 6 חתימות. כמו"כ נדרשת חוות דעת של מהנדס הוועדה לעניין התשתיות וכו', שלא ניתנה לגביה החלטה בוועדת הערר, ונמסרה לשיקולה		

של הוועדה המקומית. חוות הדעת תנתן לעת הוצאת ההיתר. שאר הדרישות מתקיימות. התנגדויות התנגדויות התקבלו 2 התנגדויות להלן תמציתן : מתנגד אחד מהכניסה ליד מתנגד לתוספת של יח"ד מאחר והם לוקחים להם את הזכויות, וכרגע הם מנסים לקדם פינוי בינוי אלו הם מסרבים להסכים. המתנגד השני טוען כי החניות המוצעות חוסמות את החניות שלו וכן הבניין לא מספיק חזק והם מכבידים עליו מאד. ומזכיר את עניין הפינוי בינוי. תגובת המחלקה : לעניין חסימת החניות- הוועדה לא מאשרת חניות החוסמות חניות אחרות ללא פתרון, אלא אם כן מדובר בחניות שאינן מאושרות. לעניין חוזק המבנה- התקבל אישור מהנדס המאשר את תוספת העומס על המבנה. לעניין פינוי בינוי- לא התקבלה בעיריה בקשה לפינוי בינוי, הוועדה תשמע ותכריע בעניין.		

יש לציין כי עבור דירה אחת ניתן לקבל 66% חתימות לאור החלטת וועדת הערר, אולם לעניין הדירה השניה עדיין נדרשות 100% חתימות שכנים על כן המתנגדים מהווים רוב חוסם ונשמעים בוועדה אך ורק לאור הנחיית וועדת הערר לשמוע אותם בטרם תתקבל החלטה סופית בעניין.		
לאחר שנשמעו את הערות ועדת הערר קיבלה הוועדה המקומית את מקבלת את עמדת וועדת הערר לפיה הוראות התכנית התקפה, לרבות הנספחים לתכנית התקפה , לרבות הנספחים לתכנית והתשריט לה, לא קבעו מגבלה על היקף יחידות הדיור המתאפשר לבינוי מכח התכנית. בהיבט הצפיפול ממשיכות לחול בענייננו הוראות תכנית מתאר 62. הבקשה בכללותה תיבחן על ידי הוועדה המקומית לגופה, בהתאם להוראות התכנית התקפה, הוראות נספח הבינוי באשר לבינוי המוצג בקומת המרתף, וכן בהתאם להנחיה מנהלית לתוספת יחידות דיור. על החלטה של הוועדה המקומית על בקשה להיתר חלה זכות ערר בהתאם לדין . הערר התקבל באשר להוראה הספציפית - האם התכנית מגבילה את מספר יחידות הדיור אין צו להוצאות ראה החלטת וועדה הערר בארכיב האופטי	22/09/2024	החלטת ועדת ערר : לדחות במתכונת המוצעת
חוות דעת אדריכלית מוצעות 2 יח"ד בבניין, אחת כפיצול מדירה קיימת, והשניה כתוספת יח"ד. מוצעים שטחים עיקריים. מוצעים שטחים עבור ממ"דים מוצע להזיז מחסנים מאושרים למיקום חדש. מוצעת חצר אנגלית.	08/05/2024	דיון בוועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

מאחר והתכנית הגבילה את מס' יח"ד בבניין- ניתן להוסיף את הדירות אולם נדרש להוכיח שהשטח הממוצע של הדירות עולה על 80 מ"ר בכל החלקה, וכן להגיש 100% חתימות פוזיטיביות מכל הדיירים בחלקה- בסה"כ עוד 6 חתימות. כמו"כ יש לפרסם הקלה לתוספת של יח"ד, כיוון שפורסמה רק לפיצול יח"ד. וכן יש לפרסם הקלה לתוספת קומה מאחר ומדובר בקומה עודפת. יש לצמצם את השטח העיקרי לשטח המותר, ויש לחשב את השטחים לפי הנדרש בתקנות ולפי המפורט לעיל בחו"ד וע"ג התכנית. יש לצמצם את התכנית למרכז הקומה ולא להשאיר כל מיני שטחים לאטימה. מחסנים שהוסטו ממקומם נדרש להציע כשטח חדש וכן לסמן היכן היו והריסה של הקירות. יש להציג חניות בצורה מסודרת ולהגיש אישור ממחלקת הסדרי תנועה. רק לאחר הסרת ההתנגדויות וחתימת כלל השכנים בחלקה ניתן יהיה לדון בבקשה. תיקון תכנית a תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3286 תחילת תוקף : 18/12/1984 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד	08/04/2024	חוות דעת תכנונית

מספר נספח רלוונטי נספח מס' 1 תכניות כפופות : 5/09/02 התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה לא קיים סעיף הקלות ו/או סטייה נכרת בחלקה הנדונה נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט- המוצע לא מופיע בנספח הבינוי. פורסמה הקלה מהוראות התכנית ומנספח הבינוי. קווי בניין המוצע- מוצע בתוך קווי הבניין. נדרש להציג את כל קווי הבניין בכל התכניות. מוצעת חצר אנגלית לאוורור הממ"ד המוצע- אין מניעה לאשר מעבר לקווי הבניין כנכתב בתקנות. מספר קומות מוצע שטח עיקרי בקומת המרתף, כאשר קיים שטח עיקרי בקומה זו. בהוראות התב"ע נכתב כי קומת המסד תהיה למחסנים לדיירי הבניין והמקלט.		

ע"ב פרסם הקלה מהוראה זו. לא פורסמה הקלה לתוספת קומה, מדובר בבניין בן 3 קומות לפי התב"ע, כך שלפי התקנות ניתן להוסיף את הקומה המוצעת בכפוף לפרסום הלה. ע"כ יש להוסיף להרמוניקה את ההקלה הזו, והוועדה תכריע האם להכיר בכך שפורסמה הקלה מהוראות התב"ע לעניין קומת המסד. גבהים לא רלוונטי מספר יחידות דיור קיימות בבניין 18 יח"ד, מוצעות 2 יח"ד נוספות. מאחר ובנספח הבינוי ישנן מספר של יח"ד בבנין- נספח בינוי מפורט, נחשב שהתב"ע כן הגבילה מס' יח"ד, וע"כ נדרש: התוספת המירבית תהיה עד 20% ממספר הדירות המותרות בחלקה, דהיינו: $18 * 20\% = 3.6$ דירות. מוצעות 2 יח"ד- עומד במותר. שטחן הממוצע של הדירות בחלקה יהיה עולה על 80 מ"ר- על ע"ב להציג את שטחן של הדירות ולחשב את הממוצע שלהן שלא יפחת מ-80 מ"ר. הבקשה להקלה נדרשת להיות חתומה ע"י 100% מבעלי הזכויות בחלקה פוזיטיבית. בטופס 1 הוגשו רק 12 חתימות מתוך 18 הנדרשות. יש להגיש את כל החתימות הדרושות לצורך הבקשה. הנ"ל הינו גם עבור פיצול יח"ד, וגם עבור תוספת של יח"ד.		

ע"ב פרסם הקלה רק לפיצול יח"ד, ולא לתוספת יח"ד- יש להוסיף הקלה להרמוניקה לתוספת יח"ד- יעלה לוועדה להכרה בהקלה שפורסמה גם עבור הקלה זו. שטחי בניה שטחים עיקריים: מוצע שטח עיקרי בסך: 36.98 מ"ר. השטח מוצע ע"ב: אחד המבקשים מבקש להוסיף לדירתו בקומת הקרקע ממ"ד מאחר שלאחר הפיצול הממ"ד הקיים בתת הקרקע יהיה בדירה החדשה. לשם כך הוא מבקש את הממ"ד ע"ח שטח עיקרי קיים, וממיר אותו לשטח שרות- ושטח זה הוא מציע בקומה מתחת בסך 11.89 מ"ר. כמו"כ שאר השטח מוצע ע"ח 6% הקלה: שטח החלקה: 2368 מ"ר*6%= 142.08 מ"ר/ לחלק ל- 18 = 7.89 מ"ר, שטח של המבקש + 2 ויתורי זכויות, סה"כ: 3*7.89 = 23.67 מ"ר. בתוספת השטח העיקרי המקוון משטח הממ"ד המוצע= 35.56 מ"ר- נדרש להתאים במדויק למותר. בתת הקרקע קיים מסדרון שהיה שרות, אולם ממשיך להיות שרות כעת גם כשהשטח עיקרי ויש בהמשכו שטח עיקרי נוסף- ע"כ נדרש לחשב אותו כשטח עיקרי בלבד, אולם לא נותר כעת שטח עיקרי. כמו"כ ישנו שטח במרכז התכנית המכונה שטח לאטימה- לא מקובל לאשר שטחים כאלו- יש לצמצם את הבינוי באזור כדי שלא יוותר שטחים לאטימה. שטחי שרות: מוצע ממ"ד בקומה העליונה בשטח של 9.85 מ"ר נטו+ קירות, בסה"כ: 12.74 מ"ר. השטח העודף על 9.00 מ"ר נטו- מחושב כשטח עיקרי ולכן לא יכול לשמש כקניזו עבור הדירה מתחת. אין מניעה לאשר ממ"ד נוסף כמובן בכפוף לכך שיהיו כל התנאים לפיצול ותוספת יח"ד, ואכן תאושר הבקשה.		

בתת הקרקע מוצע ממ"ד נוסף לדירה חדשה המוצעת , בשטח של 9.01 מ"ר נטו+ קירות= 12.14 מ"ר- עומד במותר. כמו"כ מוצע מסדרון מהשטח העיקרי לממ"ד ולמחסן בתור שטח שרות בסך : 7.74 מ"ר. וכן מוצע מיקום חדש למחסן קיים- על ע"ב להציע את השטח למרות שכבר היה קיים. יש לתכנן את מיקומי המחסנים והממ"דים במיקומים שונים כדי למנוע את התכנית המבולבלת המוצעת כעת. ממדים קיימת דירה בקומת הקרקע עם הרחבה ובתוכה ממ"ד בתת הקרקע- כעת מוצע לפצל את יח"ד ולכן מוצע לדירה בקומת הקרקע ממ"ד, מעל הממ"ד בתת הקרקע. מאחר ובתת הקרקע מוצעת יח"ד נוספת- גם לה מוצע ממ"ד חדש. אין מניעה לאשר בכפוף לכל התנאים. חדרים מחוזקים לא רלוונטי השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע לא רלוונטי ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה		

לא רלוונטי חניות נדרשות חניות ליח"ד המוצעות- לפי התקן, ע"ב מציג רק ע"ג תכנית המדידה שתי חניות, לא מציג ע"ג התכנית עצמה, לא מציג מאזן חניה, לא מציג כיווני כניסה, והכי חשוב- לא הגיש אישור של מחלקת הסדרי תנועה. עד להגשת האישור וכל שאר התנאים להוספת יח"ד לא ניתן יהיה לאשר את המוצע כלל. חצר אנגלית מוצעת חצר אנגלית לאורור הממ"ד בקומה למטה, אין מניעה לאשר אותה מעבר לקווי הבניין אולם העומק שלה עפ"י התקנות חייב להיות מקסימום 1.5 מ'- יש להקטין לעומק המותר. מרפסות לא רלוונטי תימוכין קניינים בשטח משותף מאחר ומוצעות תוספת של יח"ד ופיצול יח"ד, והתכנית כן הגבילה את מס' יח"ד- יש להגיש חתימות פוזיטביות של 100% מדיירי החלקה- מאחר שהוגשו רק 12 חתימות מתוך 18- יש להשלים את כלל החתימות בכדי להגיע למלוא הזכויות. תנאים טרם דיון		

התקבל אישור ממחלקת איכות הסביבה ע"י אדלר שירה מתאריך 19.01.2023 התקבל אישור ממחלקת שפ"ע מתאריך 09/06/2022 ע"י כהנה ענבל התקבל פטור ממחלקת השימור מתאריך 21/02/2023 ע"י יעקובוב אסנת התנגדויות התקבלו 2 התנגדויות להלן תמציתן : מתנגד אחד מהכניסה ליד מתנגד לתוספת של יח"ד מאחר והם לוקחים להם את הזכויות, וכרגע הם מנסים לקדם פינוי בינוי אלו הם מסרבים להסכים. המתנגד השני טוען כי החניות המוצעות חוסמות את החניות שלו וכן הבניין לא מספיק חזק והם מכבידים עליו מאד. ומזכיר את עניין הפינוי בינוי. תגובת המחלקה : ללא 100% חתימות פוזיטיביות אין כלל התכנות לבקשה, ולכן המתנגדים כעת מהווים רוב חוסם ולא ניתן לדון בבקשה כלל. חוות דעת אדריכלית מוצעות 2 יח"ד בבניין, אחת כפיצול מדירה קיימת, והשניה כתוספת יח"ד. מוצעים שטחים עיקריים. מוצעים שטחים עבור ממ"דים מוצע להזיז מחסנים מאושרים למיקום חדש.		

מוצעת חצר אנגלית. מאחר והתכנית הגבילה את מס' יח"ד בבניין- ניתן להוסיף את הדירות אולם נדרש להוכיח שהשטח הממוצע של הדירות עולה על 80 מ"ר בכל החלקה, וכן להגיש 100% חתימות פוזיטיביות מכל הדיירים בחלקה- בסה"כ עוד 6 חתימות. כמו"כ יש לפרסם הקלה לתוספת של יח"ד, כיוון שפורסמה רק לפיצול יח"ד. וכן יש לפרסם הקלה לתוספת קומה מאחר ומדובר בקומה עודפת. יש לצמצם את השטח העיקרי לשטח המותר, ויש לחשב את השטחים לפי הנדרש בתקנות ולפי המפורט לעיל בחו"ד וע"ג התכנית. יש לצמצם את התכנית למרכז הקומה ולא להשאיר כל מיני שטחים לאטימה. מחסנים שהוסטו ממקומם נדרש להציע כשטח חדש וכן לסמן היכן היו והריסה של הקירות. יש להציג חניות בצורה מסודרת ולהגיש אישור ממחלקת הסדרי תנועה. רק לאחר הסרת ההתנגדויות וחתימת כלל השכנים בחלקה ניתן יהיה לדון בבקשה.		
חוות דעת אדריכלית מוצעות 2 יח"ד בבניין, אחת כפיצול מדירה קיימת, והשניה כתוספת יח"ד. מוצעים שטחים עיקריים. מוצעים שטחים עבור ממ"דים מוצע להזיז מחסנים מאושרים למיקום חדש.	08/04/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

מוצעת חצר אנגלית. מאחר והתכנית הגבילה את מס' יח"ד בבניין- ניתן להוסיף את הדירות אולם נדרש להוכיח שהשטח הממוצע של הדירות עולה על 80 מ"ר בכל החלקה, וכן להגיש 100% חתימות פוזיטיביות מכל הדיירים בחלקה- בסה"כ עוד 6 חתימות. כמו"כ יש לפרסם הקלה לתוספת של יח"ד, כיוון שפורסמה רק לפיצול יח"ד. וכן יש לפרסם הקלה לתוספת קומה מאחר ומדובר בקומה עודפת. יש לצמצם את השטח העיקרי לשטח המותר, ויש לחשב את השטחים לפי הנדרש בתקנות ולפי המפורט לעיל בחו"ד וע"ג התכנית. יש לצמצם את התכנית למרכז הקומה ולא להשאיר כל מיני שטחים לאטימה. מחסנים שהוסטו ממקומם נדרש להציע כשטח חדש וכן לסמן היכן היו והריסה של הקירות. יש להציג חניות בצורה מסודרת ולהגיש אישור ממחלקת הסדרי תנועה. רק לאחר הסרת ההתנגדויות וחתימת כלל השכנים בחלקה ניתן יהיה לדון בבקשה. תיקון 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 6% המותרים לתכנית שהופקדה לפני 1989 הקלה בדבר בניה בשונה מנספח הבינוי , והוראות התכנית סעיף 9(ג) 4 הקלה בגין שלביות ביצוע הקלה בגין תוספת קומה הקלה בדבר פיצול יח"ד קיימת בשיעור שאינו עולה 30% מהדירות הקיימות.	08/06/2023	הכנת נוסח פרסום

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

המלצת האגף לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

חוות דעת אדריכלית

בתאריך 29/07/2025 נדון התיק בוועדה והוחלט שנדרש לפרסם לפי סעיף 149.

הוועדה ציינה כי התיק חזר מוועדת הערר לדיון נוסף בוועדה המקומית, לבחינת הבקשה ביחס לתוספת יח"ס כאשר התכנית לא הגבילה את מספר יח"ד, הוועדה ראתה כי ניתן לאשר את תוספת יח"ד המוצעות, אולם ביקשה לפרסם את פתרון החניה שהוצע להן כאשר לא פורסם בפתיחת התיק.

מעבר לזאת הוועדה הייתה סבורה כי התכנית ראויה למעט התיקונים להלן שנדרשו בתכנית טרם יציאה לפרסום:

לא ניתן לקזז שטח ממ"דים ע"מ לזכות בשטח עיקרי, אולם ע"ב מבקשת כעת לפצל דירה כך שהממ"ד הקיים כיום יוותר בקומה למטה והדירה למעלה תהיה ללא ממ"ד שעד היום היה בתת הקרקע עבודה, ע"כ אין מניעה להציע ממ"ד ולבקש את השטח עבורו לדירה המוצעת, כמו כן מיקום הממ"ד כיום הוא מעל הממ"ד הקיים, מאחר שבעבר היה שם ממ"ד טרם שהוצע בתת הקרקע.

לא ניתן להזיז את מיקום המחסנים כפי שאושרו, לאחר דין ודברים וסבבים רבים הגיעו ע"ב ור"צ להסכמה על תכנון קומת תת הקרקע באופן שיפגע כמה שפחות במחסנים הקיימים וכן בחזות הבניין ובתכנון הפנים- ללא חללים ותכנון לא מיטבי, כעת מוצע תכנון מיטבי כאשר דירה אחת פונה לחזית ודירה שניה פנימית.

לעניין תכנון הממ"ד- כאמור הגיעו לעמק השווה ולתכנון מיטבי במגבלות המיקום.

לעניין הפרסום- לאחר שינוי התכנון, ע"ב החזירה את החניות למקומם המקורי, ובכך התייתר עניין הפרסום, מאחר ומדובר בשינוי תכנון פנימי ואפילו חזרת חלק מהמחסנים למיקומם

המקורי, הרי שלא נדרש פרסום נוסף, וע"כ התיק מובא לוועדה לאישור.

סדר יום לוועדה מתאריך - 24/03/2026 - ו' ניסן תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/8
מספר בקשה	<u>2017/0960.00</u>
מספר סידורי	<u>67</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת 12 יח"ד וממדים לבניין קיים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר קנילסקי שמעון + 41 מבקשים
עורך הבקשה	וויס ירחמיאל
מתכנן השלד	מהנדס קוזניצוב משה
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	12

כתובת האתר

שמואל הנביא 79, שמואל הנביא

גוש	חלקה	בשלמות
30103	118	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
12966	תחילת תוקף	01/06/2015	01	מגורים ג1	1845

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מצב קיים : בנין בן 3 קומות מעל קומת מרתף, הכולל 3 כניסות, משמש למגורים ברח' שמואל הנביא 79, גוש : 30103 חלקה : 118.

מצב מוצע :

קומת מרתף, מפלס -3.00 : מוצע ירידת קירות עבור הממ"דים והמעליות בקומות מעל.

קומת קרקע, מפלס +0.00 : מוצע חיזוק חיצוני למבנה הקיים בהתאם לאישור בקרה הנדסית, וכן מוצע תוספת ממ"דים לדירות הקיימות, תוספת מעליות, ותוספת חניות לא מקורות.

קומה א', מפלס +3.00 : מוצע חיזוק חיצוני למבנה הקיים בהתאם לאישור בקרה הנדסית, וכן מוצע תוספת ממ"דים לדירות הקיימות, תוספת מעליות, ותוספת מרפסות זיז.

קומה ב', מפלס +6.00 : מוצע חיזוק חיצוני למבנה הקיים בהתאם לאישור בקרה הנדסית, וכן מוצע תוספת ממ"דים לדירות הקיימות, תוספת מעליות, ותוספת מרפסות זיו.

קומה ג' וקומה ד', מפלס +6.00 ומפלס +9.00 : מוצעות קומות חדשות למגורים, הכוללות 6 יח"ד בכל קומה, כאשר בכל יח"ד מוצע ממ"ד ומרפסות זיו מקורות ומקורות חלקית, בכל החזיתות. וכן מוצעות מעליות.

קומת גג, מפלס +15.00 : מוצע שימוש בחלל רעפים .

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמה ההקלה הבאה :

"הקלה סטיה מקו בנין לבניית קירות חוץ הקיפיות בעובי 30 ס"מ- סביב המבנה, עפ"י דרישת מהנדסי בקרה הנדסית מכוח תמ"א 38"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 23.02.2021 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 9 התנגדויות כאשר 8 הוסרו ונשארה התנגדות 1.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 118, בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 ומשלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

עפ"י נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל התקבלו 9 התנגדויות כאשר 8 הוסרו ונשארה התנגדות 1.

מידע קודם

מתאריך	
16/03/2026	בדיקת המלצה תכנונית : התליית היתר בניה
	מוצע בבקשה תוספת קומות עבור יח"ד חדשות, תוספת ממ"דים, תוספת מרפסות זיו וחיזוקים לבניין הקיים. מאחר ולא הוסדרו התשלומים במחלקת היטלי סלילה לנישומים ע"פ הנחיית מנהל האגף נדרש להעלות את התיק לוועדה לצורך התלייתו עד להסדרת התשלום.
	דברי הסבר :
	הופק היתר לבקשה בתאריך 19/01/2026, מאחר ולא הוסדרו התשלומים במחלקת היטלי סלילה לנישומים ע"פ הנחיית מנהל האגף נדרש להעלות את התיק לוועדה לצורך התלייתו עד להסדרת התשלום.
15/03/2026	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה : 12966 תחילת תוקף : 01/06/2015 ייעוד הקרקע : מגורים ג1 דברי הסבר : הופק היתר לבקשה בתאריך 19/01/2026, מאחר ולא הוסדרו התשלומים במחלקת היטלי סלילה לנישומים ע"פ הנחיית מנהל האגף נדרש להעלות את התיק לוועדה לצורך התלייתו עד להסדרת התשלום.		
נוכח כל האמור לעיל הערר נדחה . ראה החלטת וועדת הערר בארכיב האופטי	21/09/2022	החלטת ועדת ערר : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
הבקשה היא לתוספת יח"ד וממדים עפי תבע בעבר הבקשה נדחתה, לאחר שתוקנה הבקשה הוסרו 8 מתוך 9 התנגדויות. נשארה התנגדות אחת. לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים וכן את מר אוהב ציון שביקש להתנגד מחליטה : הוועדה התרשמה כי שינויים בתכנית נעשו לבקשת המתנגדים . הוועדה סבורה כי הבקשה שבעיקרה תואמת תבע וראוייה תכנונית. הוועדה דוחה את טענת המתנגדים שהבקשה אינה ראוייה תכנונית וכי אין תימוכין קנייניים. לבקשה יש רב קנייני מובהק לבקשה התואמת תבע. יודגש כי התיק תב"ע נידון בהרחבה בוועדה המחוזית. השינויים בתכנית נעשו לבקשת המתנגדים. הדירות יקבלו תוספת משמעותית של הרחבות והבנין יחזק - הוועדה מבהירה שהיא רואה חשיבות רבה בחיזוק המבנה. הוועדה רשמה לפנייה את הצהרת המבקשים כי הם מסכימים לתת למתנגדים דיור חלוף בתקופת הבניה. הוועדה מורה כי העבודות יבוצעו בשעות העבודה המותרות עפי	13/09/2021	דיון בוועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

החוק ותוך גרימת מטרד מינמלי למתנגדים .		
התקבל דוח קונסטרוקטיבי. רקע: החלטת רשות רישוי 12/5/2019 : לדחות במתכונת. 1. לצורך המצאת רוב קנייני 75% לעיבוי הקירות . 100% למעטפת. - כעת, בוצע 2. להסיר מהרמוניקה את הסימון בצהוב של הריסת המבנה הקיים צמוד לחזית הדרומית במידה ואינה נדרשת מכח הוראות התכנית . - כעת, הוסר 3. יש לפרסם הקלה בגובה - כעת, תוקן הגובה על פי נספח אין צורך בפרסום לגובה 4. מוצע חיפוי הבניין בקירות בעובי 0.30 מ' לצורך קונסטרוקטיבי (היות ומבקשים להוסיף 2 קומות חדשות) יש להביא חוות דעת מהנדס לעניין הצורך בעיבוי הקיר - כעת, הוגש ובוצע 5. וכן לפרסם על כך לעניין עיבוי הקיר מטעמים קונסטרוקטיביים. - כעת, פורסם ללא מתנגדים חדשים. בוצע הערות: - יש להביא חתימות הדיירים להם מוצעות מעטפות במסגרת עמודת הממד"ים (התקבלו) - חסר סה"כ מס' יח"ד בכל הבניין. יש לציין מבוקשים 14 אין התאמה מה גם שמוצעים ממדים ומרפסות לכל הדיירים (התקבל) - יש לתקן את התכנית בהתאם לתיקונים המופעים בתכנית (התקבלה תכנית מתוקנת) - יש להציע את המרפסות באופן מסודר בגודל ובמיקום (בוצע) - יש לסמן את כל השטחים בטבלה (נצפה כי לא מופיעים שטחים עיקריים של בית הכנסת במרתף) תוקף החלטה היינו ל- 90 לצורך הגשת תוכנית מתוקנת כעת, הצטמצמו המתנגדים ל 15 בלבד. מקום : רחוב שמואל הנביא 79 .	25/05/2021	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

תיק מבנה מסוכן : עפ"י נתוני המערכת נפתח בזמנו תיק (תקרה פט קל) ונסגר. מהות הבקשה : לבנין קיים עפ"י תב"ע 12966 מאושרת מבקשים : 1 - הריסת מבנה קיים צמוד לחזית הדרומית לבנין קיים סמוך לבנין שבנדון. 2 - בניית קירות צמוד לקירות חוץ הקיימות 3 - תוספת 6 מ"מ"דים בעמודה צמוד לחזיתות. 4 - תוספת 3 מעליות 5 - תוספת צמוד לחזיתות 6 - תוספת 2 קומות מעל קונטור הבנין הקיים. 7 - תוספת שטח בחלל גג רעפים הקלות : בניית קירות חוץ היקפיות בעובי 30 ס"מ סביב המבנה, עפ"י דרישת מהנדסי בקרה הנדסית מכוח תמ"א 38 מתנגדים : בתיק זה היו 9 מתנגדים 8 הסירו התנגדות ונשאר מתנגד אחד : מר אברהם דנין טענות אנחנו מתנגדים בכל תוקף לתוכנית המוגשת, 1. לא הגענו להסכמה עם היזם, 2. לא מסכימים למעטפות, - נשאר רק הוא כמתנגד עם מעטפת 3. זה מסתיר לנו חלון ואור, 4. גם מכסה לנו מרפסת סוכה היחידה שיש לנו. - מקבל מרפסת סוכה כמו כולם שהיא גם מרפסת סוכה אנחנו מבקשים לדחות את הבקשה כפי שהוא. בדיקה : תב"ע: 12966 , תחילת תוקף: 14/7/2014 , יעוד : מגורים ג1 הערה : 1. מוצע חיפוי הבנין בקירות בעובי 0.30 מ' לצורך קונסטרוקטיבי (היות ומבקשים להוסיף 2 קומות חדשות) - יש להביא חוות דעת מהנדס לעניין הצורך בעיבוי הקיר 2. לא תותר כל תוספת של יח"ד בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה בשטח. המלצת המחלקה : מאחר ועדיין יש מתנגד אחד מומלץ לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות.		
	25/05/2021	חוות דעת תכנונית

תב"ע: 12966 , תחילת תוקף: 14/7/2014 , יעוד : מגורים ג1 מקום : רחוב שמואל הנביא 79 . תיק מבנה מסוכן : עפ"י נתוני המערכת נפתח בזמנו תיק (תקרה פט קל)ונסגר. מהות הבקשה : לבנין קיים עפ"י תב"ע 12966 מאושרת מבקשים כדלקמן : - הריסת מבנה קיים צמוד לחזית הדרומית לבנין קיים סמוך לבנין שבנדון. - בניית קירות צמוד לקירות חוץ הקיימות - תוספת 6 ממ"דים בעמודה צמוד לחזיתות. - תוספת 3 מעליות - תוספת צמוד לחזיתות - תוספת 2 קומות מעל קונטור הבנין הקיים. - תוספת שטח חחל גג רעפים הערה חשובה : - גובה הבנין, מספר יח"ד המרבי, וקווי בנין הינם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תכנון ובנייה התשס"ב-2002. - לא תותר כל תוספת של יח"ד בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין כתנאי למתן היתר בניה בשטח. השלמת משלוח הודעות לפי תקנה 36 : 7/12/2017 תום מועד להגשת התנגדויות : 28/12/2017 ***** רקע : החלטת רשות רישוי מיום 12/5/2019 : לדחות במתכונת המוצעת מסיבות הבאות : - לצורך המצאת רוב קנייני 75% לעיבוי הקירות .100% למעטפת. - להסיר מהרמוניקה את הסימון בצהוב של הריסת המבנה הקיים צמוד לחזית הדרומית במידה ואינה נדרשת מכח הוראות התכנית . יש לפרסם הקלה בגובה - מוצע חיפוי הבנין בקירות בעובי 0.30 מ' לצורך קונסטרוקטיבי (היות ומבקשים להוסיף 2 קומות חדשות) - יש להביא חוות דעת מהנדס לענין הצורך בעיבוי הקיר , וכן לפרסם על כך לענין עיבוי הקיר מטעמים קונסטרוקטיביים. ***** השלמת משלוח הודעות לפי תקנה 36 : 7/12/2017 תום מועד להגשת התנגדויות : 28/12/2017 *****		

הקלות : במסגרת הבקשה נרשמה הקלה בדבר : בניית קירות חוץ היקפיות בעובי 30 ס"מ סביב המבנה, ו עפ"י דרישת מהנדסי בקרה הנדסית מכוח תמ"א 38 השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק : בוצע ביום 2/2/2021. תום מועד להגשת התנגדויות : 23/2/2021. מתנגדים : בתיק זה היו 9 מתנגדים . 8 הסירו התנגדות ונשאר מתנגד אחד : מר אברהם דנין נימוקי ההתנגדות : - היעדר תכנית חיזוק ופרסומה, בהתאם לתכנית החלה סעיף 4.1.2(יד) - כידוע , בהחלטות רבות של ועדות הערר נקבע כי יש לפרסם את התכנית לחיזוק של הבניין להתנגדויות במסגרת הבקשה להיר. - הריסת מרפסות ללא קבלת הסכמת בעלי הדירות ובניה של ממ"ד ומעלית במקומם - היעדר חתימות בעלי דירות בניגוד להחלטת רישות הרישוי - היעדר פרסום בניגוד להחלטת רשות הרישוי : במסגרת ההחלטה נקבע כי על היזם לעשות הליך פרסומי לגבי "עובי קירות".....(בוצע) - בנית חניות על גבי רכוש משותף וזאת ללא קבלת הסכמת בעלי הזכויות בהתאם לחוק - בניית מעלית על גבי רכוש משותף, וללא הסכמה אני מתנגדים בכל תוקף לתוכנית המוגשת, לא הגעי להסכמה עם היזם.		
- בניית קירות חוץ היקפיות בעובי 30 ס"מ סביב המבנה - עפ"י דרישת מהנדסי בקרה הנדסית מכוח תמ"א 38 "	02/02/2021	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
מהות הבקשה : לבנין קיים עפ"י תב"ע 12966 מאושרת מבקשים כדלקמן : 1. בנית קירות צמוד לקירות חוץ הקיימות 2. תוספת 6 ממ"דים בעמודה צמוד לחזיתות. 3. תוספת 3 מעליות 4. תוספת צמודה לחזיתות 5. תוספת 2 קומות מעל קונטור הבניין הקיים. 6. תוספת שטח חלל גג רעפים לא פורסמו הקלות "על בניית קירות חוץ היקפיות בעובי 30 ס"מ סביב המבנה - עפ"י דרישת מהנדסי בקרה הנדסית מכוח תמ"א 38 " רקע : עפ"י החלטת רשות הרישוי מיום 12/5/2019 : "לדחות במתכונת המוצעת מסיבות הבאות": - לצורך המצאת רוב קנייני 75% לעיבוי הקירות . 100% למעטפת. - להסיר מהרמוניקה את הסימון בצמוד של הריסת המבנה הקיים צמוד לחזית הדרומית במידה ואינה נדרשת מכח הוראות התכנית .	24/12/2020	דיון בועדת משנה : לפרסם לפי סעיף 149

- לא פרסמו על הקלה בגובה הבניין 15.80 מ' במקום 15.28 מ' . - מוצע חיפוי הבניין בקירות בעובי 0.30 מ' לצורך קונסטרוקטיבי (היות ומבקשים להוסיף 2 קומות חדשות) יש להביא חוות דעת מהנדס לעניין הצורך בעיבוי הקיר וכן לפרסם על כך לעניין עיבוי הקיר מטעמים קונסטרוקטיביים. לאחר בדיקה נוספת : - יש להביא חתימות הדיירים להם מוצעות מעטפות במסגרת עמודת הממד"ים (התקבלו) מופיע לצורך המצאת רוב קנייני 75% לעיבוי הקירות. 100% למעטפת. - יש למלא החסר סה"כ מס' יח"ד בכל הבניין. לציין מבוקשים 14 אין התאמה מה גם שמוצעים ממדים ומרפסות לכל הדיירים (התקבל) - סה"כ מס' יח"ד בכל הבניין : 16 יח"ד קיימות + 14 יח"ד מוצעות = 30 יח"ד (מספר יח"ד בתקנון : קיים 18 יח"ד ותותר תוספת של 12 יח"ד סה"כ 30 יח"ד) - יש לתקן את התכנית בהתאם לתיקונים המופעים בתכנית. (התקבלה תכנית מתוקנת) למרות גובה הבניין - לתקן - יש להציע את המרפסות באופן מסודר בגודל ובמיקום (בוצע) - יש לסמן את כל השטחים בטבלה היות ונצפה כי לא מופיעים שטחים עיקריים של בית הכנסת במרתף - יש להסיר מהרמוניקה את הסימון בצהוב של הריסת המבנה הקיים צמוד לחזית הדרומית במידה ואינה נדרשת מכח הוראות התכנית . המותחם בצהוב מיועד להריסה וייהרס לפני תחילת כל בניה בשטח מס' מתנגדים : 9 תמצית לנימוקי ההתנגדויות : - אנחנו מתנגדים בכל תוקף לתוכנית המוגשת, לא הגענו להסכמה עם היזם, - בניית מעטפת לשלושה קומות לא הגיונית ואנחנו לא מסכימים לזה - מיקום של המעלית בכניסה א' לא כפי שדובר, התכנית המוגשת שונה לחלוטין ממה שסיכמנו עם היזם - ויותר מדי קרוב לחלונות של הדיירים, מסתיר ומחשיך שני חדרים, והכניסה לבניין היא צרה מאוד.		

- לא הגע מכתבי פרסום של העיריה כנדרש ע"פ חוק. נדרש לבצע - אנו מתנגדים נחרצות להגשת עמודות מעטפת של ממד"ים אשר יגרום לנו לחושך וחוסר אוויר. ממדים מכורח המציאות - לא מסכימים למעטפות, זה מסתיר לנו חלון ואור, וגם מכסה לנו מרפסת סוכה היחידה שיש לנו. התוכנית תתוקן ותצא לפרסום לאחר מכן, יש להזמין מבקשים ומתנגדים בפני הוועדה להתנגדויות		
מפאת קוצר הזמן של הוועדה לדיון בבקשה הנ"ל, הבקשה תובא לדיון בוועדה שתתקיים ב-30.12.2020	16/12/2020	דיון בועדת משנה : להוציא הסעיף מסדר היום
תב"ע : 12966. תוקף 2014 נתוני תבע : - גובה הבניין, מספר יח"ד המרבי, וקווי בניין הינם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תכנון ובנייה התשס"ב-2002. - נספח הבינוי הוא מנחה וכללי בלבד תיק מבנה מסוכן : עפ"י נתוני המערכת נפתח בזמנו תיק (תקרה פלקל) ונסגר. מקום : רחוב שמואל הנביא 79 בירושלים . בניין בעל 3 כניסות 6 דירות בקומה מהות הבקשה : לבנין קיים עפ"י תב"ע 12966 מאושרת מבקשים כדלקמן : 1. בניית קירות צמוד לקירות חוץ הקיימות 2. תוספת 6 ממ"דים בעמודה צמוד לחזיתות. 3. תוספת 3 מעליות 4. תוספת צמודה לחזיתות 5. תוספת 2 קומות מעל קונטור הבניין הקיים. 6. תוספת שטח חלל גג רעפים לא פורסמו הקלות המלצה : מומלץ לפרסם : "על בניית קירות חוץ היקפיות בעובי 30 ס"מ סביב המבנה - עפ"י דרישת מהנדסי בקרה הנדסית מכוח תמ"א 38 "	26/11/2020	בדיקת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149

רקע: עפ"י החלטת רשות הרישוי מיום 12/5/2019 : "לדחות במתכונת המוצעת מסיבות הבאות": - לצורך המצאת רוב קנייני 75% לעיבוי הקירות . 100% למעטפת. - להסיר מהרמוניקה את הסימון בצהוב של הריסת המבנה הקיים צמוד לחזית הדרומית במידה ואינה נדרשת מכח הוראות התכנית . - לא פרסמו על הקלה בגובה הבניין 15.80 מ' במקום 15.28 מ' . - מוצע חיפוי הבניין בקירות בעובי 0.30 מ' לצורך קונסטרוקטיבי (היות ומבקשים להוסיף 2 קומות חדשות) יש להביא חוות דעת מהנדס לעניין הצורך בעיבוי הקיר וכן לפרסם על כך לעניין עיבוי הקיר מטעמים קונסטרוקטיביים. לאחר בדיקה נוספת: - יש להביא חתימות הדיירים להם מוצעות מעטפות במסגרת עמודת הממד"ים (התקבלו) מופיע לצורך המצאת רוב קנייני 75% לעיבוי הקירות . 100% למעטפת. - יש למלא החסר סה"כ מס' יח"ד בכל הבניין. לציין מבוקשים 14 אין התאמה מה גם שמוצעים ממדים ומרפסות לכל הדיירים (התקבל) - סה"כ מס' יח"ד בכל הבניין : 16 יח"ד קיימות + 14 יח"ד מוצעות = 30 יח"ד (מספר יח"ד בתקנון : קיים 18 יח"ד ותותר תוספת של 12 יח"ד סה"כ 30 יח"ד) - יש לתקן את התכנית בהתאם לתיקונים המופעים בתכנית. (התקבלה תכנית מתוקנת) למרות גובה הבניין - לתקן - יש להציע את המרפסות באופן מסודר בגודל ובמיקום (בוצע) - יש לסמן את כל השטחים בטבלה היות ונצפה כי לא מופיעים שטחים עיקריים של בית הכנסת במרתף - יש להסיר מהרמוניקה את הסימון בצהוב של הריסת המבנה הקיים צמוד לחזית הדרומית במידה ואינה נדרשת מכח הוראות התכנית . המותחם בצהוב מיועד להריסה וייהרס לפני תחילת כל בניה בשטח מס' מתנגדים : 9 תמצית לנימוקי ההתנגדויות :		

- אנחנו מתנגדים בכל תוקף לתוכנית המוגשת, לא הגענו להסכמה עם היזם, - בניית מעטפת לשלושה קומות לא הגיונית ואנחנו לא מסכימים לזה - מיקום של המעלית בכניסה א' לא כפי שדובר, התכנית המוגשת שונה לחלוטין ממה שסיכמנו עם היזם - ויותר מדי קרוב לחלונות של הדיירים, מסתיר ומחשיך שני חדרים, והכניסה לבניין היא צרה מאוד. - לא הגע מכתבי פרסום של העיריה כנדרש ע"פ חוק. נדרש לבצע - אנו מתנגדים נחרצות להגשת עמודות מעטפת של ממד"ים אשר יגרום לנו לחושך וחוסר אוויר. ממדים מכורח המציאות - לא מסכימים למעטפות, זה מסתיר לנו חלון ואור, וגם מכסה לנו מרפסת סוכה היחידה שיש לנו. התוכנית תתוקן ותצא לפרסום לאחר מכן, יש להזמין מבקשים ומתנגדים בפני הוועדה להתנגדויות		
תב"ע: 12966 , תחילת תוקף: 14/7/2014 , יעוד : מגורים ג1 מקום : רחוב שמואל הנביא 79 בירושלים . תיק מבנה מסוכן : עפ"י נתוני המערכת נפתח בזמנו תיק (תקרה פלקל) ונסגר. מהות הבקשה : לבנין קיים עפ"י תב"ע 12966 מאושרת מבקשים כדלקמן : - בנית קירות צמוד לקירות חוץ הקיימות - תוספת 6 ממ"דים בעמודה צמוד לחזיתות. - תוספת 3 מעליות - תוספת צמוד לחזיתות - תוספת 2 קומות מעל קונטור הבניין הקיים. - תוספת שטח חחל גג רעפים הערה חשובה : - גובה הבניין, מספר יח"ד המרבי, וקווי בניין הינם מחייבים וכל סטייה מהם תחשב כסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תכנון ובנייה התשס"ב-2002. - לא תותר כל תוספת של יח"ד בגין תוספות הבניה המוצעות בתכנית זו ותרשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין	16/11/2020	חוות דעת תכנונית

כתנאי למתן היתר בניה בשטח. פרטי הבניין : סה"כ שטח עיקרי קיים ומוצע : 2819.63 מ"ר.....(מותר) 3064.77 מ"ר) סה"כ שטח שרות מעל ל 0.00 : 921.63 מ"ר סה"כ שטח עיקרי מתחת ל0.00 : 775.89 מ"ר סה"כ מס' קומות קיים ומוצע מעל ל0.00 : 5 קומות מעל קומת מרתף.....(מותר) סה"כ מס' קומות מתחת ל0.00 : 1 סה"כ מס' יח"ד : 30 [מותר] 30 יח"ד (קיים ומוצע) גובה הבניין עד מדליפות הבניין : 15.25 מ'.....(מותר 15.28 מ' -יש לתקן) גובה רום הגג מותר : 18.67 מ'.....(מותר) גובה אבסולוטי : 765.76 = 0.00 ***** השלמת משלוח הודעות לפי תקנה 36 : 7/12/2017 תום מועד להגשת התנגדויות : 28/12/2017. ***** הקלות : במסגרת הבקשה נרשמה הקלה בדבר : בניית קירות חוץ היקפיות בעובי 30 ס"מ סביב המבנה, ו עפ"י דרישת מהנדסי בקרה הנדסית מכוח תמ"א 38 מס' מתנגדים : 9 . תמצית לנימוקי ההתנגדויות : - אנחנו מתנגדים בכל תוקף לתוכנית המוגשת, לא הגענו להסכמה עם היזם, - בניית מעטפת לשלושה קומות לא הגיונית ואנחנו לא מסכימים לזה - מיקום של המעלית בכניסה א' לא כפי שדובר, התכנית המוגשת שונה לחלוטין ממה שסיכמנו עם היזם - ויותר מדי קרוב לחלונות של הדיירים, מסתיר ומחשיך שני חדרים, והכניסה לבניין יהיה צר מאוד. - לא הגע מכתבי פרסום של העיריה כנדרש ע"פ חוק. - אנו מתנגדים נחרצות להגשת עמודות מעטפת של ממד"ים אשר יגרום לנו לחושך וחוסר אוויר. - לא מסכימים למעטפות, זה מסתיר לנו חלון ואור, וגם מכסה לנו מרפסת סוכה היחידה שיש לנו. מס' שכינים שלא חתמו : 12. ***** רקע : החלטת רשות רישוי מיום 12/5/2019 : לדחות במתכונת המוצעת		

מסיבות הבאות : - לצורך המצאת רוב קנייני 75% לעיבוי הקירות. 100% למעטפת. - להסיר מהרמוניקה את הסימון בצחוב של הריסת המבנה הקיים צמוד לחזית הדרומית במידה ואינה נדרשת מכח הוראות התכנית . - לא פרסמו על הקלה בגובה הבניין 15.80מ' במקום 15.28 מ' . - מוצע חיפוי הבניין בקירות בעובי 0.30 מ' לצורך קונסטרוקטיבי (היות ומבקשים להוסיף 2 קומות חדשות) יש להביא חוות דעת מהנדס לעניין הצורך בעיבוי הקיר וכן לפרסם על כך לעניין עיבוי הקיר מטעמים קונסטרוקטיביים. הערות : - יש להביא חתימות הדיירים להם מוצעות מעטפות במסגרת עמודת הממד"ים.....(התקבלו) - חסר סה"כ מס' יח"ד בכל הבניין. יש לציין מבוקשים 14 אין התאמה מה גם שמוצעים ממדים ומרפסות לכל הדיירים.....(התקבל) - יש לתקן את התכנית בהתאם לתיקונים המופעים בתכנית.....(התקבלה תכנית מתוקנת) - יש להציע את המרפסות באופן מסודר בגודל ובמיקום.....(בוצע) - יש לסמן את כל השטחים בטבלה (נצפה כי לא מופיעם שטחים עיקריים של בית הכנסת במרתף) תוקף החלטה היינו ל- 90 לצורך הגשת תוכנית מתוקנת		
לצורך המצאת רוב קנייני 75% לעיבוי הקירות. 100% למעטפת. להסיר מהרמוניקה את הסימון בצחוב של הריסת המבנה הקיים צמוד לחזית הדרומית במידה ואינה נדרשת מכח הוראות התכנית . - לא פרסמו על הקלה בגובה הבניין 15.80מ' במקום 15.28 מ' . יש לפרסם הקלה בגובה - מוצע חיפוי הבניין בקירות בעובי 0.30 מ' לצורך קונסטרוקטיבי (היות ומבקשים להוסיף 2 קומות חדשות) יש להביא חוות דעת מהנדס לעניין הצורך בעיבוי הקיר וכן לפרסם על כך לעניין עיבוי הקיר מטעמים קונסטרוקטיביים. הערות : יש להביא חתימות הדיירים להם מוצעות מעטפות במסגרת עמודת הממד"ים - חסר סה"כ מס' יח"ד בכל הבניין. יש לציין מבוקשים 14 אין התאמה מה גם שמוצעים ממדים ומרפסות לכל הדיירים - יש לתקן את התכנית בהתאם לתיקונים המופעים בתכנית	12/05/2019	דיון ברשות הרישוי : לדחות במתכונת המוצעת

- יש להציע את המרפסות באופן מסודר בגודל ובמיקום - יש לסמן את כל השטחים בטבלה (נצפה כי לא מופיעים שטחים עיקריים של בית הכנסת במרתף) תוקף החלטה היינו ל- 90 לצורך הגשת תוכנית מתוקנת		
תב"ע: 12966 , תחילת תוקף: 14/7/2014 , יעוד: מגורים ג1 מקום: רחוב שמואל הנביא 79 בירושלים . תיק מבנה מסוכן : עפ"י נתוני המערכת נפתח בזמנו תיק (תקרה פט קל) ונסגר. מהות הבקשה: לבנין קיים עפ"י תב"ע 12966 מאושרת מבקשים כדלקמן: - הריסת מבנה קיים צמוד לחזית הדרומית לבנין קיים סמוך לבנין שבנדון. - בניית קירות צמוד לקירות חוץ הקיימות - תוספת 6 ממ"דים בעמודה צמוד לחזיתות. - תוספת 3 מעליות - תוספת צמוד לחזיתות - תוספת 2 קומות מעל קונטור הבנין הקיים. - תוספת שטח חחל גג רעפים פרטי הבנין: סה"כ שטח עיקרי מעל 0.00 קיים ומוצע: 2972.99 מ"ר.....(מותר 3064.77 מ"ר) סה"כ שטח עיקרי מתחת 0.00 קיים ומוצע: 000 מ"ר.....(מותר 86.02 מ"ר) סה"כ שטח שירות מעל 00 קיים ומוצע: 735.14 מ"ר.....(מותר 623.99 מ"ר) (הקיים בהיתר או ללא כי אין שטחים!) סה"כ שטח שירות מתחת 00 קיים ומוצע: 688.85 מ"ר.....(מותר 585.72 מ"ר) קיים לא מבוקש מוצע (הקיים בהיתר או ללא כי אין שטחים!) סה"כ מס' קומות מעל קיים ומוצע: 5 קומות מעל קומת מרתף.....(מותר 5 קומות) סה"כ מס' קומות מתחת קיים ומוצע: 1 קומות מעל קומת מרתף.....(מותר קומה 1) סה"כ מס' יח"ד: ??? לא ציינו מס' יח"ד קיימות ומוצעות (מבוקשים 14).....[מותר 30 יח"ד (קיים 18 ומוצע 12)] גובה הבנין עד מדליפות הבנין: 15.80 מ'.....(מותר 15.28 מ' -לא פרסמו על הקלה בגובה הבנין) גובה רום הגג מותר: 18.67 מ'. גובה אבסולוטי: 765.76 = 0.00 הקלות: במסגרת הבקשה לא נרשמו הקלות (עיבוי הקיר החיצוני - לא ציינו ולא פרסמו על בניית קירות חוץ המוצעות צמוד לקירות חוץ הקיימות שסוטות מקוי בנין המותרים ???) השלמת משלוח הודעות לפי תקנה 36 : 7/12/2017	17/04/2019	חוות דעת תכנונית

תום מועד להגשת התנגדויות : 28/12/2017. מס' מתנגדים :10. תמצית לנימוקי ההתנגדויות : - אנחנו מתנגדים בכל תוקף לתוכנית המוגשת, לא הגענו להסכמה עם היזם, - בניית מעטפת לשלושה קומות לא הגיונית ואנחנו לא מסכימים לזה - מיקום של המעלית בכניסה א' לא כפי שדובר, התכנית המוגשת שונה לחלוטין ממה שסיכמנו עם היזם - ויותר מדי קרוב לחלונות של הדיירים, מסתיר ומחשיך שני חדרים, והכניסה לבניין יהיה צר מאוד. - לא הגע מכתבי פרסום של העיריה כנדרש ע"פ חוק. - אנו מתנגדים נחרצות להגשת עמודות מעטפת של ממד"ים אשר יגרום לנו לחושך וחוסר אוויר. - לא מסכימים למעטפות, זה מסתיר לנו חלון ואור, וגם מכסה לנו מרפסת סוכה היחידה שיש לנו. מס' שכינים שלא חתמו :12.		
לדחות את הבקשה במתכונת המוצעת מסיבות הבאות : - לא פרסמו על הקלה בגובה הבניין 15.80מ' במקום 15.28 מ' . יש לפרסם הקלה בגובה - מוצע חיפוי הבניין בקירות בעובי 0.30 מ' לצורך קונסטרוקטיבי (היות ומבקשים להוסיף 2 קומות חדשות) יש להביא חוות דעת מהנדס לעניין הצורך בעיבוי הקיר וכן לפרסם על כך לעניין עיבוי הקיר מטעמים קונסטרוקטיביים. - מוצעות 9 מעטפות של ממדים ללא חתימות!! דבר חסר היגיון מס' מתנגדים :10. תמצית לנימוקי ההתנגדויות : - אנחנו מתנגדים בכל תוקף לתוכנית המוגשת, לא הגענו להסכמה עם היזם, - בניית מעטפת לשלושה קומות לא הגיונית ואנחנו לא מסכימים לזה - מיקום של המעלית בכניסה א' לא כפי שדובר, התכנית המוגשת שונה לחלוטין ממה שסיכמנו עם היזם - ויותר מדי קרוב לחלונות של הדיירים, מסתיר ומחשיך שני חדרים, והכניסה לבניין יהיה צר מאוד. - לא הגע מכתבי פרסום של העיריה כנדרש ע"פ חוק.	17/04/2019	הכנת המלצה תכנונית : לדחות את הבקשה

- אנו מתנגדים נחרצות להגשת עמודות מעטפת של ממד"ים אשר יגרום לנו לחושך וחוסר אוויר. - לא מסכימים למעטפות, זה מסתיר לנו חלון ואור, וגם מכסה לנו מרפסת סוכה היחידה שיש לנו העורך בקשה זומן לפגישה לצורך מילוי הדרישות טרם דיון כמו חתימות השכנים על התוכנית היות ומבוקשות 9 מעטפות הסוגרות על פתחי הדיירים. הערות: - חסר סה"כ מס' יח"ד בכל הבניין. יש לציין מבוקשים 14 אין התאמה מה גם שמוצעים ממדים ומרפסות לכל הדיירים - יש לתקן את התכנית בהתאם לתיקונים המופיעים בתכנית המצ"ב) - יש להציע את המרפסות באופן מסודר בגודל ובמיקום - יש לסמן את כל השטחים בטבלה (נצפה כי לא מופיעים שטחים עיקריים של בית הכנסת במרתף)		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
כן	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
כן	אישור פיקוד העורף הג"א	2
כן	אישור שירותי הכבאות	3
כן	חווה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
כן	חוות דעת אגף תברואה - בקרה מרחבית	5
כן	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	6
כן	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	7
כן	אישור חברת החשמל	8
כן	הגשת כתב התחייבות לתיקון תשתיות	9
כן	תשלום אגרת בניה	10
כן	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	11
כן	חוות דעת המחלקה לאיכות הסביבה - בקרה מרחבית	12
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	13
כן	הגשת/הצגת/צילום תעודת הנדסאי/אדריכל/מהנדס בתוקף	14
כן	אישור אגף שפ"ע	15
כן	אישור מכון התקנים	16
כן	אישור היטל השבחה עקב חוב בהצמדה	17
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	18
כן	תצהיר חתום של עורך הבקשה	19
כן	תצהיר חתום של מתכנן השלד	20
כן	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	21
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	22

המלצת האגף
התליית היתר בניה

מוצע בבקשה תוספת קומות עבור יח"ד חדשות, תוספת ממ"דים, תוספת מרפסות זיז וחיזוקים לבניין הקיים. מאחר ולא הוסדרו התשלומים במחלקת היטלי סלילה לנישומים ע"פ הנחיית מנהל האגף נדרש להעלות את התיק לוועדה לצורך התלייתו עד להסדרת התשלום.

דברי הסבר :

הופק היתר לבקשה בתאריך 19/01/2026, מאחר ולא הוסדרו התשלומים במחלקת היטלי סלילה לנישומים ע"פ הנחיית מנהל האגף נדרש להעלות את התיק לוועדה לצורך התלייתו עד להסדרת התשלום.

סדר יום לוועדה מתאריך - 24/03/2026 - ו ניסן תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/8
מספר בקשה	<u>1992/0727.01</u>
מספר סידורי	<u>68</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, פיצול יח"ד קיימות - צו שעה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה בהתאם לתיקון 155 לחוק ותוספת ממ"דים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר נויבירט אלעזר מנחם
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות גרינולד שפרה
מתכנן השלד	הנדסאי ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

רבינוביץ אהרון 7, קרית היובל

גוש	חלקה	בשלמות
30412	57	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2201	תחילת תוקף	06/06/1976	r912		

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

- בתאריך 23.08.1993 בת.ב 1992/727.00 ובה אושר "תוספת לבניין מגורים קיים", בהיתר זה אושר הגבהת גג רעפים.

מהות הבקשה המוצעת :

מבנה מגורים קיים, דו משפחתי, בן 2 קומות, ברח' רבינוביץ' אהרון 7, קריית יובל, גוש : 302412, חלקה : 57.

מצב מוצע :

קומת קרקע, מפלס +0.00 : בחזית מזרחית- מוצע תוספת ממ"ד, פריצת פתח בגדר קיימת, הריסת מדרגות קיימות ובניית מדרגות חדשות לקומת הגג.

קומה א', מפלס +3.06 : בחזית צפונית, חזית מזרחית וחזית מערבית- מוצעת תוספת קומה והגבהת גג רעפים קיים מעל הבית הקיים, הכוללת שטח עיקרי, תוספת ממ"ד, ומרפסת גג ע"ג הבינוי הקיים.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

"תוספת יח"ד ושטחים מכוח תיקון 155"

"חריגה בקו בניין 30% בקיר ללא פתחים"

"חריגה בקו בניין 10% בקיר עם פתחים"

"6% הקלה בשטחים"

"הקלה בקו בניין שלפיו בנויים רוב המבנים באותו קטע רחוב מצומת לצומת"

"בנית מרפסת מחוץ לקו בניין"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 2025.09.16 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 57, 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	
17/03/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	מוצע בבקשה תוספת יח"ד ע"י פיצול יח"ד קיימת הכוללת תוספת ממ"ד לכל יח"ד, כמו"כ מוצעת הגבהת חלל גג הרעפים, ותוספת מרפסת גג מעל הבינוי הקיים.
	יש לעדכן את השטחים בהתאם לדרישות מכוח תיקון 155.
	יש להכניס את שטח המדרגות לתוך קונטור התוספת.
	יש להשלים אישור תברואה- תנאי להפצה לגורמים.

יש להשלים אישור הסדרי תנועה- האישור יהווה תנאי להפצה לגורמים. התוכנית נידונה בוועדת משנה בתאריך 17/02/2026 והוחלט "לדחות את ההכרעה" עד לבירור מול מנהל האגף יואל שבת בעניין הקלה כמותית לתיקון 155 והמדרגות החיצוניות, לאחר פגישה שנערכה עם מנהל האגף הוחלט כדלהלן : 1. 6% הקלה כמותית בתיקון 155, ניתן לאשר ובלבד שסך השטח המבוקש מכוח הקלה כמותית (לדירה הקיימת והיחידה מכוח תיקון 155), לא יעלה על החלק היחסי המותר מתוך 6% (החלק היחסי לשניהם יהא שווה לחלק יחסי המותר לדירה אחת בחלקה). 2. מדרגות חיצוניות – מדרגות אלו אינן עומדות בתקנות בניה במרווחים, זאת ועוד בהתאם לסעיף 3 בתיק מידע, הרי שלא ניתן לאשר בניית מדרגות חיצוניות כפי שהוצע ויש להכניס אותם בתוך הקונטור הקיים. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 17.06.2025 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי בניין סומנו עפ"י תוכנית א2201. נמצאה חריגה מקווי הבניין המאושרים : מוצע תוספת קומה מעל הקומה הקיימת, תוספת ממ"ד, ומרפסת גג - בחריגה מקו בניין קידמי, צידי ואחורי- (ראה סעיף מרפסת גג, סעיף ממ"ד, וסעיף תוספת בקומת הגג). כאמור פורסמה הקלה מקווי בניין שלפיו בנויים רוב המבנים באותו קטע רחוב מצומת לצומת. שטח בניה : השטח המוצע בבקשה הינו מכוח תיקון 155 , להלן פרוט השטחים : קומת קרקע, מפלס +0.00 : מוצע תוספת ממ"ד בגודל של 13.87 מ"ר. קומה א', מפלס +3.06 : קיים הגבהת חלל חדר מגורים מאושר בהיתר מס' 92/72 בגודל של 34.07 מ"ר, בנוסף, מוצע הרחבה בקומת הגג בגודל של 25.77 מ"ר, ומוצע תוספת ממ"ד בגודל של 13.87 מ"ר, סה"כ שטח כולל מבוקש- 73.71 מ"ר. המוצע חורג מהמותר לפי תיקון 155 (ראה סעיף תוספת בקומת הגג). ניתן לאשר את הממ"ד בקומת הקרקע מכוח שטח שירות. פורסמה הקלה בגין : 6% הקלה בשטחים- ניתן לאשר ובלבד שסך השטח המבוקש מכוח הקלה כמותית (לדירה הקיימת וה"מפוצלת" יחד), לא יעלה על החלק היחסי המותר מתוך 6%.		

תוספת בקומת הגג : קומה א', מפלס +3.06 : כל הבינוי המוצע על הגג מוצע מתוספת יח"ד ושטחים מכוח תיקון 155, במסגרת הבינוי על הגג מוצע תוספת שטח של 25.77 מ"ר שטח עיקרי, ותוספת ממ"ד בגודל של 13.87 מ"ר שטח שירות. סך השטח העיקרי המוצע והקיים בתוספת הממ"ד עולה על 60 מ"ר (כ-74 מ"ר). עפ"י ההנחיות לפיצול, שטח הממ"ד כלול בשטחי הבניה לפיצול. יש להכניס את המרחב המוגן לתוך ה-60 מ"ר המותרים. יצוין כי באישור הסדרי תנועה ציינו כי השטח המוצע אינו עולה על 60 מ"ר- נדרש לקבל אישור הסדרי תנועה. מדרגות חיצוניות- אינן עומדות בתקנות בניה במרווחים, זאת ועוד בהתאם לסעיף 3 בתיק מידע, הרי שלא ניתן לאשר בניית מדרגות חיצוניות כפי שהוצע ויש להכניס אותם בתוך הקונטור הקיים. לעניין מס' היח"ד המותרות בחלקה- מדובר בחלקה שעפ"י התב"ע מותר עד 2 יח"ד-עומד במותר. תוספת יח"ד : התוספת מבוקשת מכוח תיקון 155 פיצול יח"ד להלן ההנחיות : *תוספת השטח הכולל המותר לבניה – לא יעלה על 45 מ"ר כולל שטח מרחב מוגן- לא עומד בתנאי. *אם כללה ההקלה תוספת שטח, יש לכלול מרחב מוגן אלא אם התקבל פטור- לא עומד בתנאי. *חשוב : יחידת הדיור שנוספת תשתמש להשכרה בלבד או למגורי קרוב והבעלות לא תעבור וכן לא יינתן לגביה שימוש חורג לשימוש שאינו למגורים- תירשם הערה מתאימה בעניינים אלו כתנאי להיתר. *באם שטח היחידה הנוספת אינו עולה על 60 מ"ר- אין צורך להתנות את הבקשה בהתקנת מקומות חניה נוספים, אך הוועדה המקומית רשאית לחייב את מבקש ההקלה להשתתף בהתקנת מקום חניה אחד בחניון ציבורי באזור- השטח המבוקש עולה על 60 מ"ר. - לאור האמור נדרש לצמצם שטחים או לקבל אישור הסדרי תנועה. אישור גורמים : תברואה- התקבל אישור אגף תברואה בתאריך 26.08.2025 ע"י שני מזרחי כדלהלן "תוספת יח"ד 1- יש לתכנן פח 1 בנפח 350		

ליטר"- על עורך הבקשה להמציא עדכון לאישור אגף תברואה בהתאם לדרישה הנ"ל -- תנאי זה יהא תנאי להפצה לגורמים. הסדרי תנועה- מכיוון שבאישור הסדרי התנועה שהתקבל צוין כי השטח המוצע אינו עולה על 60 מ"ר, נדרש להגיש אישור הסדרי תנועה מעודכן - תנאי זה יהא תנאי להפצה לגורמים חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2201 תחילת תוקף : 06/06/1976 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : *2201 א תחילת תוקף 06.09.1979, אזור מגורים 6 מיוחד. *2201 א תחילת תוקף 06.06.1976, אזור מגורים 6 מיוחד. *תוכנית 2201 א כפופה לתוכנית 2201. *תוכנית 2201 א ותוכנית 2201 כפופות לתוכנית מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. דברי הסבר לתוכנית : התוכנית נידונה בוועדת משנה בתאריך 17/02/2026 והוחלט "לדחות את ההכרעה" עד לבירור מול מנהל האגף יואל שבת בעניין הקלה כמותית לתיקון 155 והמדרגות החיצוניות, לאחר פגישה שנערכה עם מנהל האגף הוחלט כדלהלן : 1. 6% הקלה כמותית בתיקון 155, ניתן לאשר ובלבד שסך השטח המבוקש מכוח הקלה כמותית (לדירה הקיימת	17/03/2026	חוות דעת תכנונית

וה"מפוצלת" יחד), לא יעלה על החלק היחסי המותר מתוך 6%. 2. מדרגות חיצוניות – מאחר שאינן עומדות בתקנות בניה במרווחים, זאת ועוד בהתאם לסעיף 3 בתיק מידע, הרי שלא ניתן לאשר בניית מדרגות חיצוניות כפי שהוצע ויש להכניס אותם בתוך הקונטור הקיים. סטייה ניכרת: בתוכנית הנ"ל לא קיים סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: אין נספח בינוי לתוכנית. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 17.06.2025 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי בניין סומנו עפ"י תוכנית א2201. נמצאה חריגה מקווי הבניין המאושרים: מוצע תוספת קומה מעל הקומה הקיימת, תוספת ממ"ד, ומרפסת גג - בחריגה מקו בניין קידמי, צידי ואחורי- (ראה סעיף מרפסת גג, סעיף ממ"ד, וסעיף תוספת בקומת הגג). כאמור פורסמה הקלה מקווי בניין שלפיו בנויים רוב המבנים באותו קטע רחוב מצומת לצומת. שטח בניה: השטח המוצע בבקשה הינו מכוח תיקון 155, להלן פרוט השטחים: קומת קרקע, מפלס +0.00: מוצע תוספת ממ"ד בגודל של 13.87 מ"ר. קומה א', מפלס +3.06: קיים הגבהת חלל חדר מגורים מאושר בהיתר מס' 92/72 בגודל של 34.07 מ"ר, בנוסף, מוצע הרחבה בקומת הגג בגודל של 25.77 מ"ר, ומוצע תוספת ממ"ד בגודל של 13.87 מ"ר, סה"כ שטח כולל מבוקש- 73.71 מ"ר. המוצע חורג מהמותר לפי תיקון 155 (ראה סעיף תוספת בקומת הגג). ניתן לאשר את הממ"ד בקומת הקרקע מכוח שטח שירות. פורסמה הקלה בגין: 6% הקלה בשטחים- ניתן לאשר ובלבד שסך השטח המבוקש מכוח הקלה כמותית (לדירה הקיימת וה"מפוצלת" יחד), לא יעלה על החלק היחסי המותר מתוך 6%.		

תוספת בקומת הגג : קומה א', מפלס +3.06 : כל הבינוי המוצע על הגג מוצע מתוספת יח"ד ושטחים מכוח תיקון 155, במסגרת הבינוי על הגג מוצע תוספת שטח של 25.77 מ"ר שטח עיקרי, ותוספת ממ"ד בגודל של 13.87 מ"ר שטח שירות. סך השטח העיקרי המוצע והקיים בתוספת הממ"ד עולה על 60 מ"ר (כ-74 מ"ר). עפ"י ההנחיות לפיצול, שטח הממ"ד כלול בשטחי הבניה לפיצול. יש להכניס את המרחב המוגן לתוך ה-60 מ"ר המותרים. יצוין כי באישור הסדרי תנועה ציינו כי השטח המוצע אינו עולה על 60 מ"ר- נדרש לקבל אישור הסדרי תנועה. מדרגות חיצונית- מאחר שאינן עומדות בתקנות בניה במרווחים, זאת ועוד בהתאם לסעיף 3 בתיק מידע, הרי שלא ניתן לאשר בניית מדרגות חיצונית כפי שהוצע ויש להכניס אותם בתוך הקונטור הקיים. לעניין מס' היח"ד המותרות בחלקה- מדובר בחלקה שעפ"י התב"ע מותר עד 2 יח"ד-עומד במותר. הגבהת גג מוצעת הגבהת גג המהווה מפגע חזותי לבניין קיים- הוועדה מאשרת את גובה הגג כמסומן בתוכנית שנידונה. ממ"ד : קומת קרקע וקומה א', מפלס +0.00 ומפלס +3.06 : מוצע תוספת ממ"ד ב 2 הקומות בחזית אחורית, בשטח של 13.87 מ"ר, בחריגה מקו בניין אחורי. עפ"י מדיניות מהנדס העיר ניתן לאשר חריגה בחזית אחורית של עד 3 מ' מקיר הבניין, ובכל מקרה יישמר מרחק של 1 מ' לפחות מהגבול, והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהיה אטום. הממ"ד מוצע בחריגה של 1 מ' מגבול מגרש ולכן עומד במותר- לא פורסמה הקלה עבור הממ"ד- הוועדה מכירה בפרסומים האחרים שבוצעו כמספיק בדיעבד גם לעניין חריגת ממ"ד. הוצגה תוכנית צל לדירה הצמודה. מרפסת גג : קומה א', מפלס +3.06 : מוצע מרפסת גג לא מקורה על גג הבית הקיים, בחריגה מקו בניין קידמי וצידי בשטח כולל של 11.02 מ"ר, פורסמה הקלה בגין בניית מרפסת מחוץ לקו בניין-בוצע כנדרש.		

תוספת יח"ד : התוספת מבוקשת מכוח תיקון 155 פיצול יח"ד להלן ההנחיות : *התוכנית החלה בחלקה נכנסה לתוקף לפני יום – 07/08/2017- עומד בתנאי. *מדובר בצמוד קרקע – המגרש מיועד ל4 יח"ד לכל היותר לפי ייעודו- עומד בתנאי. *תוספת השטח הכולל המותר לבניה – לא יעלה על 45 מ"ר כולל שטח מרחב מוגן- לא עומד בתנאי. *אם כללה ההקלה תוספת שטח, יש לכלול מרחב מוגן אלא אם התקבל פטור- לא עומד בתנאי. *חשוב : יחידת הדיור שנוספת תשתמש להשכרה בלבד או למגורי קרוב והבעלות לא תעבור וכן לא יינתן לגביה שימוש חורג לשימוש שאינו למגורים- תירשם הערה מתאימה בעניינים אלו. *באם שטח היחידה הנוספת אינו עולה על 60 מ"ר- אין צורך להתנות את הבקשה בהתקנת מקומות חניה נוספים, אך הוועדה המקומית רשאית לחייב את מבקש ההקלה להשתתף בהתקנת מקום חניה אחד בחניון ציבורי באזור- השטח המבוקש עולה על 60 מ"ר- נדרש לצמצם או לקבל אישור הסדרי תנועה. *הוראות סעיף זה יחולו לגבי בקשה להקלה שהוגשה לפני יום 01/06/2025- הוראת שעה זו תקפה ל4 שנים מיום הוצאתה, דהיינו עד ליום 05/08/2028. שלביות ביצוע : לא קיים סעיף בתב"ע לעניין שלביות ביצוע. אישורי גורמים : נוהל בקרה הנדסית - ל"ר, א.סביבה - אושר, שפי"ע – אושר, תברואה- התקבל אישור אגף תברואה בתאריך 26.08.2025 ע"י שני מזרחי כדלהלן "תוספת יח"ד 1- יש לתכנן פח 1 בנפח 350 ליטר"- על עורך הבקשה להמציא עדכון לאישור אגף תברואה בהתאם לדרישה הנ"ל כתנאי לדיון נוסף. הסדרי תנועה- מכיוון שבאישור הסדרי התנועה שהתקבל צוין כי השטח המוצע אינו עולה על 60 מ"ר, נדרש להגיש אישור הסדרי תנועה מעודכן, והאישור יהווה תנאי להפצה לגורמים. תימוכין קניינים :		

לעניין הממ"ד - נדרש להגיש 1/3 חתימות מבעלי הזכות כאשר 50% מהם הינם מבעלי עמודת הממ"ד המוצע, קיימים 2 דיירים לבניין, כאשר אחד מהם הוא המבקש- עומד בנדרש. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת יח"ד ע"י פיצול יח"ד קיימת הכוללת תוספת ממ"ד לכל יח"ד, כמו"כ מוצעת הגבהת חלל גג הרעפים, ותוספת מרפסת גג מעל הבינוי הקיים, הבקשה מובאת לדחייה היות ויש לעדכן את השטחים בהתאם לדרישות מכוח תיקון 155, יש להכניס את שטח המדרגות לתוך קונטור התוספת, יש להשלים תנאים טרם דיון- יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הוועדה דוחה את הכרעה בבקשה עד לבירור מול מנהל האגף מר יואל שבת - בעניין הקלה כמותית לתיקון 155 והמדרגות החיצוניות. מוצע בבקשה תוספת יח"ד ע"י פיצול יח"ד קיימת הכוללת תוספת ממ"ד לכל יח"ד, כמו"כ מוצעת הגבהת חלל גג הרעפים, ותוספת מרפסת גג מעל הבינוי הקיים. לא פורסמה הקלה על בניית ממ"ד מחוץ לקווי בניין, הוועדה מכירה בפרסום שבוצע כמספיק כדיעבד. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 17.06.2025 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי בניין סומנו עפ"י תוכנית 2201א. נמצאה חריגה מקווי הבניין המאושרים : מוצע תוספת קומה מעל הקומה הקיימת, תוספת ממ"ד, ומרפסת גג - בחריגה מקו בניין קידמי, צידי ואחורי- (ראה סעיף מרפסת גג, סעיף ממ"ד, וסעיף תוספת בקומת הגג). כאמור פורסמה הקלה מקווי בניין שלפיו בנויים רוב המבנים באותו קטע רחוב מצומת לצומת. שטח בניה :	17/02/2026	דיון בועדת משנה : לדחות את ההכרעה

השטח המוצע בבקשה הינו מכוח תיקון 155 , להלן פרוט השטחים : קומת קרקע, מפלס +0.00 : מוצע תוספת ממ"ד בגודל של 13.87 מ"ר. ניתן לאשר את הממ"ד בקומת הקרקע מכוח שטח שירות. תוספת בקומת הגג : קומה א', מפלס +3.06 : כל הבינוי המוצע על הגג מוצע מתוספת יח"ד ושטחים מכוח תיקון 155, במסגרת הבינוי על הגג מוצע תוספת שטח של 25.77 מ"ר שטח עיקרי, ותוספת ממ"ד בגודל של 13.87 מ"ר שטח שירות. סך השטח העיקרי המוצע והקיים בתוספת הממ"ד עולה על 60 מ"ר (כ-74 מ"ר). עפ"י ההנחיות לפיצול, שטח הממ"ד כלול בשטחי הבניה לפיצול. יש להכניס את המרחב המוגן לתוך ה-60 מ"ר המותרים. (יצוין כי באישור הסדרי תנועה ציינו כי השטח המוצע אינו עולה על 60 מ"ר) במידה שהשטח המבוקש כולל מרחב מוגן עולה על 60 מ"ר, נדרש לקבל אישור הסדרי תנועה. לעניין מס' היח"ד המותרות בחלקה- מדובר בחלקה שעפ"י התב"ע מותר עד 2 יח"ד-עומד במותר. הגבהת גג : מוצעת הגבהת גג , הוועדה מאשרת את גובה הגג כמסומן בתכנית שנדונה. ממ"ד : קומת קרקע וקומה א', מפלס +0.00 ומפלס +3.06 : מוצע תוספת ממ"ד ב 2 הקומות בחזית אחורית, בשטח של 13.87 מ"ר, בחריגה מקו בניין אחורי. עפ"י מדיניות מהנדס העיר ניתן לאשר חריגה בחזית אחורית של עד 3 מ' מקיר הבניין, ובכל מקרה יישמר מרחק של 1 מ' לפחות מהגבול, והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהיה אטום. הממ"ד מוצע בחריגה של 1 מ' מגבול מגרש ולכן עומד במותר- הוועדה מכירה בפרסומים האחרים כבוצעו שמספיק בדיעבד גם לעניין חריגת ממ"ד. הוצגה תוכנית צל לדירה הצמודה. *חשוב : יחידת הדיור שנוספת תשתמש להשכרה בלבד או למגורי קרוב והבעלות לא תעבור וכן לא יינתן לגביה שימוש חורג לשימוש שאינו למגורים- תירשם הערה מתאימה בעניינים אלו.		

*באם שטח היחידה הנוספת אינו עולה על 60 מ"ר- אין צורך להתנות את הבקשה בהתקנת מקומות חניה נוספים, אך הוועדה המקומית רשאית לחייב את מבקש ההקלה להשתתף בהתקנת מקום חניה אחד בחניון ציבורי באזור- השטח המבוקש עולה על 60 מ"ר- נדרש לצמצם או לקבל אישור הסדרי תנועה. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a.		
מוצע בבקשה תוספת יח"ד ע"י פיצול יח"ד קיימת הכוללת תוספת ממ"ד לכל יח"ד, כמו"כ מוצעת הגבהת חלל גג הרעפים, ותוספת מרפסת גג מעל הבינוי הקיים. הבקשה מובאת לדחייה היות ו: יש לעדכן את השטחים בהתאם לדרישות מכוח תיקון 155. יש להכניס את שטח המדרגות לתוך קונטור התוספת. יש להנמיך את הגבהת גג הרעפים המוצע. נדרש לבצע פרסום הקלה על בניית ממ"ד מחוץ לקווי בניין. יש להשלים תנאים טרם דיון. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 17.06.2025 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי בניין סומנו עפ"י תוכנית 2201א. נמצאה חריגה מקווי הבניין המאושרים : מוצע תוספת קומה מעל הקומה הקיימת, תוספת ממ"ד, ומרפסת גג - בחריגה מקו בניין קידמי, צידי ואחורי- (ראה סעיף מרפסת גג, סעיף ממ"ד, וסעיף תוספת בקומת הגג). כאמור פורסמה הקלה מקווי בניין שלפיו בנויים רוב המבנים באותו קטע רחוב מצומת לצומת. שטח בניה : השטח המוצע בבקשה הינו מכוח תיקון 155, להלן פרוט השטחים : קומת קרקע, מפלס +0.00 : מוצע תוספת ממ"ד בגודל של 13.87 מ"ר.	08/02/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

קומה א', מפלס +3.06 : קיים הגבהת חלל חדר מגורים מאושר בהיתר מס' 92/72 בגודל של 34.07 מ"ר, בנוסף, מוצע הרחבה בקומת הגג בגודל של 25.77 מ"ר, ומוצע תוספת ממ"ד בגודל של 13.87 מ"ר, סה"כ שטח כולל מבוקש- 73.71 מ"ר. המוצע חורג מהמותר לפי תיקון 155 (ראה סעיף תוספת בקומת הגג). ניתן לאשר את הממ"ד בקומת הקרקע מכוח שטח שירות. פורסמה הקלה בגין : 6% הקלה בשטחים- לא ניתן לאשר הקלות כמותיות בבקשות שמבוקש בהן תוספת שטח מכוח תיקון 155. תוספת בקומת הגג : קומה א', מפלס +3.06 : כל הבינוי המוצע על הגג מוצע מתוספת יח"ד ושטחים מכוח תיקון 155, במסגרת הבינוי על הגג מוצע תוספת שטח של 25.77 מ"ר שטח עיקרי, ותוספת ממ"ד בגודל של 13.87 מ"ר שטח שירות. סך השטח העיקרי המוצע והקיים בתוספת הממ"ד עולה על 60 מ"ר (כ-74 מ"ר). עפ"י ההנחיות לפיצול, שטח הממ"ד כלול בשטחי הבניה לפיצול. יש להכניס את המרחב המוגן לתוך ה-60 מ"ר המותרים. (יצוין כי באישור הסדרי תנועה ציינו כי השטח המוצע אינו עולה על 60 מ"ר). זאת ועוד עפ"י תכנית 2201א יש להכניס את שטח המדרגות לתוך קונטור התוספת, מדרגות החוץ המוצעות מהוות פגיעה חזותית. לעניין מס' היח"ד המותרות בחלקה- מדובר בחלקה שעפ"י התב"ע מותר עד 2 יח"ד-עומד במותר. הגבהת גג : מוצעת הגבהת גג המהווה מפגע חזותי לבניין קיים, לא ניתן לאשר את השינוי בגובה הבניה. בפני המבקש אפשרות להגביה את מדלפות הגג כמסומן בתוכנית ללא שינוי בגובה המאושר בהיתר. ממ"ד : קומת קרקע וקומה א', מפלס +0.00 ומפלס +3.06 : מוצע תוספת ממ"ד ב 2 הקומות בחזית אחורית, בשטח של 13.87 מ"ר, בחריגה מקו בניין אחורי. עפ"י מדיניות מהנדס העיר ניתן לאשר חריגה בחזית אחורית של עד 3 מ' מקיר הבניין, ובכל מקרה יישמר מרחק של 1 מ' לפחות מהגבול, והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהיה אטום. הממ"ד מוצע בחריגה של 1 מ' מגבול מגרש ולכן עומד במותר- לא פורסמה הקלה עבור		

הממ"ד, נדרש לבצע פרסום. הוצגה תוכנית צל לדירה הצמודה. תוספת יח"ד : התוספת מבוקשת מכוח תיקון 155 פיצול יח"ד להלן ההנחיות : *תוספת השטח הכולל המותר לבניה – לא יעלה על 45 מ"ר כולל שטח מרחב מוגן- לא עומד בתנאי. *אם כללה ההקלה תוספת שטח, יש לכלול מרחב מוגן אלא אם התקבל פטור- לא עומד בתנאי. *חשוב : יחידת הדיור שנוספת תשתמש להשכרה בלבד או למגורי קרוב והבעלות לא תעבור וכן לא יינתן לגביה שימוש חורג לשימוש שאינו למגורים- תירשם הערה מתאימה בעניינים אלו. *באם שטח היחידה הנוספת אינו עולה על 60 מ"ר- אין צורך להתנות את הבקשה בהתקנת מקומות חניה נוספים, אך הוועדה המקומית רשאית לחייב את מבקש ההקלה להשתתף בהתקנת מקום חניה אחד בחניון ציבורי באזור- השטח המבוקש עולה על 60 מ"ר- נדרש לצמצם. כאמור הבקשה אינה עומדת בדרישות המוצגות להלן, יש לתקן את התוכנית בהתאם. אישו רי גורמים : תברואה- התקבל אישור אגף תברואה בתאריך 26.08.2025 ע"י שני מזרחי כדלהלן "תוספת יח"ד 1- יש לתכנן פח 1 בנפח 350 ליטר"- על עורך הבקשה להמציא עדכון לאישור אגף תברואה בהתאם לדרישה הנ"ל כתנאי לדיון נוסף. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2201 תחילת תוקף : 06/06/1976 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : *2201א תחילת תוקף 06.09.1979, אזור מגורים 6 מיוחד. *2201 תחילת תוקף 06.06.1976, אזור מגורים 6 מיוחד. *תוכנית 2201א כפופה לתוכנית 2201. *תוכנית 2201א ותוכנית 2201 כפופות לתוכנית מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתוכנית הנ"ל לא קיים סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : אין נספח בינוי לתוכנית. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 17.06.2025 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי בניין סומנו עפ"י תוכנית 2201א. נמצאה חריגה מקווי הבניין המאושרים : מוצע תוספת קומה מעל הקומה הקיימת, תוספת ממ"ד, ומרפסת גג - בחריגה מקו בניין קידמי, צידי ואחורי- (ראה סעיף מרפסת גג, סעיף ממ"ד, וסעיף תוספת בקומת הגג).	29/01/2026	חוות דעת תכנונית

כאמור פורסמה הקלה מקווי בניין שלפיו בנויים רוב המבנים באותו קטע רחוב מצומת לצומת. שטח בניה : השטח המוצע בבקשה הינו מכוח תיקון 155 , להלן פרוט השטחים : קומת קרקע, מפלס +0.00 : מוצע תוספת ממ"ד בגודל של 13.87 מ"ר. קומה א', מפלס +3.06 : קיים הגבהת חלל חדר מגורים מאושר בהיתר מס' 92/72 בגודל של 34.07 מ"ר, בנוסף, מוצע הרחבה בקומת הגג בגודל של 25.77 מ"ר, ומוצע תוספת ממ"ד בגודל של 13.87 מ"ר, סה"כ שטח כולל מבוקש- 73.71 מ"ר. המוצע חורג מהמותר לפי תיקון 155 (ראה סעיף תוספת בקומת הגג). ניתן לאשר את הממ"ד בקומת הקרקע מכוח שטח שירות. פורסמה הקלה בגין : 6% הקלה בשטחים- לא ניתן לאשר הקלות כמותיות בבקשות שמבוקש בהן תוספת שטח מכוח תיקון 155. תוספת בקומת הגג : קומה א', מפלס +3.06 : כל הבינוי המוצע על הגג מוצע מתוספת יח"ד ושטחים מכוח תיקון 155, במסגרת הבינוי על הגג מוצע תוספת שטח של 25.77 מ"ר שטח עיקרי, ותוספת ממ"ד בגודל של 13.87 מ"ר שטח שירות. סך השטח העיקרי המוצע והקיים בתוספת הממ"ד עולה על 60 מ"ר (כ-74 מ"ר). עפ"י ההנחיות לפיצול, שטח הממ"ד כלול בשטחי הבניה לפיצול. יש להכניס את המרחב המוגן לתוך ה-60 מ"ר המותרים. (יצוין כי באישור הסדרי תנועה ציינו כי השטח המוצע אינו עולה על 60 מ"ר). זאת ועוד עפ"י תכנית 2201 א יש להכניס את שטח המדרגות לתוך קונטור התוספת, מדרגות החוץ המוצעות מהוות פגיעה חזותית. לעניין מס' היח"ד המותרות בחלקה- מדובר בחלקה שעפ"י התב"ע מותר עד 2 יח"ד-עומד במותר. הגבהת גג מוצעת הגבהת גג המהווה מפגע חזותי לבניין קיים, לא ניתן לאשר את השינוי בגובה הבניה.		

בפני המבקש אפשרות להגביה את מדלפות הגג כמסומן בתוכנית ללא שינוי בגובה המאושר בהיתר. ממ"ד : קומת קרקע וקומה א', מפלס +0.00 ומפלס +3.06 : מוצע תוספת ממ"ד ב 2 הקומות בחזית אחורית, בשטח של 13.87 מ"ר, בחריגה מקו בניין אחורי. עפ"י מדיניות מהנדס העיר ניתן לאשר חריגה בחזית אחורית של עד 3 מ' מקיר הבניין, ובכל מקרה יישמר מרחק של 1 מ' לפחות מהגבול, והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהיה אטום. הממ"ד מוצע בחריגה של 1 מ' מגבול מגרש ולכן עומד במותר- לא פורסמה הקלה עבור הממ"ד, נדרש לבצע פרסום. הוצגה תוכנית צל לדירה הצמודה. מרפסת גג : קומה א', מפלס +3.06 : מוצע מרפסת גג לא מקורה על גג הבית הקיים, בחריגה מקו בניין קידמי וצידי בשטח כולל של 11.02 מ"ר, פורסמה הקלה בגין בניית מרפסת מחוץ לקו בניין-בוצע כנדרש. תוספת יח"ד : התוספת מבוקשת מכוח תיקון 155 פיצול יח"ד להלן ההנחיות : *התוכנית החלה בחלקה נכנסה לתוקף לפני יום – 07/08/2017 עומד בתנאי. *מדובר בצמוד קרקע – המגרש מיועד ל 4 יח"ד לכל היותר לפי ייעודו- עומד בתנאי. *תוספת השטח הכולל המותר לבניה – לא יעלה על 45 מ"ר כולל שטח מרחב מוגן- לא עומד בתנאי. *אם כללה ההקלה תוספת שטח, יש לכלול מרחב מוגן אלא אם התקבל פטור- לא עומד בתנאי. *חשוב : יחידת הדיור שנוספת תשתמש להשכרה בלבד או למגורי קרוב והבעלות לא תעבור וכן לא יינתן לגביה שימוש חורג לשימוש שאינו למגורים- תירשם הערה מתאימה בעניינים אלו. *באם שטח היחידה הנוספת אינו עולה על 60 מ"ר- אין צורך להתנות את הבקשה בהתקנת מקומות חניה נוספים, אך הוועדה המקומית רשאית לחייב את מבקש ההקלה להשתתף בהתקנת מקום חניה אחד בחניון ציבורי באזור- השטח המבוקש עולה על 60 מ"ר- נדרש לצמצם.		

*הוראות סעיף זה יחולו לגבי בקשה להקלה שהוגשה לפני יום 01/06/2025 - הוראת שעה זו תקפה 4 שנים מיום הוצאתה, דהיינו עד ליום 05/08/2028. שלביות ביצוע: לא קיים סעיף בתב"ע לעניין שלביות ביצוע. אישורי גורמים: נוהל בקרה הנדסית - ל"ר, א.סביבה - אושר, שפי"ע – אושר, תברואה- התקבל אישור אגף תברואה בתאריך 26.08.2025 ע"י שני מזרחי כדלהלן "תוספת יח"ד 1- יש לתכנן פח 1 בנפח 350 ליטר"- על עורך הבקשה להמציא עדכון לאישור אגף תברואה בהתאם לדרישה הנ"ל כתנאי לדיון נוסף. הסדרי תנועה- אושר. תימוכין קניינים: לעניין הממ"ד- נדרש להגיש 1/3 חתימות מבעלי הזכות כאשר 50% מהם הינם מבעלי עמודת הממ"ד המוצע, קיימים 2 דיירים לבניין, כאשר אחד מהם הוא המבקש- עומד בנדרש. חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה תוספת יח"ד ע"י פיצול יח"ד קיימת הכוללת תוספת ממ"ד לכל יח"ד, כמו"כ מוצעת הגבהת חלל גג הרעפים, ותוספת מרפסת גג מעל הבינוי הקיים, הבקשה מובאת לדחייה היות ויש לעדכן את השטחים בהתאם לדרישות מכוח תיקון 155, יש להכניס את שטח המדרגות לתוך קונטור התוספת, יש להנמיך את הגבהת גג הרעפים המוצע, נדרש לבצע פרסום הקלה על בניית ממ"ד מחוץ לקווי בניין, יש להשלים תנאים טרם דיון- יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
תוספת יח"ד ושטחים מכח תיקון 155 חריגה בקו בניין 30% בקיר ללא פתחים חריגה בקו בניין 10% בקיר עם פתחים	26/08/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

6% הקלה בשטחים		
הקלה בקו בניין שלפיו בנויים רוב המבנים באותו קטע רחוב מצומת לצומת		
בניית מרפסת מחוץ לקו בניין		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	9
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	10
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	11
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	12
	הגשת ערבות בנקאית בסך 2,604 ש"ח עבור פיצוי נופי.	13
	הגשת תוכנית נטיעות לשלמה דניאל.	14
	יש לתכנן פח 1 בנפח 350 ליטר לאישור אגף תברואה	15

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצע בבקשה תוספת יח"ד ע"י פיצול יח"ד קיימת הכוללת תוספת ממ"ד לכל יח"ד, כמו"כ מוצעת הגבהת חלל גג הרעפים, ותוספת מרפסת גג מעל הבינוי הקיים.

יש לעדכן את השטחים בהתאם לדרישות מכוח תיקון 155.

יש להכניס את שטח המדרגות לתוך קונטור התוספת.

יש להשלים אישור תברואה- תנאי להפצה לגורמים.

יש להשלים אישור הסדרי תנועה- האישור יהווה תנאי להפצה לגורמים.

התוכנית נידונה בוועדת משנה בתאריך 17/02/2026 והוחלט "לדחות את ההכרעה" עד לבירור מול מנהל האגף יואל שבת בעניין הקלה כמותית לתיקון 155 והמדרגות החיצוניות, לאחר פגישה שנערכה עם מנהל האגף הוחלט כדלהלן:

1. 6% הקלה כמותית בתיקון 155, ניתן לאשר ובלבד שסך השטח המבוקש מכוח הקלה כמותית (לדירה הקיימת והיחידה מכוח תיקון 155), לא יעלה על החלק היחסי המותר מתוך 6% (החלק

היחסי לשניהם יהא שווה לחלק יחסי המותר לדירה אחת בחלקה.

2. מדרגות חיצונית – מדרגות אלו אינן עומדות בתקנות בניה במרווחים, זאת ועוד בהתאם לסעיף 3 בתיק מידע, הרי שלא ניתן לאשר בניית מדרגות חיצונית כפי שהוצע ויש להכניס אותם בתוך הקונטור הקיים.

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 17.06.2025 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי בניין סומנו עפ"י תוכנית 2201א. נמצאה חריגה מקווי הבניין המאושרים : מוצע תוספת קומה מעל הקומה הקיימת, תוספת ממ"ד, ומרפסת גג - בחריגה מקו בניין קידמי, צידי ואחורי- (ראה סעיף מרפסת גג, סעיף ממ"ד, וסעיף תוספת בקומת הגג).

כאמור פורסמה הקלה מקווי בניין שלפיו בנויים רוב המבנים באותו קטע רחוב מצומת לצומת.

שטח בניה :

השטח המוצע בבקשה הינו מכוח תיקון 155, להלן פרוט השטחים :

קומת קרקע, מפלס +0.00 : מוצע תוספת ממ"ד בגודל של 13.87 מ"ר.

קומה א', מפלס +3.06 : קיים הגבהת חלל חדר מגורים מאושר בהיתר מס' 92/72 בגודל של 34.07 מ"ר, בנוסף, מוצע הרחבה בקומת הגג בגודל של 25.77 מ"ר, ומוצע תוספת ממ"ד בגודל של 13.87 מ"ר, סה"כ שטח כולל מבוקש- 73.71 מ"ר. המוצע חורג מהמותר לפי תיקון 155 (ראה סעיף תוספת בקומת הגג).

ניתן לאשר את הממ"ד בקומת הקרקע מכוח שטח שירות.

פורסמה הקלה בגין : 6% הקלה בשטחים- ניתן לאשר ובלבד שסך השטח המבוקש מכוח הקלה כמותית (לדירה הקיימת וה"מפוצלת" יחד), לא יעלה על החלק היחסי המותר מתוך 6%.

תוספת בקומת הגג :

קומה א', מפלס +3.06 : כל הבינוי המוצע על הגג מוצע מתוספת יח"ד ושטחים מכוח תיקון 155, במסגרת הבינוי על הגג מוצע תוספת שטח של 25.77 מ"ר שטח עיקרי, ותוספת ממ"ד בגודל של 13.87 מ"ר שטח שירות. סך השטח העיקרי המוצע והקיים בתוספת הממ"ד עולה על 60 מ"ר (כ- 74 מ"ר).

עפ"י ההנחיות לפיצול, שטח הממ"ד כלול בשטחי הבניה לפיצול. יש להכניס את המרחב המוגן לתוך ה-60 מ"ר המותרים. יצוין כי באישור הסדרי תנועה ציינו כי השטח המוצע אינו עולה על 60 מ"ר- נדרש לקבל אישור הסדרי תנועה.

מדרגות חיצונית- אינן עומדות בתקנות בניה במרווחים, זאת ועוד בהתאם לסעיף 3 בתיק מידע, הרי שלא ניתן לאשר בניית מדרגות חיצונית כפי שהוצע ויש להכניס אותם בתוך הקונטור הקיים.

לעניין מס' היח"ד המותרות בחלקה- מדובר בחלקה שעפ"י התב"ע מותר עד 2 יח"ד-עומד במותר.

תוספת יח"ד :

התוספת מבוקשת מכוח תיקון 155 פיצול יח"ד להלן ההנחיות :

*תוספת השטח הכולל המותר לבניה – לא יעלה על 45 מ"ר כולל שטח מרחב מוגן- לא עומד בתנאי.

*אם כללה ההקלה תוספת שטח, יש לכלול מרחב מוגן אלא אם התקבל פטור- לא עומד בתנאי.

*חשוב : יחידת הדיור שנוספת תשתמש להשכרה בלבד או למגורי קרוב והבעלות לא תעבור וכן לא יינתן לגביה שימוש חורג לשימוש שאינו למגורים- תירשם הערה מתאימה בעניינים אלו כתנאי להיתר.

*באם שטח היחידה הנוספת אינו עולה על 60 מ"ר- אין צורך להתנות את הבקשה בהתקנת מקומות חניה נוספים, אך הוועדה המקומית רשאית לחייב את מבקש ההקלה להשתתף בהתקנת מקום חניה אחד בחניון ציבורי באזור- השטח המבוקש עולה על 60 מ"ר.

- לאור האמור נדרש לצמצם שטחים או לקבל אישור הסדרי תנועה.

אישור גורמים :

תברואה- התקבל אישור אגף תברואה בתאריך 26.08.2025 ע"י שני מזרחי כדלהלן "תוספת יח"ד 1- יש לתכנן פח 1 בנפח 350 ליטר"- על עורך הבקשה להמציא עדכון לאישור אגף תברואה בהתאם לדרישה הנ"ל – תנאי זה יהא תנאי להפצה לגורמים.

הסדרי תנועה- מכיוון שבאישור הסדרי התנועה שהתקבל צוין כי השטח המוצע אינו עולה על 60 מ"ר, נדרש להגיש אישור הסדרי תנועה מעודכן - תנאי זה יהא תנאי להפצה לגורמים

חוות דעת תכנונית :

- יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 24/03/2026 - ו' ניסן תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/8
מספר בקשה	<u>2019/0328.02</u>
מספר סידורי	<u>69</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	חידוש היתר
שימוש עיקרי	בנין ציבורי לא לרווח, גן ילדים
מהות בקשה	חידוש היתר 115947 עבור 2 כיתות גנ"י (ת.ב. 2019/328)
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מנח"ח עיריית ירושלים
עורך הבקשה	פישמן מרסלו
מתכנן השלד	מר אולשטיין גדליהו
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

הרב אברהם רביץ 14, נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
31350	43	כן
31350	51	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
א6513	תחילת תוקף	05/02/2010	14	שטח צבורי פתוח	2332
א6513	תחילת תוקף	05/02/2010	20	שטח לבניין ציבורי	874

תאור הבקשה

מידע קודם

מתאריך	
10/03/2026	הכנת המלצה תכנונית : לחדש היתר בניה בתנאים
	בתאריך 30/03/2022 יצא היתר בניה מס' 115947 בתיק בניין 2019/328 עבור 2 כיתות גנ"י כעת מבוקש הארכת תוקף לצורך התחלת הבניה. כעת מבוקש הארכת תוקף לצורך התחלת הבניה עד לתאריך 30/03/2028 להשלמת 6 שנים.
10/03/2026	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 6513א תחילת תוקף : 05/02/2010 ייעוד הקרקע : שטח לבניין ציבורי חוות דעת אדריכלית בתאריך 30/03/2022 יצא היתר בניה מס' 115947 בתיק בניין 2019/328 עבור 2 כיתות גנ"י כעת מבוקש הארכת תוקף לצורך התחלת הבניה. כעת מבוקש הארכת תוקף לצורך התחלת הבניה עד לתאריך 30/03/2028 להשלמת 6 שנים.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	1

**המלצת האגף
לחדש היתר בניה בתנאים**

בתאריך 30/03/2022 יצא היתר בניה מס' 115947 בתיק בניין 2019/328 עבור 2 כיתות גנ"י

כעת מבוקש הארכת תוקף לצורך התחלת הבניה.

כעת מבוקש הארכת תוקף לצורך התחלת הבניה עד לתאריך 30/03/2028 להשלמת 6 שנים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 24/03/2026 - ו ניסן תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2026/8
מספר בקשה	<u>2023/0462.00</u>
מספר סידורי	<u>70</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	בנין ציבורי, גן ילדים
מהות בקשה	גן ילדים דו קומתי, 3 כיתות שביל גישה, כולל מאגר מים וחדר משאבות.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מנח"י באמצעות מוריה
עורך הבקשה	אדריכל פרץ חנן
מתכנן השלד	מהנדס קוזניצוב משה
מספר מתנגדים	3
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

ברניקי 6 , גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30171	13	כן
30171	158	כן
30171	135	כן
30171	134	כן
30171	98	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2696	תחילת תוקף	28/08/1980			
2696	תחילת תוקף	28/08/1980			
2696	תחילת תוקף	28/08/1980			
2696	תחילת תוקף	28/08/1980			
2696	תחילת תוקף	28/08/1980			

תאור הבקשה

בשכונת גוננים בגוש 30171 חלקות 98,158 (חלקה ארעית 65) 134,135, ברח' ברניקי 6, מוצע מבנה חדש דו קומתי אשר ישמש כגן ילדים, 3 כיתות. המבנה מוצע בחלקה כלואה (בין מבני מגורים) .

הכניסה למתחם הינה מצידה המערבי לחלקה מרח' ברניקי תתאפשר רגלית בלבד ע"י מדרגות ורמפה בשל היותה חלקה כלואה.

המבנה מוצע בצידה הצפון-מזרחי של החלקה והכניסה הראשית למבנה מוצעת מצידה הצפוני.

שביל הפיתוח המוצע, חלקו נמצא על "דרך קיימת או מאושרת" ובחלקו מוצע על "דרך מוצעת/הרחבה" ע"פ תוכנית 2696 החלה במקום.

שביל זה מתחבר מצידו האחד לכביש ממערב, ומצידו השני למדרגות המובילות לזיקת הנאה-שביל הולכי רגל ממזרח.

תכנית קומת קרקע מפלס $+723.90 = -0.00$: מבואת כניסה חיצונית, 2 כיתות גן, כל כיתה כוללת : ממ"מ, מטבחון, ח. שירותים ויציאה לחצר. מעלית ומדרגות המאפשרות גישה לכיתת הגן העליונה.

תכנית קומה א מפלס $+727.70 = +3.80$ מבואה פנימית, מעלית מדרגות, כיתת גן הכוללת : ממ"מ, מטבחון, ח. שירותים ויציאה לחצר/מרפסת גג עם מדרגות מילוט למפלס התחתון.

תכנית גג מפלס $+731.20 = +7.30$ גג טכני שטוח.

שטחים : שטח עיקרי : 395.94 מ"ר

שטח שרות : 101.35 מ"ר

סה"כ שטחים 497.29 מ"ר

אין חריגה משטחי הבניה.

חניה : מדובר בחלקה כלואה ללא גישה מוטורית, לכן החניה מוצעת מעבר לגבולות המגרש, על דרך קיימת.

מוצעים 3 מפרצי העלאה והורדה+ חניית נכה ברחוב ברניקי, מחוץ לגבולות המגרש.

בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.

דיון 2 :

הבקשה נדונה ואושר בוועדה בתאריך 29/04/2025, כחלק מהשלמת תנאים להיתר נדרש

מאגר מים וחדר משאבות.

מאגר המים מוצע בקומת המרתף במפלס $+720.55 = -3.35$, הגישה אליו הינה ע"י גרם מדרגות שהתווסף למדרגות שהוצגו בדיון הראשון.

שטח מאגר המים וחדר המשאבות : 37.07 מ"ר.

מידע קודם

מתאריך	
12/03/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
	הבקשה תואמת חלקית את תכנית 2696 החלה על המקום וקובעת :

סעיף 7 – כפיפות לתכנית מתאר 62'. לאור כפיפותה הוכנה ואושרה בוועדה ת.בינוי 427 ב'. סעיף 10 - שטח להקמת בנין ציבורי. סעיף 15- דרכים: (ב) השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים. (ד)השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם קוים אלכסוניים בשחור, הם מעברים ציבוריים להולכי רגל. התוכנית לא קבעה קווי בנין למגרש. ע"פ המידע התכנוני סומן קו בנין 4 מ' בצד המערבי והדרומי של החלקה הגובל עם אזור מגורים, בהתאם לתוכנית 2696. שטחים : תכנית 2696 כפופה לתכנית מתאר 62 ולא קבעה שטחי בניה. מוצע ואושר בדיון 1 : 497.29 מ"ר מוצע בדיון 2 עבור תוספת ח.משאבות ומאגר מים : 30.07 מ"ר סה"כ מוצע : 527.36 מ"ר על המקום חלה תכנית מתאר 62' שלא קבעה שטחים אין חריגה משטחי הבניה. התקבלה חתימת ע' הבקשה ע"ג ההרמוניקה המעודכנת.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2696 תחילת תוקף : 28/08/1980	12/03/2026	חוות דעת תכנונית

ייעוד הקרקע: מספר נספח רלוונטי תכניות כפופות: האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : מספר קומות 2 קומת מעל הקרקע + קומת מרתף שטחי בניה שטחים עיקריים: 415.14 מ"ר שטחי שרות: 119.22 מ"ר תנאים טרם דיון הושלמו חוות דעת אדריכלית הבקשה תואמת חלקית את תכנית 2696 החלה על המקום וקובעת: סעיף 7 – כפיפות לתכנית מתאר 62'. לאור כפיפותה הוכנה ואושרה בוועדה ת.בינוי 427 ב'. סעיף 10 - שטח להקמת בנין ציבורי.		

סעיף 15- דרכים: (ב) השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים. (ד) השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם קוים אלכסוניים בשחור, הם מעברים ציבוריים להולכי רגל. התוכנית לא קבעה קווי בנין למגרש. ע"פ המידע התכנוני סומן קו בנין 4 מ' בצד המערבי והדרומי של החלקה הגובל עם אזור מגורים, בהתאם לתוכנית 2696. שטחים: תכנית 2696 כפופה לתכנית מתאר 62 ולא קבעה שטחי בניה. מוצע ואושר בדיון 1: 497.29 מ"ר מוצע בדיון 2 עבור תוספת ח.משאבות ומאגר מים: 30.07 מ"ר סה"כ מוצע: 527.36 מ"ר על המקום חלה תכנית מתאר 62' שלא קבעה שטחים אין חריגה משטחי הבניה. התקבלה חתימת ע' הבקשה ע"ג ההרמוניקה המעודכנת.		
הוגשו 3 התנגדויות, לבקשה היו"ר ההתנגדויות הוקראו במעמד הוועדה. להלן הטענות שהועלו וקיבלו מענה: 1. היקף מבני הציבור באזור נראה חריג, ללא שיתוף והתייעצות עם הציבור לגבי הפרוגרמה הנדרשת באזור, יש באזור מספר גני, ותוספת של גנים נוספים יגדילו את הצפיפות בשכונה, ועדיף שגנים חדשים ירוכזו במקום מרכזי וייבנו לגובה מעל גני קיימים. מענה לטענה 1: שילוב הפונקציה במרקם העירוני: המגרש הינו מגרש "חום" ביעוד מבנה ציבור, הפרוגרמה נקבעת ע"פ אגף תכנון עיר, ועומדת בתנאי התכנית שבתוקף. ההחלטה איזה פונקציה ספציפית תתקיים במגרש מתקבלת על בסיס חישוב צרכים עירוניים במכלול האורבני של השכונה. שטח חצר של כיתת גן הינו 175 מ"ר, דבר המקשה שילוב פונקציה כזאת	29/04/2025	דיון בוועדת משנה : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

מעל מבנים קיימים (2) רחוב ברניקי הינו רחוב חד סיטרי וצר, ויוצר השלכות קשות על התנועה, התחבורה והחניות, וכן על תשתיות. הרחובות הסמוכים גם ככה עמוסים, ובנוסף, רחוב ברניקי פקוק ועמוס כבר כיום, חלק ניכר מהחניות הינן חניות נכים, (3) רחוב ברניקי יאבד 3 חניות קיימות לטובת חניות "נשק וסע", בגנים הסמוכים אין חניות כאלו. אלא רק בבתי הספר. מענה לטענה 2 ו- 3 : חניה ותנועה של רכבים ברחוב : הרוב המוחלט של הילדים יגיעו ברגל במערכת השבילים, ולמרות זאת הוקצו 3 חניות נשק וסע שיהיו פעילות בשעות מסוימות ובימי לימודים בלבד. בשאר הימים חניות אלו יועמדו לרשות התושבים. בוצע תיאום מול חניות הנכים הקיימות ברחוב. המעבר הקיים יונגש ויחובר לשביל המערבי ומשם לדרומי לב"ס ממ"ד גוננים. (4) רוצים לו ודא כי סביב גני המעברים והשבילים הציבוריים להולכי רגל יהיו מונגשים. וחצרות גני יהיו פתוחים לתושבים בשעות אחה"צ, רוצים לשמור על הריאות הירוקות באזור. מענה לטענה 4 : מחסור בשטחים ירוקים : לאחרונה שופצה והונגשה גינת הורקניה במרחק 20 מ' מהמגרש לטובת שטחים ירוקים. כיום המגרש הינו שטח בור ואינו משמש לשום מטרה. וביעוד שלו מיועד למבנה ציבור שמיועד אותו בכל מצב למבנה ולא לשטח ירוק. הדרישה להנגשה של שבילים נוספים במרחב צריכה להיות מופנית לאגף המתאים בעירייה ואין להם שום קשר לגנים. פתיחת חצרות גנים לציבור אחה"צ אינה אפשרית בגני ילדים - רק במגר שי ספורט של בתי ספר. הוועדה מחליטה: (1) לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה. (2) מוצעים 3 מפרצים הורדה והעלאה "נשק וסע" + חניית נכה, הוועדה פוטרת מהחובה להתקין מ"ח לגני ילדים מכוח סמכותה בתקן 5166 ב' סעיף 14.6.3(ב)		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2696 תחילת תוקף : 28/08/1980 ייעוד הקרקע : מבנה ציבור תכניות כפופות : תכנית מתאר 62'. לאור כפיפותה הוכנה ואושרה בוועדה ת.בינוי 427 ב'. האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : כן	21/04/2025	חוות דעת תכנונית

קווי בניין		
התוכנית לא קבעה קווי בנין.		
מספר קומות		
2 קומות		
גבהים		
גובה פ.ב +7.30 מ'		
שטחי בניה		
שטחים עיקריים:		
395.94 מ"ר		
שטחי שרות:		
101.35 מ"ר		
מממ"ם		
3		
תנאים טרם דיון		

הושלמו התנגדויות לאחר פרסום יש 3 מתנגדים. חוות דעת אדריכלית הבקשה תואמת חלקית את תכנית 2696 החלה על המקום וקובעת: סעיף 7 – כפיפות לתכנית מתאר 62'. לאור כפיפותה הוכנה ואושרה בוועדה ת.בינוי 427 ב'. סעיף 10 - שטח להקמת בנין ציבורי. סעיף 15- דרכים: (ב) השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים. (ד) השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם קוים אלכסוניים בשחור, הם מעברים ציבוריים להולכי רגל. התוכנית לא קבעה קווי בנין למגרש. ע"פ המידע התכנוני סומן קו בנין 4 מ' בצד המערבי והדרומי של החלקה הגובל עם אזור מגורים, בהתאם לתוכנית 2696. לעניין זה הוגשה הקלה. לידיעת הועדה: נדרש מע"ב לתקן בהרמוניקה את קונטור גבולות המגרש וקו הבניין הדרומי, בהתאמה לתיק המידע. ע"פ החלטת צוות מיום 12/5/24 התיקון יבוצע רק לאחר הועדה כחלק מתנאים להיתר, כיון שהתיק עבר פרסום. יש לציין כי אין חריגה מהגבולות המותרים. תוכנית בינוי: תכנית 427ב' נדונה ואושרה בוועדה בתאריך 23/11/22. הבקשה תואמת את תוכנית בינוי 427ב' שהוגשה לצורך קביעת גובה, קווי בנין, שימושים ושטחים. שימושים: 3 גנ"י המוצעים ב-2 קומות. שטחים-מוצע: שטח עיקרי: 470.87 מ"ר שטח שרות: 27 מ"ר		

סה"כ שטחים : 497.87 מ"ר פורסמה הקלה ליידוע הציבור בדבר תוכנית הבינוי. שטחים : תכנית 2696 לא קבעה שטחי בניה. תוכנית בינוי 427 ב : מעל הקרקע: עיקרי : 470.87 שירות : 27 סה"כ : 497.87 מ"ר מתחת לקרקע: עיקרי : / שירות : / סה"כ : / סה"כ שטחים : 497.87 מ"ר . מוצע : מעל הקרקע: עיקרי : 395.94 שירות : 101.35 סה"כ : 497.29 מ"ר מתחת לקרקע: עיקרי : / שירות : / סה"כ : / סה"כ שטחים מוצעים : 497.29 מ"ר . אין חריגה משטחי הבניה. חניה : מדובר בחלקה כלואה ללא גישה מוטורית, לכן החניה מוצעת מעבר לגבולות המגרש, על דרך קיימת. לעניין זה הוגשה הקלה. מוצעים 3 מפרצי העלאה והורדה + חניית נכה. טבלת מאזן חניה : שימוש : גנ"י, כיתות : 3, שטח עיקרי : 396 מ"ר, דרוש : 1:1 או 1:40 הגבוה מביניהם +מפרץ הורדה. סה"כ דרוש : 10 מ"ר +מפרץ הורדה. מתוכנן : 3 מפרצי העלאה והורדה + חניית נכה.		

מבוקש פטור מחניות לגנ"י בהתאם לסעיף 14.6.3 ב', ע"פ תוכנית 5166ב. התקבלה חו"ד מח' התנועה מתאריך 5/3/24 : " אין התנגדות לתכנית עבור 3 כיתות גן ילדים דרוש 3 מ"ח עפ"י התקן . על פי סעיף 14.6.3 רשאת הוועדה לפטור מהחובה להתקין מ"ח לגני ילדים . מוצע 3 מפרצי הורדה והעלאה+ חניית נכה ברחוב ברניקי תכנית הסדרי תנועה מצורפת וסורקה בארכיב . תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרור לתכנית . 4) להכרעת הוועדה : על פי סעיף 14.6.3 רשאת הוועדה לפטור מהחובה להתקין מ"ח לגני ילדים. 5) פרסום : הבקשה פורסמה ע"פ הנוסח : 1) הקלה בדבר חריגה של 10% מקו בניין צידי ואחורי על ידי בניה במרחק של 3.60 מ" במקום 4 מ" המותרים. 2) הקלה מהוראות תכנית 5166 ס" 10.1 בדבר התקנת מקומות חניה מחוץ לגבולות המגרש על "הדרך קיימת או מאושרת" עפ"י תכנית 2969. 3) יידוע הציבור בדבר הקמת מבנה בהיקף של 497.29 מ"ר שיבנה בשתי קומות במגרש למבני ציבור. המבנה נשוא הבקשה להיתר ישמש עבור גן ילדים דו קומתי, 3 כיתות וכן פיתוח שביל גישה בכפוף לתכנית בינוי מאושרת שמספרה 427ב' שאושרה בתאריך 23/11/2022 לאחר פרסום יש 3 מתנגדים הטוענים לעניין : היקף מבני הציבור באזור נראה חריג, ללא שיתוף והתייעצות עם הציבור לגבי הפרוגרמה הנדרשת באזור, יש באזור מספר גנ"י, ותוספת של גנים נוספים יגדילו את הצפיפות בשכונה, ועדיף שגנים חדשים ירוכזו במקום מרכזי וייבנו לגובה מעל גנ"י קיימים. רחוב ברניקי הינו רחוב חד סיטרי וצר, ויוצר השלכות קשות על התנועה, התחבורה והחניות, וכן על תשתיות. הרחובות הסמוכים גם ככה עמוסים, ובנוסף, רחוב ברניקי פקוק ועמוס כבר כיום, חלק ניכר מהחניות הינן חניות נכים, רחוב ברניקי יאבד 3 חניות קיימות לטובת חניות "נשק וסע", בגנים הסמוכים אין חניות כאלו. אלא רק בבתי הספר.		

רוצים לודא כי סביב גנ"י המעברים והשבילים הציבוריים להולכי רגל יהיו מונגשים. וחצרות גנ"י יהיו פתוחים לתושבים בשעות אחה"צ, רוצים לשמור על הריאות הירוקות באזור. תשובת ע"ב : לבקשה להיתר בעריכתי הוגשו התנגדויות מ3 גורמים : רוס חננאל, מאיר יעקב דיירי האיזור וממלי ששון מהמנהל הקהילתי . אתן כאן מענה מסודר בהתאם לנושאים שהועלו בכל חוות הדעת : שילוב הפונקציה במרקם העירוני : המגרש הינו מגרש "חום" ביעוד מבנה ציבור, הפרוגרמה נקבעת ע"פ אגף תכנון עיר, ועומדת בתנאי התכנית שבתוקף. ההחלטה איזה פונקציה ספציפית תתקיים במגרש מתקבלת על בסיס חישוב צרכים עירוניים במכלול האורבני של השכונה. שטח חצר של כיתת גן הינו 175 מ"ר, דבר המקשה שילוב פונקציה כזאת מעל מבנים קיימים . חניה ותנועה של רכבים ברחוב : הרוב המוחלט של הילדים יגיעו ברגל במערך השבילים, ולמרות זאת הוקצו 3 חניות נשק וסע שיהיו פעילות בשעות מסויימות ובימי לימודים בלבד. בשאר הימים חניות אלו יועמדו לרשות התושבים. בוצע תיאום מול חניות הנכים הקיימות ברחוב. המעבר הקיים יונגש ויחובר לשביל המערבי ומשם לדרומי לבי"ס ממ"ד גוננים . מחסור בשטחים ירוקים : לאחרונה שופצה והונגשה גינת הורקניה במרחק 20 מ' מהמגרש לטובת שטחים ירוקים . כיום המגרש הינו שטח בור ואינו משמש לשום מטרה . וביעוד שלו מיועד למבנה ציבור שמיעד אותו בכל מצב למבנה ולא לשטח ירוק . הדרישה להנגשה של שבילים נוספים במרחב צריכה להיות מופנית לאגף המתאים בעירייה ואין להם שום קשר לגנים . פתיחת חצרות גנים לציבור אחה"צ אינה אפשרית בגני ילדים - רק במגרשי ספורט של בתי ספר . תכנית בינוי : 427ב' נדונה ו אושרה בתאריך 23/11/2022 בתנאים : "תנאי לתעודת גמר לגנ"י יהיה ביצוע בפועל של המעבר הקיים בחלק הצפוני של התכנית לרבות הנגשה כפי שמוצע בתכנית הבינוי מחזית רח' ברניקי". במסגרת פרסום הבקשה פורסמה הקלה ליידוע הציבור בדבר תוכנית הבינוי. אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש.		

בעלויות : התקבלת חתימת אגף הנכסים. לידיעת הועדה : בתיק הנ"ל הוחלפו האדריכלים. האדריכל ישראלביץ דני, התפטר רישמית מהטיפול בתיק, לאחר תהליך הפרסום. ובמקומו נכנס האדריכל פרץ חנן כעורך בקשה נוכחי.		
חוות דעת אדריכלית הבקשה תואמת חלקית את תכנית 2696 החלה על המקום וקובעת : סעיף 7 – כפיפות לתכנית מתאר 62'. לאור כפיפותה הוכנה ואושרה בוועדה ת.בינוי 427 ב'. סעיף 10 - שטח להקמת בנין ציבורי. סעיף 15- דרכים : (ב) השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים. (ד)השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם קוים אלכסוניים בשחור, הם מעברים ציבוריים להולכי רגל. התוכנית לא קבעה קווי בנין למגרש. ע"פ המידע התכנוני סומן קו בנין 4 מ' בצד המערבי והדרומי של החלקה הגובל עם אזור מגורים, בהתאם לתוכנית 2696. לעניין זה הוגשה הקלה. לידיעת הועדה : נדרש מע"ב לתקן בהרמוניקה את קונטור גבולות המגרש וקו הבניין הדרומי, בהתאמה לתיק המידע. ע"פ החלטת צוות מיום 12/5/24 התיקון יבוצע רק לאחר הועדה כחלק מתנאים להיתר, כיון שהתיק עבר פרסום. יש לציין כי אין חריגה מהגבולות המותרים.	21/04/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה

תוכנית בינוי : תכנית 427ב' נדונה ואושרה בוועדה בתאריך 23/11/22 . הבקשה תואמת את תוכנית בינוי 427ב שהוגשה לצורך קביעת גובה, קווי בנין, שימושים ושטחים. שימושים : 3 גנ"י המוצעים ב-2 קומות. שטחים-מוצע : שטח עיקרי : 470.87 מ"ר שטח שרות : 27 מ"ר סה"כ שטחים : 497.87 מ"ר פורסמה הקלה ליידוע הציבור בדבר תוכנית הבינוי. שטחים : תכנית 2696 לא קבעה שטחי בניה. תוכנית בינוי 427 ב : מעל הקרקע : עיקרי : 470.87 שירות : 27 סה"כ : 497.87 מ"ר מתחת לקרקע : עיקרי : / שירות : / סה"כ : / סה"כ שטחים : 497.87 מ"ר . מוצע : מעל הקרקע : עיקרי : 395.94 שירות : 101.35 סה"כ : 497.29 מ"ר מתחת לקרקע : עיקרי : / שירות : / סה"כ : / סה"כ שטחים מוצעים : 497.29 מ"ר . אין חריגה משטחי הבניה. חניה : מדובר בחלקה כלואה ללא גישה מוטורית, לכן החניה מוצעת מעבר לגבולות המגרש, על דרך קיימת. לעניין זה הוגשה הקלה.		

מוצעים 3 מפרצי העלאה והורדה + חניית נכה. טבלת מאזן חניה : שימוש : גנ"י, כיתות : 3, שטח עיקרי : 396 מ"ר, דרוש : 1:1 או 1:40 הגבוה מביניהם + מפרץ הורדה. סה"כ דרוש : 10 מ"ח + מפרץ הורדה. מתוכנן : 3 מפרצי העלאה והורדה + חניית נכה. מבוקש פטור מחניות לגנ"י בהתאם לסעיף 14.6.3 ב', ע"פ תוכנית 5166ב. התקבלה חו"ד מח' התנועה מתאריך 5/3/24 : " אין התנגדות לתכנית עבור 3 כיתות גן ילדים דרוש 3 מ"ח עפ"י התקן . על פי סעיף 14.6.3 רשאית הוועדה לפטור מהחובה להתקין מ"ח לגני ילדים . מוצע 3 מפרצי הורדה והעלאה + חניית נכה ברחוב ברניקי תכנית הסדרי תנועה מצורפת וסורקה בארכיב . תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרור לתכנית . 4) להכרעת הוועדה : על פי סעיף 14.6.3 רשאית הוועדה לפטור מהחובה להתקין מ"ח לגני ילדים. 5) פרסום : הבקשה פורסמה ע"פ הנוסח : 1) הקלה בדבר חריגה של 10% מקו בניין צידי ואחורי על ידי בניה במרחק של 3.60 מ" במקום 4 מ" המותרים. 2) הקלה מהוראות תכנית 5166 ס" 10.1 בדבר התקנת מקומות חניה מחוץ לגבולות המגרש על "הדרך קיימת או מאושרת" עפ"י תכנית 2969. 3) יידוע הציבור בדבר הקמת מבנה בהיקף של 497.29 מ"ר שיבנה בשתי קומות במגרש למבני ציבור. המבנה נשוא הבקשה להיתר ישמש עבור גן ילדים דו קומתי, 3 כיתות וכן פיתוח שביל גישה בכפוף לתכנית בינוי מאושרת שמספרה 427ב' שאושרה בתאריך 23/11/2022 לאחר פרסום יש 3 מתנגדים הטוענים לעניין :		

היקף מבני הציבור באזור נראה חריג, ללא שיתוף והתייעצות עם הציבור לגבי הפרוגרמה הנדרשת באזור, יש באזור מספר גנ"י, ותוספת של גנים נוספים יגדילו את הצפיפות בשכונה, ועדיף שגנים חדשים ירוכזו במקום מרכזי וייבנו לגובה מעל גנ"י קיימים. רחוב ברניקי הינו רחוב חד סיטרי וצר, ויוצר השלכות קשות על התנועה, התחבורה והחניות, וכן על תשתיות. הרחובות הסמוכים גם ככה עמוסים, ובנוסף, רחוב ברניקי פקוק ועמוס כבר כיום, חלק ניכר מהחניות הינן חניות נכים, רחוב ברניקי יאבד 3 חניות קיימות לטובת חניות "נשק וסע", בגנים הסמוכים אין חניות כאלו. אלא רק בבתי הספר. רוצים לודא כי סביב גנ"י המעברים והשבילים הציבוריים להולכי רגל יהיו מונגשים. וחצרות גנ"י יהיו פתוחים לתושבים בשעות אחה"צ, רוצים לשמור על הריאות הירוקות באזור. תשובת ע"ב : לבקשה להיתר בעריכתי הוגשו התנגדויות מ3 גורמים : רוס חננאל, מאייר יעקב דיירי האיזור וממלי ששון מהמנהל הקהילתי . אתן כאן מענה מסודר בהתאם לנושאים שהועלו בכל חוות הדעת : שילוב הפונקציה במרקם העירוני : המגרש הינו מגרש "חום" ביעוד מבנה ציבור, הפרוגרמה נקבעת ע"פ אגף תכנון עיר, ועומדת בתנאי התכנית שבתוקף. ההחלטה איזה פונקציה ספציפית תתקיים במגרש מתקבלת על בסיס חישוב צרכים עירוניים במכלול האורבני של השכונה. שטח חצר של כיתת גן הינו 175 מ"ר, דבר המקשה שילוב פונקציה כזאת מעל מבנים קיימים . חניה ותנועה של רכבים ברחוב : הרוב המוחלט של הילדים יגיעו ברגל במערך השבילים, ולמרות זאת הוקצו 3 חניות נשק וסע שיהיו פעילות בשעות מסויימות ובימי לימודים בלבד. בשאר הימים חניות אלו יועמדו לרשות התושבים. בוצע תיאום מול חניות הנכים הקיימות ברחוב. המעבר הקיים יונגש ויחובר לשביל המערבי ומשם לדרומי לבי"ס ממ"ד גוננים . מחסור בשטחים ירוקים : לאחרונה שופצה והונגשה גינת הורקניה במרחק 20 מ' מהמגרש לטובת שטחים ירוקים . כיום המגרש הינו שטח בור ואינו משמש לשום מטרה . וביעוד שלו מיועד למבנה ציבור שמייעד אותו בכל מצב למבנה ולא לשטח ירוק . הדרישה להנגשה של שבילים נוספים במרחב צריכה להיות מופנית לאגף המתאים	

בעירייה ואין להם שום קשר לגנים . פתיחת חצרות גנים לציבור אחה"צ אינה אפשרית בגני ילדים - רק במגרשי ספורט של בתי ספר . תכנית בינוי : 427ב' נדונה ו אושרה בתאריך 23/11/2022 בתנאים : "תנאי לתעודת גמר לגני" יהיה ביצוע בפועל של המעבר הקיים בחלק הצפוני של התכנית לרבות הנגשה כפי שמוצע בתכנית הבינוי מחזית רח' ברניקי". במסגרת פרסום הבקשה פורסמה הקלה ליידוע הציבור בדבר תוכנית הבינוי. אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש. בעלויות : התקבלת חתימת אגף הנכסים. לידיעת הועדה : בתיק הנ"ל הוחלפו האדריכלים. האדריכל ישראלביץ דני, התפטר רישמית מהטיפול בתיק, לאחר תהליך הפרסום. ובמקומו נכנס האדריכל פרץ חנן כעורך בקשה נוכחי.		
1) הקלה בדבר חריגה של 10% מקו בניין צידי ואחורי על ידי בניה במרחק של 3.60 מ" במקום 4 מ" המותרים. 2) הקלה מהוראות תכנית 5166 ס" 10.1 בדבר התקנת מקומות חניה מחוץ לגבולות המגרש על "הדרך קיימת או מאושרת" עפ"י תכנית 2969. 3) יידוע הציבור בדבר הקמת מבנה בהיקף של 497.29 מ"ר שיבנה בשתי קומות במגרש למבני ציבור. המבנה נשוא הבקשה להיתר יישמש עבור גן ילדים דו קומתי, 3 כיתות וכן פיתוח שביל גישה בכפוף לתכנית בינוי מאושרת שמספרה 427ב' שאושרה בתאריך 23/11/2022.	05/12/2023	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור פיקוד העורף הג"א	2
	אישור שירותי הכבאות	3
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט ועורך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	4
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	5
כן	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
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	11
כן	אישור משרד הבריאות	12
	אישור חברת החשמל	13
	אישור רשות העתיקות	14
	לתקן צבע שביל זיקת ההנאה רק לאזור המבוקש. כל השאר בשחור לבן-ע"פ ההערה	15

	הידנית	
16	הסדרת שירות קווי הבנין בהתאם לתיק מידע	
17	בגבול המגרש קיימים עמודי תאורה עירוניים יש לאשר תוכניות תאורה במחלקת המאור(שפ"ע)	
18	לתקן בטופס 1 את שם האדריכל שהוחלף	
19	להראות את תכנון הדרישה למאגר מים וחדר משאבות	
20	שפ"ע - הגשת התחייבות בסך כולל של 68,169 ₪ בעבור שימור והעתקת העצים (67,448 ₪ שימור, 721 ₪ העתקה)	
21	תיקון קונטור גבולות המגרש וקו בניין דרומי בהתאם לתיק מידע	
22	שפ"ע - חתימת שפ"ע על פיתוח זיקת הנאה (הערת נכסים)	
23	שפ"ע - תשלום היטל כספי על סך 48,615 ₪	
24	תצהיר חתום של עורך הבקשה	
25	תצהיר חתום של מתכנן השלד	
26	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	

המלצת האגף
לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה תואמת חלקית את תכנית 2696 החלה על המקום וקובעת:

סעיף 7 – כפיפות לתכנית מתאר 62'. לאור כפיפותה הוכנה ואושרה בוועדה ת.בינוי 427 ב'.

סעיף 10 - שטח להקמת בנין ציבורי.

סעיף 15- דרכים: (ב) השטחים הצבועים בתשריט בצבע אדום הם שטחים של דרכים חדשות או הרחבת דרכים.

(ד) השטחים הצבועים בתשריט בצבע ירוק עם קוים אלכסוניים בשחור, הם מעברים ציבוריים להולכי רגל.

התוכנית לא קבעה קווי בנין למגרש. ע"פ המידע התכנוני סומן קו בנין 4 מ' בצד המערבי והדרומי של החלקה הגובל עם אזור מגורים, בהתאם לתוכנית 2696.

שטחים : תכנית 2696 כפופה לתכנית מתאר 62 ולא קבעה שטחי בניה.

מוצע ואושר בדיון 1 : 497.29 מ"ר

מוצע בדיון 2 עבור תוספת ח.משאבות ומאגר מים : 30.07 מ"ר

סה"כ מוצע : 527.36 מ"ר

על המקום חלה תכנית מתאר 62' שלא קבעה שטחים

אין חריגה משטחי הבניה.

התקבלה חתימת ע' הבקשה ע"ג ההרמוניקה המעודכנת.

סדר יום לוועדה מתאריך - 24/03/2026 - ו ניסן תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/8
מספר בקשה	<u>2024/0303.00</u>
מספר סידורי	<u>71</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מועדוני ספורט, מועדוני ספורט
מהות בקשה	תוספת בניה חדשה למתחם קיים, + קירוי בריכת שחייה במתחם ציפורי.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אגף למבני ציבור עיריית ירושלים
עורך הבקשה	אדריכל אטשטיין נחמן
מתכנן השלד	מהנדס בנואליד אלי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

דוד מרדכי מאיר 1, עין כרם

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1379	תחילת תוקף	28/09/1967			
1379א	תחילת תוקף	10/04/1975			
1379א	תחילת תוקף	10/04/1975			
1379א	תחילת תוקף	10/04/1975			
5999	תחילת תוקף	27/01/2006			

תאור הבקשה

במרכז ציפורי יער ירושלים בגוש 30349 חלקה 5 (לפי תצ"ר חלקה 6) קיים מבנה של "מרכז ציפורי" מבנה ח. אוכל, בריכה לא מקורה.

הבקשה נדונה ואושרה בוועדה בתאריך 14/05/2025 עבור תוספת מבנה (צפונית למבנה הקיים) בן 2 קומות וקומה שלישית בנסיגה. המבנה ישמש עבור משרדים, חדר כושר ומלתחות. עוד מוצע דרומית לבריכה המרכזית הריסת "מחסן רעלים" קיים ובניית חדר משאבות, קירוי הבריכה המרכזית בשילוב גג נפתח וגם קבוע מקונסטרוקציה פלדה והשלמת גרם מדרגות חיצוני מצידה הצפון-מזרחי לבריכה השחייה הקיימת.

כעת הבקשה מובאת לדיון חוזר בוועדה לעדכון שטחי הבניה עבור שינוי בממ"מ + שינוי חדר כושר למלתחות לצורך התאמה לתקנים.

שטחים :

* שטחים שהוצעו בדיון 1 : 2,507.13 מ"ר (עיקרי + שירות)

שטחים שמוצעים בבקשה זו : 2,644.26 מ"ר (עיקרי + שירות).
סה"כ שטח מבוקש : 137.13 מ"ר.

בעלויות : התקבלה חתימת הנכסים.

מידע קודם

מתאריך	
16/03/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים על המקום חלה תכנית 1379 א' שאושרה בשנת 1975 וקובעת : (א) בסעיף 7 כפיפות תכנית מתאר 62. (ב) בסעיף 8(ב) : "השטח...מהווה...מרכז נופש ובידור ביער ירושלים...". שטחים : תכנית 179א' – התכנית כפופה לתאר 62 ואינה קבעה שטחי בניה. שטח מעל הקרקע : עיקר י : 2,213.12 שירות : 185.32 מ"ר סה"כ : 2,398.44 מ"ר שטח מתחת לקרקע : עיקר י : 0 שירות : 245.82 מ"ר סה"כ מבוקש : 2,644.26 מ"ר הפרש של 137.13 מ"ר שהתווספו מהדיון הראשון. יש לציין כי, השטחים שהתווספו הינם לאור הנחיות הג"א והשינוי בין חדר הכושר למלתחות לצורך התאמה לתקנים. בעלויות : התקבלה חתימת הנכסים.
16/03/2026	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5999 תחילת תוקף : 27/01/2006 ייעוד הקרקע : מבנ"צ

מספר נספח רלוונטי תכניות כפופות : 62 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : 62' שטחי בניה שטחים עיקריים : שטח שאושר בדיון 1 : 2,133.05 מ"ר מוצע בבקשה זו : 80.07 מ"ר סה"כ עיקרי מאושר + מוצע : 2,213.12 מ"ר שטחי שרות : שטח שאושר בדיון 1 : 374.08 מ"ר מוצע בבקשה זו : 57.06 מ"ר סה"כ שירות מאושר + מוצע : 431.14 מ"ר חוות דעת אדריכלית על המקום חלה תכנית 1379 א' שאושרה בשנת 1975 וקובעת : (א) בסעיף 7 כפיפות תכנית מתאר 62'. (ב) בסעיף 8(ב) : "השטח...מהווה...מרכז נופש ובידור ביער ירושלים..." שטחים : תכנית 179א' – התכנית כפופה לתאר 62' ואינה קבעה שטחי בניה. שטח מעל הקרקע : עיקר י : 2,213.12 שירות : 185.32 מ"ר סה"כ : 2,398.44 מ"ר שטח מתחת לקרקע : עיקר י : 0 שירות : 245.82 מ"ר סה"כ מבוקש : 2,644.26 מ"ר הפרש של 137.13 מ"ר שהתווספו מהדיון הראשון.		

יש לציין כי, השטחים שהתווספו הינם לאור הנחיות הג"א והשינוי בין חדר הכושר למלתחות לצורך התאמה לתקנים. בעלויות : התקבלה חתימת הנכסים.		
שהועדה מאשרת את הבקשה תנאי שפי"ע - יהיה תנאי להפצה לגורמים	14/05/2025	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
על המקום חלה תכנית 1379 א' שאושרה בשנת 1975 וקובעת : (א) בסעיף 7 כפיפות תכנית מתאר 62'. (ב) בסעיף 8(ב) : "...השטח...מהווה...מרכז נופש ובידור ביער ירושלים...". שטחים : תכנית 179א' – התכנית כפופה לתאר 62' ואינה קבעה שטחי בניה. שטח מעל הקרקע : עיקר י : 2,133.05 שירות : 141.44 מ"ר שטח מתחת לקרקע : עיקר י : 0 שירות : 232.64 סה"כ מבוקש : 2,507.13 מ"ר תכנית בינוי : בתאריך 09/09/2024 נדונה ואושרה תכנית בינוי 485ב' עבור תוספת הבניה וקירוי בריכה השחיה. חניה : הסדרת מגרש חניה ל-71 מ"ח + מוצעים 2 מפרצי העלאה והורדה + 3 חניות נכה מאזן חניה : קיים : שימוש : בית קנדה כמות : 2 יח' אירוח תקן : 4 : 1 דרוש : 5 שימוש : מבנה ראשי כמות : 19 יח' אירוח תקן : 4 : 1 דרוש : 5 שימוש : ביי"ס ארגנטינה כמות : 8 כיתות תקן : 1 : 1 דרוש : 8 שימוש : מגרש טניס כמות : 3 מגרשים תקן : דרוש : 6 מתוכנן : שימוש : מרכז ספורט כמות : 2,119 מ"ר תקן : 50 : 1 דרוש : 43: סה"כ דרוש : 67 מ"ח סה"כ קיים : 71 מ"ח נכים : 2 רכב רגיל 1 - גבוה התקבלה חו"ד ממח' התנועה בתאריך 05/03/2025 : "אין התנגדות לתכנית. עבור מרכז ספורט דרוש 43 מ"ח עפ"י תקן. עבור שימושים קיימים בחלקה בית קנדה, ביי"ס ארגנטינה ומגרש טניס דרוש 24 מ"ח.	28/04/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

סה"כ דרוש קיים + מוצע: 67 מ"ח. מוצע הסדרת מגרש חניה קיים ובו סה"כ 71 מ"ח + 3 נכים עבור שימושים קיימים + מוצעים. בנוסף מוצע מפרץ העלאה והורדה עבור כיתות ב"ס ארגנטינה + 3 חניות נכים בחזית הבריכה. תנאי להיתר בניה – הגשת תכנית הסדרי תנועה חתומה ע"י אגף תוש"ה". פרסום : הבקשה פורסמה עפ"י : יידוע הציבור בדבר הקמת מבנה בחיקף של 2,507.13 מ"ר שיבנה ב-4 קומות במגרש למבני ציבור. המבנה נשוא הבקשה להיתר ישמש תוספת בניה למתחם קיים + קירוי בריכת השחייה במתחם ציפורי בכפוף לתכנית בינוי מאושרת שמספרה 485'ב' ואושרה ביום 09/09/2024". לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות. תנאים לדיון : טרם הושלם אישור שפ"ע כתנאי לדיון. בסמכות הוועדה לאשר השלמת תנאי זה כחלק מתנאי להיתר אין חריגה מגבול מגרש ומגבולות התצ"ר המאושר. בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5999 תחילת תוקף : 27/01/2006 ייעוד הקרקע : מרכז נופש ובידור ביער ירושלים תכניות כפופות : '62 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : כן קווי בניין אין חריגה מגבול מגרש ומגבולות התצ"ר המאושר.	28/04/2025	חוות דעת תכנונית

מספר קומות 2 קומות + קומה שלישית בנסיגה גבהים חז' דרומית - 11.30 מ'. חז' צפונית – 4.80 מ'. חז' מערבית – 11.30 מ'. חז' מזרחית - 11.30 מ'. שטחי בניה שטחים עיקריים : עיקרי מעל הקרקע : 2,133 מ"ר שטחי שרות : שירות מעל הקרקע : 141.44 מ"ר. שירות מתחת לקרקע : 232.64 מ"ר סה"כ שירות : 374.08 מ"ר ממ"מים 1 תנאים טרם דיון שפי"ע – טרם הושלם		

התנגדויות לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות חוות דעת אדריכלית על המקום חלה תכנית 1379 א' שאושרה בשנת 1975 וקובעת : (א) בסעיף 7 כפיפות תכנית מתאר 62'. (ב) בסעיף 8(ב) : "השטח...מהווה...מרכז נופש ובידור ביער ירושלים...". שטחים : תכנית 179א' – התכנית כפופה לתאר 62' ואינה קבעה שטחי בניה. שטח מעל הקרקע : עיקר י : 2,133.05 שירות : 141.44 מ"ר שטח מתחת לקרקע : עיקר י : 0 שירות : 232.64 סה"כ מבוקש : 2,507.13 מ"ר תכנית בינוי : בתאריך 09/09/2024 נדונה ואושרה תכנית בינוי 485ב' עבור תוספת הבניה וקירוי בריכה השחייה. חניה : הסדרת מגרש חניה ל-71 מ"ח + מוצעים 2 מפרצי העלאה והורדה + 3 חניות נכה מאזן חניה : קיים : שימוש : בית קנדה כמות : 2 יח' אירוח תקן : 4 : 1 דרוש : 5 שימוש : מבנה ראשי כמות : 19 יח' אירוח תקן : 4 : 1 דרוש : 5 שימוש : ביי"ס ארגנטינה כמות : 8 כיתות תקן : 1 : 1 דרוש : 8 שימוש : מגרש טניס כמות : 3 מגרשים תקן : דרוש : 6 מתוכנן : שימוש : מרכז ספורט כמות : 2,119 מ"ר תקן : 50 : 1 דרוש : 43: סה"כ דרוש : 67 מ"ח סה"כ קיים : 71 מ"ח נכים : 2 רכב רגיל 1 - גבוה התקבלה חו"ד ממח' התנועה בתאריך 05/03/2025 : "אין התנגדות לתכנית. עבור מרכז ספורט דרוש 43 מ"ח עפ"י תקן. עבור שימושים קיימים בחלקה בית קנדה, ביי"ס ארגנטינה ומגרש טניס דרוש 24 מ"ח.		

סה"כ דרוש קיים + מוצע: 67 מ"ח. מוצע הסדרת מגרש חניה קיים ובו סה"כ 71 מ"ח + 3 נכים עבור שימושים קיימים + מוצעים. בנוסף מוצע מפרץ העלאה והורדה עבור כיתות בייס ארגנטינה + 3 חניות נכים בחזית הבריכה. תנאי להיתר בניה – הגשת תכנית הסדרי תנועה חתומה ע"י אגף תושביה". פרסום : הבקשה פורסמה עפ"י : יידוע הציבור בדבר הקמת מבנה בהיקף של 2,507.13 מ"ר שיבנה ב-4 קומות במגרש למבני ציבור. המבנה נשוא הבקשה להיתר ישמש תוספת בניה למתחם קיים + קירוי בריכת השחייה במתחם ציפורי בכפוף לתכנית בינוי מאושרת שמספרה 485 ב' ואושרה ביום 09/09/2024. לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות. תנאים לדיון : טרם הושלם אישור שפ"ע כתנאי לדיון. בסמכות הוועדה לאשר השלמת תנאי זה כחלק מתנאי להיתר אין חריגה מגבול מגרש ומגבולות התצ"ר המאושר. בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.		
יידוע הציבור בדבר הקמת מבנה בהיקף של 2,507.13 מ"ר שיבנה ב-4 קומות במגרש למבני ציבור. המבנה נשוא הבקשה ישמש עבור תוספת בניה למתחם קיים קירוי בריכת שחיה במתחם ציפורי בכפוף לתכנית בינוי מאושרת שמספרה 485 ב' שאושרה ביום 09/09/2024	18/02/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
כן	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבעות חתומות ומתוקנות	4
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	5
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	6
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	7
כן	הטמעת תצ"ר מאושר כחלק מצרופות	8
כן	הטמעת תיק מידע כחלק מצרופות	9
כן	תכנית בינוי מאושרת וחתומה	10
כן	אישור רשות העתיקות	11
כן	מח' תנועה - תנאי להיתר בניה – הגשת תכנית הסדרי תנועה חתומה ע"י אגף תושביה	12
	איכ"ס- תיאום בנושאים שטרם אושרו: ניהול מי נגר/תכנית תאורה /הנחיות אקולוגיות/גישור שלב עבודות ודרכי גישה	13
כן	דרכים-תכנית תנועה סופית מאושרת ע"י תושביה כולל גבולות אישור תכנון	14
כן	דרכים - תכנית פיזית ע"ס תנועה הכוללת: סימון פירוקים בצהוב, גבולות ביצוע, שטחי ביצוע כולל סימון במקרא, סימון קירות תמך סמוך ל-3 חניות נכים עליונות	15
כן	דרכים - פרטי תכן מבנה הכביש עבור חניה שהפכה למדרכה ועבור מדרכה שהפכה	16

	לחניה(כביש חדש), סימון גבהי תכנון וקווי גובה מתוכננים	
כ	אישור משרד הבריאות	17
כ	אישור שירותי הכבאות	18
כ	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	19
	אישור שפ"ע	20
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	21
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	22
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	23

המלצת האגף
לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

על המקום חלה תכנית 1379 א' שאושרה בשנת 1975 וקובעת:
(א) בסעיף 7 כפיפות תכנית מתאר 62'.
(ב) בסעיף 8(ב): "...השטח...מהווה...מרכז נופש ובידור ביער ירושלים...".

שטחים :
תכנית 179א' – התכנית כפופה לתאר 62' ואינה קבעה שטחי בניה.
שטח מעל הקרקע :
עיקר י : 2,213.12 שירות : 185.32 מ"ר סה"כ : 2,398.44 מ"ר

שטח מתחת לקרקע :
עיקר י : 0 שירות : 245.82 מ"ר
סה"כ מבוקש : 2,644.26 מ"ר

הפרש של 137.13 מ"ר שהתווספו מהדיון הראשון.

יש לציין כי, השטחים שהתווספו הינם לאור הנחיות הג"א והשינוי בין חדר הכושר למלתחות לצורך התאמה לתקנים.

בעלויות : התקבלה חתימת הנכסים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 24/03/2026 - ו' ניסן תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/8
מספר בקשה	<u>2016/0327.01</u>
מספר סידורי	<u>72</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מוסד, בנין ציבורי
מהות בקשה	תוספת 2 כיתות ספח לבי"ס עירוני קיים ת.ר. 2016/327
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עמותת מנח"י עיריית ירושלים
עורך הבקשה	אדריכל ווייס ירחמיאל
מתכנן השלד	מהנדס נתשה סאלח
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

אל מדינה אל מונאוורה 146, צור באהר

גוש	חלקה	בשלמות
30785		לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2062	תחילת תוקף	05/10/1975			
2062	תחילת תוקף	05/10/1975			
2302א	תחילת תוקף	08/10/1999			

תאור הבקשה

בשכונת צור באהר ברח' אל- מדינה אל- מונאוורה 146, בגוש 30785 מגרש צ-10, קיים מתחם בתי ספר, ומגרש ספורט.

המתחם כולל מס' מבנים :

מבנה בית ספר בשטח של כ-2,944 מ"ר בת.ב. 1979/241.5

מבנה בית ספר ששטחו המשווער כ- 4,433.5 מ"ר (לא נמצא היתר מקור).

מבנה בית ספר ומגרש ספורט בשטח של כ- 2,157 מ"ר בת.ב. 2016/327 .

סה"כ נפח בינוי משוער : כ-9,510 מ"ר

כעת מוגשת בקשה לתוספת 2 כיתות ספח עבור בי"ס בת.ב. 2016/327, בשטח של 85.43 מ"ר.

התוספת מוצעת במפלס +10.08, קומה ג' בצד דרום.

הכניסה הראשית למבנה, בצדו הדרומי של המגרש..

תכנית קומת קרקע - מפלס $+782.62 = -0.00$:

קיים- מזכירות והנהלה, ח. מורים, ספריה, אודיטוריום, מחסנים, ח. שירותים, 2 גרמי מדרגות ומעלית, יציאה לחצרות.

תכנית קומה א'- מפלס $+785.98 = +3.36$:

קיים- 4 כיתות לימוד, ממ"מ, ח. עזר, ח. שירותים, 2 גרמי מדרגות ומעלית.

תכנית קומה ב'- מפלס $+789.34 = +6.72$:

קיים- 4 כיתות לימוד, ממ"מ, ח. עזר, ח. שירותים, 2 גרמי מדרגות ומעלית.

תכנית קומה ג'- מפלס $+792.7 = +10.08$:

קיים- 3 חדרי מדע, ח. מחשבים, מחסן, ח. שירותים, 2 גרמי מדרגות ומעלית.

מוצע- חממה קיימת להעתקה ותוספת 2 כיתות ספח בבניה קלה.

תכנית קומת גג מפלס $+796.06 = +13.44$: קיימים גגות שטוחים במפלסים שונים :

גג שטוח מבנה מפלס פ.ב. $+13.44$.

גג מעלית במפלס $+14.45$.

מוצע- גג פנלית בשיפוע 6% בגבהים $+13.50$ - $+13.10$.

שטחים :

שטח קיים : 2,131.01 מ"ר

שטח מוצע : 85.43 מ"ר

סה"כ שטח מבנה : 2,216.44 מ"ר

חניה : בצדו הדרומי של המבנה קיימים 10 מ"ח, מתוכם 2 חניות נכה.

בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.

מידע קודם

מתאריך	
16/03/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
	על המקום חלה תכנית 2302 א משנת 1999 הקובעת : כפיפות- בסעיף 7, כפיפות לתכנית המתאר 62 לירושלים ולתכניות מס' 2062, 2994.

ייעוד- בסעיף 11 ייעוד מגרש צ-10 - שטח לבניני ציבור. וכן בסעיף 11(א): 'על שטח מגרש מס' צ-10 חלות הוראות תכנית מס' 2062 ולא ההוראות המפורטות להלן'. תכנית 2062 משנת 1975 קובעת: -בסעיף 7 כפיפות לתכנית המתאר 62 לירושלים. -בסעיף 8 ייעוד השטח להקמת בנין ציבורי. שטחים: שטח קיים- 2,131.01 מ"ר, שטח מוצע- 85.43 מ"ר, סה"כ שטח קיים + מוצע: 2,216.44 מ"ר. שטח עיקרי קיים, מעל הכניסה הקובעת: 1,965.53 מ"ר שטח שירות קיים מעל הכניסה הקובעת: 165.48 מ"ר סה"כ שטח עיקרי קיים: 2,131.01 מ"ר שטח עיקרי מוצע, מעל הכניסה הקובעת: 85.43 מ"ר סה"כ שטח עיקרי קיים + מוצע: 2,050.96 מ"ר התכנית אינה קובעת שטחי בניה. חניה: מכיוון שהבקשה הינה תוספת כיתות ספח, אין דרישה לתוספת חניות. בצדו הדרומי של המבנה קיימים 10 מ"ח, מתוכם 2 חניות נכה, מאושר בת.ב. 2016/327. תכנית בינוי: הוגשה ואושרה בוועדה בתאריך 20/02/2025 תכנית בינוי 496, וכן פורסמה ליידוע הציבור במסגרת הבקשה להיתר. החלטת הוועדה המקומית הינה לאשר את תכנית הבינוי. פרסום: הבקשה פורסמה בנוסח: "יידוע הציבור בדבר תוספת למבנה בית ספר קיים בהיקף של 85.43 מ"ר שיבנה במגרש למבני ציבור, בכפוף לתכנית בינוי שמספרה 496 ואושרה ביום 20/02/2025." תום מועד הגשת התנגדויות: 01/07/25 לאחר פרסום אין מתנגדים. אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש. בעלויות: התקבלה חתימת אגף הנכסים.		
	16/03/2026	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2302א תחילת תוקף : 08/10/1999 ייעוד הקרקע: שטחים לבניני ציבור תכניות כפופות : תכנית המתאר לירושלים 62', 2062, 2994. האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : כן קווי בניין אין חריגה מקו בניין מספר קומות קיים- 4 קומות גבהים 14.58 מ' שטחי בניה שטחים עיקריים : שטח עיקרי קיים, מעל הכניסה הקובעת : 1,965.53 מ"ר שטח עיקרי מוצע, מעל הכניסה הקובעת : 85.43 מ"ר סה"כ שטח עיקרי קיים + מוצע : 2,050.96 מ"ר שטחי שרות : שטח שירות קיים מעל הכניסה הקובעת : 165.48 מ"ר		

ממ"מים קיימים 2 ממ"מים תנאים טרם דיון מולאו חוות דעת אדריכלית על המקום חלה תכנית 2302 א משנת 1999 הקובעת : כפיפות- בסעיף 7, כפיפות לתכנית המתאר 62 לירושלים ולתכניות מס' 2994, 2062. ייעוד- בסעיף 11 ייעוד מגרש צ-10 - שטח לבניני ציבור. וכן בסעיף 11(א): 'על שטח מגרש מס' צ-10 חלות הוראות תכנית מס' 2062 ולא ההוראות המפורטות להלן'. תכנית 2062 משנת 1975 קובעת : -בסעיף 7 כפיפות לתכנית המתאר 62 לירושלים. -בסעיף 8 ייעוד השטח להקמת בנין ציבורי. שטחים : שטח קיים- 2,131.01 מ"ר, שטח מוצע- 85.43 מ"ר, סה"כ שטח קיים + מוצע: 2,216.44 מ"ר. שטח עיקרי קיים, מעל הכניסה הקובעת: 1,965.53 מ"ר שטח שירות קיים מעל הכניסה הקובעת: 165.48 מ"ר סה"כ שטח עיקרי קיים: 2,131.01 מ"ר שטח עיקרי מוצע, מעל הכניסה הקובעת: 85.43 מ"ר סה"כ שטח עיקרי קיים + מוצע: 2,050.96 מ"ר התכנית אינה קובעת שטחי בניה. חניה: מכיוון שהבקשה הינה תוספת כיתות ספח, אין דרישה לתוספת חניות. בצדו הדרומי של המבנה קיימים 10 מ"ח, מתוכם 2 חניות נכה, מאושר בת.ב. 2016/327. תכנית בינוי: הוגשה ואושרה בוועדה בתאריך 20/02/2025 תכנית בינוי 496ב, וכן פורסמה ליידוע הציבור במסגרת		

הבקשה להיתר. החלטת הוועדה המקומית הינה לאשר את תכנית הבינוי. פרסום: הבקשה פורסמה בנוסח: "יידוע הציבור בדבר תוספת למבנה בית ספר קיים בהיקף של 85.43 מ"ר שיבנה במגרש למבני ציבור, בכפוף לתכנית בינוי שמספרה 496ב ואושרה ביום 20/02/2025." תום מועד הגשת התנגדויות : 01/07/25 לאחר פרסום אין מתנגדים. אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש. בעלויות: התקבלה חתימת אגף הנכסים.		
ידוע הציבור בדבר תוספת למבנה ב"ס קיים בהיקף של 85.43 מ"ר שיבנה במגרש למבני ציבור, בכפוף לתכנית בינוי שמספרה 496 ב" ואושרה ביום 20.2.2025	10/06/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

על המקום חלה תכנית 2302 א' משנת 1999 הקובעת:

כפיפות- בסעיף 7, כפיפות לתכנית המתאר 62 לירושלים ולתכניות מס' 2994, 2062.

ייעוד- בסעיף 11 ייעוד מגרש צ-10 - שטח לבניני ציבור.

וכן בסעיף 11(א): 'על שטח מגרש מס' צ-10 חלות הוראות תכנית מס' 2062 ולא ההוראות המפורטות להלן'.

תכנית 2062 משנת 1975 קובעת:

-בסעיף 7 כפיפות לתכנית המתאר 62 לירושלים.

-בסעיף 8 ייעוד השטח להקמת בנין ציבורי.

שטחים :

שטח קיים- 2,131.01 מ"ר, שטח מוצע- 85.43 מ"ר, סה"כ שטח קיים + מוצע : 2,216.44 מ"ר.

שטח עיקרי קיים, מעל הכניסה הקובעת : 1,965.53 מ"ר

שטח שירות קיים מעל הכניסה הקובעת : 165.48 מ"ר

סה"כ שטח עיקרי קיים : 2,131.01 מ"ר

שטח עיקרי מוצע, מעל הכניסה הקובעת : 85.43 מ"ר

סה"כ שטח עיקרי קיים + מוצע : 2,050.96 מ"ר

התכנית אינה קובעת שטחי בניה.

חניה : מכיוון שהבקשה הינה תוספת כיתות ספח, אין דרישה לתוספת חניות.

בצדו הדרומי של המבנה קיימים 10 מ"ח, מתוכם 2 חניות נכה, מאושר בת.ב. 2016/327.

תכנית בינוי : הוגשה ואושרה בוועדה בתאריך 20/02/2025 תכנית בינוי 496ב, וכן פורסמה ליידוע הציבור במסגרת הבקשה להיתר.

החלטת הוועדה המקומית הינה לאשר את תכנית הבינוי.

פרסום : הבקשה פורסמה בנוסח :

"יידוע הציבור בדבר תוספת למבנה בית ספר קיים בהיקף של 85.43 מ"ר שיבנה במגרש למבני ציבור, בכפוף לתכנית בינוי שמספרה 496ב ואושרה ביום 20/02/2025."

תום מועד הגשת התנגדויות : 01/07/25

לאחר פרסום אין מתנגדים.

אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש.

בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 24/03/2026 - ו' ניסן תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/8
מספר בקשה	<u>2024/0157.00</u>
מספר סידורי	<u>73</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש, הכשרת מגרשי ספורט
שימוש עיקרי	בנין ציבורי, בנין ציבורי
מהות בקשה	בניית בית ספר על יסודי 24 כיתות ב-6 קומות לרבות עבודות פיתוח, ח. טראפ, ח. משאבות ומאגרי מים, ביתן שומר ומגרשי ספורט.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מנח"י באמצעות מוריה
עורך הבקשה	אדריכל דבוריינסקי יואל
מתכנן השלד	בבג"נוב אריאל
מספר מתנגדים	25
מספר שכנים שלא חתמו	3

כתובת האתר

מקור חיים 0, מקור חיים

גוש	חלקה	בשלמות
30130	101	לא
30141	102	לא
30130	100	לא
30131	3	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1718	תחילת תוקף	08/12/1974			
3045	תחילת תוקף	11/12/1983			

תאור הבקשה

רקע לדיון 2:

בתאריך 03/12/2025 הבקשה נדונה בוועדת התנגדויות, הוועדה החליטה לדחות את ההכרעה

וקבעה כי:

לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים מחליטה:

תנועה - הוועדה דוחה את ההתנגדויות לעניין תנועה וחניה.

הוועדה פוטרת מ - 36 מקומות חניה ומאשרת 12 מ"ח, וזאת מאחר ומדובר בתלמידים שיוכלו להגיע ברכבת קלה, אופניים או במרחק הליכה ממגוריהם ובכך לעודד הגעה בתח"צ ובאופניים .

תב"ע – הוועדה דוחה את ההכרעה על מנת לקבל חו"ד מפורטת מהיועמ"שית באם הוועדה רשאית לאשר תכנית בהיקף זה בהתאם מכוח תב"ע שאושרה בשנות ה-80 .

לעניין התב"ע התקבלה בתאריך 22/02/2026 חו"ד (מייל מתויק בארכיב האופטי) מהיועמ"שית עו"ד אילנית מיכאלי :

"כפי שהובהר, מבחינת הבקשה ביחד עם אמי ארבל ויניב טייאר עולה כי לגבי מבנה בית הספר מתקיים מבחן ועדת הערר : גם במועד אישור התב"ע סביר היה לאשר מבנה זה כפי שהוא מבוקש.

לכן ניתן לקדם את בניית בית הספר בלבד בהיתר".

בשכונת מקור חיים, מגרש א,

גוש 30130, חלקות 101-115+100 וכן גוש 30131, חלקה 3 וגוש 30141/102 .

גוש 30141 חלקות 39,40 - חלק מחלקות אשר מתוכנן בהם מדרכות ואבני שפה בלבד במסגרת כביש צרת (סטטוס ההפקעה - עלה לוועדה, אושר ופורסם בילקוט הפרסומים.

מוצע על מגרש ריק מבינוי בניית בית ספר על יסודי 24 כיתות ב-6 קומות לרבות עבודות פיתוח על מגרש ריק, ח.טרפו, ח.משאבות ומאגרי מים, ביתן שומר ומגרשי ספורט.

כניסה ראשית לביה"ס מוצעת מזרחית למגרש במפלס $716.00 = -0.00$.

כניסות משניות למבנה מוצעות מערבית למבנה בקומה 1-, ממפלס $712.00 = -4.00$.

עוד מתוכננת גישה לח. משאבות, מאגר מים וח.טרפו מצידה המזרחי של החלקה במפלס 711.81,

ירידה למאגר מים לספרינקלרים ממפלס 711.82 למפלס $707.60 = -8.40$.

תכנית קומה 2-, מפלס $707.60 = -8.40$:

מאגר מים לספרינקלרים, גישה למאגר ע"י סולם מחדר המשאבות במפלס 711.82.

תכנית קומה 1-, מפלס $712.00 = -4.00$:

כניסות משניות חיצונית למבנה בקומה זו מזרחית למגרש,

מוצעים בקומה זו מבואות, חלל כפול רב תכליתי, בית מדרש, ספריה תורנית, ספריה עיונית, ממ"מ המשמש ח. אב בית, מטבח הכולל מעלית פינוי אשפה ומעלית אספקה, מחסן, אזור נט"י, שירותים וגישה לקומות העליונות ע"י 2 מעליות ו-3 גרמי מדרגות.

יציאה לחצר ופיתוח שטח מזרחית למבנה, הכוללת אזור שהייה ולמידה ומגרש הספורט.

עוד מוצעים בקומה זו 2 ח. משאבות, מאגר מים וח. טרפו אשר הגישה אליהם מצידה המזרחי של החלקה, ממפלס 716=0.00+ ע"י ירידה במדרגות חיצוניות למפלס 711.82.

תכנית קומת קרקע, מפלס 716.00 = 0.00+ :

כניסה ראשית לביה"ס מוצעת מזרחית למבנה בחלקו העליון,

מוצעים בקומה זו ביתן שומר, מבואה, ח. מנהלים ח. סגן מנהל, מטבחון, ח. סדנת מייקרים, ממ"מ המשמש ח. סגל, ח. אחות, שירותים, חללים כפולים של פונקציות הקומה התחתונה, כניסה משנית לחדר אשפה מוצעת דרומית למבנה, גישה למעלית פינוי אשפה ומעלית אספקה מכניסה זו,

גישה לקומות העליונות ולקומה התחתונה ע"י 2 מעליות ו-3 גרמי מדרגות.

2 כניסות/יציאות נוספות למבנה ולחצר מוצעות ע"י גשר ומדרגות מזרחית למגרש.

קומות 1+2 - חטיבת ביניים :

תכנית קומה 1, מפלס 719.90 = 3.90+ :

מוצעים בקומה זו מבואות וחללים חוץ כיתתיים, בית מדרש חטיבת ביניים, ח. ביולוגיה, ח. מוקד לוגיסטי, 3 כיתות לימוד, כיתת חינוך מיוחד, כיתת שמע, ממ"מים אשר ישמשו ח. שירות מחשבים/ ח. פרטניים/ ח. רכזים/ ח. יועצים, שירותים וגישה לקומות העליונות והתחתונות ע"י 2 מעליות ו-3 גרמי מדרגות. גרם מדרגות רביעי ונוסף בקומה זו בדרום המבנה, המאפשר גישה לקומה 2 ומקשר בין קומות ח. הביניים.

עוד מוצעות יציאות ל-2 מרפסות בדרום המבנה, אשר אחת מהן תשמש כמרפסת לכיתת החינוך המיוחד.

תכנית קומה 2, מפלס 723.80 = 7.80+ :

מוצעים בקומה זו מבואות וחללים חוץ כיתתיים, 5 כיתות לימוד, ח. מורים (אשר מתוכנן כאופציה לחלוקה ותכנון 2 כיתות לימוד נוספות), ח. פרטני, ח. רכז, כיתת שמע, ממ"מים אשר ישמשו ח. מחשבים/ ח. מוזיקה/אולפן, שירותים וגישה לקומות העליונות והתחתונות ע"י 2 מעליות ו-3 גרמי מדרגות. גרם מדרגות רביעי ונוסף בקומה זו בדרום המבנה, המאפשר ירידה לקומה 1 ומקשר בין קומות ח. הביניים.

עוד מוצעת יציאה למרפסת בצפון המבנה, חלקה מקורה.

קומות 3+4 - חטיבה עליונה :

תכנית קומה 3, מפלס 727.70 = 11.70+ :

מוצעים בקומה זו מבואות וחללים חוץ כיתתיים, 6 כיתות לימוד, 2 כיתות שמע, ח. יועץ, ממ"מים אשר ישמשו ח. מייקרים/ ח. רכזים/ ח. יועצים, שירותים וגישה לקומות העליונות והתחתונות ע"י 2 מעליות ו-3 גרמי מדרגות. גרם מדרגות רביעי ונוסף בקומה זו בדרום המבנה, המאפשר גישה לקומה 4 ומקשר בין קומות החטיבה העליונה.

עוד מוצעת יציאה למרפסת בצפון המבנה, חלקה מקורה.

תכנית קומה 4, מפלס $731.60 = +15.60$:

מוצעים בקומה זו מבואות וחללים חוץ כיתתיים, 3 כיתות לימוד, כיתת שמע, ח.פיזיקה, ח.כימיה, ח.מוקד לוגיסטי, ח.ביולוגיה, ח.רכז, ח.יועץ, ח.יועץ, ממ"מ אשר ישמש לח.מחשבים, שירותים וגישה לקומה העליונה ולקומות התחתונות ע"י 2 מעליות ו-3 גרמי מדרגות. אחד מ-3 גרמי המדרגות (במערב המבנה) מסתיים בקומה זו ומתוכנן גרם מדרגות נוסף ממרפסת קומה 4 לקומת הגג.

גרם מדרגות רביעי ונוסף בקומה זו בדרום המבנה, המאפשר ירידה לקומה 3 ומקשר בין קומות החטיבה העליונה.

עוד מוצעות יציאות ל-2 מרפסות בצפון המבנה, מ-2 צידיו.

תכנית קומת גג מפלס $735.97 = +19.97$:

מוצעים אזורי מעבים למזגנים, גג שטוח לשימוש כולל מגרש כדורסל קטן, הגישה לגג מתבצעת ע"י 2 מעליות ו-3 גרמי מדרגות.

שטחים :

עיקרי : 6,300.90 מ"ר שירות : 1,886.63 מ"ר סה"כ מוצע : 8,187.53 מ"ר.

אין חריגה משטחי הבניה.

חניה :

מוצעות 12 מ"ח, 5 מפרצי העלאה והורדה, 3 חניות נכים ו-96 חניות אופניים.

בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.

מידע קודם

מתאריך	
16/03/2026	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
	רקע לדיון 2 :
	בתאריך 03/12/2025 הבקשה נדונה בוועדת התנגדויות, הועדה החליטה לדחות את ההכרעה
	וקבעה כי :
	לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים מחליטה :

תנועה - הוועדה דוחה את ההתנגדויות לעניין תנועה וחניה . הוועדה פוטרת מ - 36 מקומות חניה ומאשרת 12 מ"ח, וזאת מאחר ומדובר בתלמידים שיוכלו להגיע ברכבת קלה, אופניים או במרחק הליכה ממגוריהם ובכך לעודד הגעה בתח"צ ובאופניים . תב"ע – הוועדה דוחה את ההכרעה על מנת לקבל חו"ד מפורטת מהיועמ"שית באם הוועדה רשאית לאשר תכנית בהיקף זה בהתאם מכוח תב"ע שאושרה בשנות ה-80 . לעניין התב"ע התקבלה בתאריך 22/02/2026 חו"ד (מייל מתויק בארכיב האופטי) מהיועמ"שית עו"ד אילנית מיכאלי : "כפי שהובהר, מבחינת הבקשה ביחד עם אמי ארבל ויניב טייאר עולה כי לגבי מבנה בית הספר מתקיים מבחן ועדת הערר : גם במועד אישור התב"ע סביר היה לאשר מבנה זה כפי שהוא מבוקש. לכן ניתן לקדם את בניית בית הספר בלבד בהיתר". על המקום חלה תכנית 3045 משנת 1983 הקובעת : בסעיף 7- כפיפות לתכנית- תכנית המתאר. בסעיף 8 – הקלות : "נקבע בזאת...כי הבינוי שעפ"י התכנית ממצא את האפשרויות מתן הקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או תוספת בניה או, הקטנת מרווחים, או הגדלת אחוזי בניה, שלא בהתאם לתכנית זו תיראה כסטיה ניכרת..." – התכנית עומדת בנ"ל, בינוי בהתאם לתכנית בינוי 457ב' שאושרה בתאריך 14.01.24. בסעיף 10- שטח לבניין ציבורי : תותר בניה רב- תכליתית ושילוב מספר פונקציות בבנין אחד. בסעיף 10 (א)- מגרש א'- בי"ס+ גן ילדים + ביכ"נ. מוצע בבקשה זו בי"ס על יסודי בן 24 כיתות. בסעיף 13 (ד)- דרכים- "הדרך הקיימת והמיועדת בתכנית זו לביטול, תבוטל רק לאחר שתסלל הדרך האלטרנטיבית החדשה בתכנית זו. והבניה בשטחים המשוחררים תותר רק לאחר ביצוע בעין של הדרך החדשה". קיימת דרך בפועל וההסדרה הפיזית שלה מתבצעת באמצעות מוריה בתיק תיאום תשתיות . בהתאם להנחיית אד' ענת קליינמן בנושא זה (מיל מה-17.03.24 מתויק בארכיב האופטי)-. ניתן להתקדם עם התיק, תנאי לתעודת גמר הינו השלמת עבודות הכביש. בסעיף 16- תחנת מיתוג (טרנספורמציה)- "לא תותר הקמת תחנת מיתוג עלית בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה		

יבנה או יוקצה חדר מיוחד או מבנה בהתאם לדרישות חברת החשמל... – תכנית עומדת בני"ל, מוצע ח.טראפו בתת הקרקע בשטח לבנין ציבורי. שטחים : התכנית כפופה לתכנית מתאר 62, אושרה תכנית בינוי 457ב' בתאריך 14/01/2024, שטחים מוצעים : שטח עיקרי מעל לכניסה הקובעת- 6,300.90 מ"ר, שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת- 0, שטח שירות מעל לכניסה הקובעת- 1,880.33 מ"ר, שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת- 6.30 מ"ר, סה"כ : 8,187.53 מ"ר. תכנית בינוי : אושרה תכנית בינוי 457ב' בתאריך 14/01/2024 , שטחים מותרים : שטח עיקרי מעל לכניסה הקובעת- 6,527.09 מ"ר, שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת- 0, שטח שירות מעל לכניסה הקובעת- 2,400.80 מ"ר, שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת- 42.72 מ"ר, סה"כ : 8,970.61 מ"ר. חניה : דרישת ע"פ התקן : 48 מ"ח, מפרץ העלאה והורדה, 3 חניות נכים ו-96 חניות אופניים עבור ביה"ס. מ"ח מוצעים : 12 מ"ח, 5 מפרצי העלאה והורדה, 3 חניות נכים		

ו- 96 חניות אופניים. ע"פ הוראות תקן 5166 ב' סעיף 14.6.3 (א)- מבוקשת הפחתה של רבע מהחניות הדרושות על פי התקן. סיכום מ"ח : תקן חניה : ביי"ס עיי"ס- 2 לכיתה+ מפרץ הורדה נדרש : 48 מ"ח מוצע : 12 מ"ח מבוקש לפטור מ-36 מ"ח הערה : חלק מתכנון החניה לא מפותח בשלב זה ואין תכנון גישה וכו' למבנה ביה"ס המוצע, בהמשך לפגישה שהתקיימה בנושא הובהר שהסדרת כביש גישה צרת מקודם בנפרד בתיק תיאום תשתיות שמספרו : 811319.002 (תוואי הכביש יצבע באפור), החניות יקודמו במסגרת צו חניה או בהליך הפקעתי (חניות בצבע). עוד מתוכננת חניית כב"א וחניות אופניים בחלקה 98 כחלק מהליך צו החניה. חו"ד מח' התנועה מיום 14/11/2024 : " להחלטת וועדה, לטובת בית ספר חדש של 24 כיתות מוצע 12 מקומות חניה לאורך הרחוב ו5 מפרצי הורדה (דרוש 48 מקומות חניה), בקשה להקלה ע"פ תקן 5166, קיימות תוכניות מאושרות וחתומות להסדרת רחובות צרת ומקור חיים סרוקים במערכת, בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי. תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרור". פרסום : הבקשה פורסמה עפ"י הנוסח הנ"ל : א) יידוע הציבור בדבר בינוי, בהיקף של כ- 8,188 מ"ר שיבנו ב- 6 קומות במגרש ציבורי. המבנה נשוא הבקשה להיתר ישמש עבור בית ספר על יסודי בכפוף לתכנית בינוי שמספרה 4457 שאושרה בתאריך 14.01.24. ב) "הקלה מהוראות תכנית 5166 סעיף 10.1 בדבר חניות מחוץ לגבולות מגרש על "דרך קיימת/מאושרת" ו"דרך מאושרת או הרחבת דרך" לפי תכנית 3045". לאחר פרסום הוגשו 23 מסמכי התנגדויות. תמצית טענות המתנגדים : תוקף תב"ע חלה במקום, מיצוי וניצול שימושים, פונקציות נדרשות במקום משום הגדלת המגורים בשכונה, בעיות רעש, זיהום, פקקים, עומסי תנועה, מצוקת חנייה ודרכי גישה.		

מענה להתנגדויות : לדברי המתנגדים בתכנית 1718 יש דרישה לתכנית מפורטת, תכנית 3045 ישנה ולא אקטואלית- מצ"ב חוו"ד עו"ד יניב טיאר לנושא (מתוּיק בארכיב האופטי-סעיפים 7-13) . "תכנית 1718 (משנת 1974) אינה חלה במקום, תכנית 3045 (משנת 1983) חלה במקום וכפופה לתכנית המתאר. פורסם יידוע הציבור בדבר תכנית בינוי שמספרה 457ב' אשר אושרה בתאריך 14.01.24." תכנית 3045 קובעת על איסור מתן הקלות - הסעיף בתב"ע : "...הבינוי שעפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי נכרת וכל תוספת קומות או תוספת גובה בניה או הקטנת מרווחים או הגדלת אחוזי בניה שלא בהתאם לתכנית זו כסטיה נכרת...."- לא מבוקשות הקלות על הסעיפים הנ"ל, אלא על חניות מחוץ לגבולות מגרש, ע"פ תכנית 5166. ניצול שטח המגרש והתאמת שימושים ע"פ תב"ע - תשובת גיל נדן מתכנון העיר : "הפרוגרמה המצורפת כללה בי"ס על-יסודי כולל אולם ספורט, בית מדרש ובי"ס יסודי, והכוונה הייתה לשלב גם מרכז תרבות בשטח שמול רמי לוי. בהמשך התברר שחלקה 98 במרכז המתחם בה אמורים להיבנות מגרשי ספורט היא בבעלות פרטית וטרם החלה הפקעה, ולכן בתכנית הבינוי הם מוקמו בשטח בו אמור להיות מרכז התרבות. מצורפת הפרוגרמה וחוות הדעת שלי לתכנית הבינוי 457ב" (תכתובת ומסמכים מתוּיקים בארכיב האופטי) בקשה להקמת פארק טבע/גן ציבורי/חנויות לטובת דיירים - ע"פ עורך הבקשה- הפרויקט ממוקם על גבול פארק המסילה, כיוון שכך הנ"ל עונה להערות שהבינוי בסמיכות לטבע עירוני, ומתקיים האיזון בבקשה. כמו כן חצר בית הספר מתוכננת באופן כזה שתוכל ככל הניתן להיפתח לשימוש הקהילה לאחר שעות הפעילות של המתקן. בנוסף ראה חוו"ד הלשכה המשפטית בנדון (סעיף 85) : "הפרויקט ממילא מקודם על גבול פארק המסילה, בסמיכות רבה לטבע עירוני, ומשכך מתקיים האיזון הנדרש לבקשתם".		

רעש, זיהום, פקקים, בלאגן, עומס, בטיחות עתידית לשלום התלמידים, איכות חיים, חוסר בתשתיות מתאימות, ביה"ס ישמש תלמידים שאינם דיירי הרחוב / השכונה הסמוכה. מענה מעורך הבקשה : כלל התוכניות אושרו מול כלל הגורמים הנדרשים לצורך שמירת הנ"ל. התוכניות עומדות בדרישות החוק והתקן. במסגרת הליך התכנון וההיתר בוצעו : 1. דו"ח אקוסטי סביבתי להיתר + הטמעת דרישות אקוסטיות לתכנון ע"י יועץ מוסמך 2. התוכניות נבדקו ע"י יועץ בנייה ירוקה והתקבל אישור מקדמי ע"י מעבדה מוסמכת. בין היתר הוכנו סקר חי צומח+ דו"ח הידרולוג+ דו"ח קרינה 3. התוכניות עומדות בתקן הנדרש לבנייה בקרבת אתר טבע עירוני לרבות תוכנית גידור תואמת ותוכנית תאורה המתחשבת בסביבה. (מצ"ב מפה לעניין כיווני הנסיעה) האזור עובר שידרוג ועדכון תנועת שיטת את הרגלי הנסיעה - מתוכננים קווי רכבת קלה, כבישים והסדרי תנועה. ביה"ס המתוכנן הינו ב"ס על יסודי ולכן מיועד גם לתלמידים שאינם דיירי הרחוב/השכונה. גישה לכלי רכב בדרכים אחרות , קשיי תנועה, מצוקת חניה, צמצום הרחוב : מענה מעורך הבקשה : בנושא הגישה מרחוב הפרסה והאומן- ישנה בעיה מבחינת הפרשי מפלסים וגבהים, המשך זכות הדרך מצפון לרחוב הפרסה לא מתוכננת לסלילה ולא התאים מהיבטים הנדסיים. מכביש 54- בנוסף להפרשי המפלסים- כביש ללא מוצא שמשרת את הבתים אשר באזור. מכביש מרחוב נהוראי- בשלב תב"ע, עוד אין מידע באם יצא לפועל, בכל מצב פארק המסילה מפריד ביניהם ואין אפשרות ליצור דרך נוספת. בכניסה מהחלק הדרומי תאסר כניסת רכב כבד עד ל אזור הכיכר - אוטובוסים, משאיות וכו'. תותר כניסת רכב כבד מהכניסה הצפונית בלבד , לצורך הסעת תלמידים ורכב פינוי אשפה. בכניסה הדרומית ישנו מקטע דו סטרי ע"מ לאפשר יציאה לדיירי הבניין הסמוך ישירות לרחוב מקור חיים. נושא בתכנון חניון תת קרקעי- מצ"ב חוו"ד עו"ד יניב טיאר לנושא (מתוּיֵק בארכיב האופטי- סעיף 92) " אין היתכנות תכנונית ו/או מעשית להקמת חניון תת-קרקעי במוסד חינוך כפי שמבקשים המתנגדים, ובפרט לא במקרה דנן – וזאת הן מסיבות בטיחותיות ובטחוניות, הן בהיבטי עלויות והן בהיבטים תפעוליים. וזאת יש לחדד, ביה"ס החדש מתוכנן על שטח מצומצם. לפיכך, הקמת חניון תת קרקעי יביא לגריעה משמעותית מהשטח שהוקצה לחצר ביה"ס אשר תביא לפגיעה בתחושת המרחב של תלמידי ביה"ס שבוודאי אינה מוצדקת מבחינה תכנונית". הצעת מפרץ אוטובוסים ומ. הורדה מעל לנדרש ומול בתי התושבים, לעומת דרישה לא להפחית מהתקן (משום שמהות הבקשה תגרום לעומס), רוחב מדרכות, חסימת חניות השייכות	

למבני המגורים, בנוסף לטענת הדיירים מיקומי חניות לא הוצג בפניהם בפגישה שהיתה- מענה יועץ התנועה : מתוכננים 2 מפרצים במדרכה, עם 5 ' עמדות ' סך הכל. מפר צי ההעלאה וההורדה המתוכננים בדופן ביה"ס (ולא בצמידות לבניינים) עם שעות עבודה מצומצמות, לא מתוכנן מפרץ לקווי אוטובוס עירוניים ו הכרחי על מנת לאפשר הגעת תלמידים לבית הספר ללא חציית כבישים וסיכון בטיחותי. הדרישה הגיעה מעיריית ירושלים גם בראיה של תכנון עתידי. העיר ירושלים עוברת מהפכה תחבורתית, שעתידה לשנות את השימוש ברכב הפרטי, אזור מקור חיים (תלפיות) עובר שידרוג ועדכון תנועתו, צפוי עלייה בבנייה למגורים בשכונה ובהתאמה נדרש להגדיל את מבנה החינוך והמגרשים החומים, ומכיוון שכך ההתבססות הינה גם על תנועה רגלית. לעידוד הגעה עצמאית ולא רכבית, בכניסת בית הספר ימוקמו כ - 100 תאים לחניית אופניים וכן מיקום ביה"ס נמצא על ציר רק"ל מתוכנן. התוכנית תואמת להנחיות התקן, תואמה ואושרה מול מחלקת תושי " ה. בנוסף, בית הספר נמצא ממול לבניין מקור חיים 50 אשר לו 3 כניסות בפערי גובה שונים (כ-1.5 מ' זו מזו). בדופן ביה"ס מתוכננת מדרכה רחבה ובדופן מקור חיים 50 מתוכננת מדרכה ברוחב של 1.3 מ'. הקירות שייבנו הם קירות קונסטרוקטיביים הבאים לגשר על פערי הגבהים בכביש וכן לצורך יישור קו עם הכניסות לחניות התושבים כפי שהוצע בהתנגדות. הדבר הכרחי הן לצורך שמירה על שלושת הכניסות לחניות בנין 50 והן להסדרת הרחוב עצמו למשתמשים הדרך השונים. בתכנון המבנה לא השתתפו מתכנני תנועה, מה שאילץ את הדיירים לבצע רמפות אספלט בשטח זכות הדרך כך שיגשרו על פערי הגבהים. כרגע מעוניינים לממש את זכות הדרך לשם מטרתה – תנועת כלי רכב וה"ר (הובלה ורישוי- רכבים כבדים/רכבי הובלה/אשפה וכדו'), ולא כרמפת גישה למקור חיים 50, לכן לא ניתן להשאיר את המצב כפי הקיים. פורסמה הקלה ע"פ תקן 5166 לעניין חניות, ללא הקלות אלו תידרש הסדרת מקומות חניה נוספים על חשבון התושבים. כלל החניות מתוכננות בצד הרחוק מהכניסות למגרשים הפרטיים, לא ידוע על הצמדות למבנה. מקודמת תכנית עתידית (התכנית נעצרה בקידומה בשל הליכי הפקעה) ה כוללת הוספת כביש עתידי עם אפשרות גישה נוספת. הכביש יסייע לעומסים העתידיים ולציבור בשעות אחה"צ. התכנון מודע ל צירים הקיימים ואת פעילות הרחובות כיום. תוואי הכביש המתוכנן לא קיים כיום. הכביש ממוקם בקצה השכונה. בעלי העניין בהגעה לרחוב הם התושבים ובאי בית הספר. תכנון אחר של השטח יגרור הסדרת מקומות חניה נוספים על		

חשבון התושבים. תום מועד התנגדויות : 06/08/2024 6. להכרעת הוועדה : אישור הפחתת המ"ח עד ל1/4 בהתאם לתקן 5166ב' סעיף 14.6.3א'. 7. בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3045 תחילת תוקף : 11/12/1983 ייעוד הקרקע : שטח לבניין ציבורי האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : כן חוות דעת אדריכלית רקע לדיון 2 : בתאריך 03/12/2025 הבקשה נדונה בוועדת התנגדויות, הוועדה החליטה לדחות את ההכרעה וקבעה כי : לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים מחליטה : תנועה - הוועדה דוחה את ההתנגדויות לעניין תנועה וחניה . הוועדה פוטרת מ - 36 מקומות חניה ומאשרת 12 מ"ח, וזאת מאחר ומדובר בתלמידים שיוכלו להגיע ברכבת קלה, אופניים או במרחק הליכה ממגוריהם ובכך לעודד הגעה בתח"צ ובאופניים . תב"ע – הוועדה דוחה את ההכרעה על מנת לקבל חו"ד מפורטת	16/03/2026	חוות דעת תכנונית

מהיועמ"שית באם הוועדה רשאית לאשר תכנית בהיקף זה בהתאם מכוח תב"ע שאושרה בשנות ה-80 . לעניין התב"ע התקבלה בתאריך 22/02/2026 חו"ד (מייל מתוויק בארכיב האופטי) מהיועמ"שית עו"ד אילנית מיכאלי : "כפי שהובהר, מבחינת הבקשה ביחד עם אמי ארבל ויניב טייאר עולה כי לגבי מבנה בית הספר מתקיים מבחן ועדת הערר : גם במועד אישור התב"ע סביר היה לאשר מבנה זה כפי שהוא מבוקש. לכן ניתן לקדם את בניית בית הספר בלבד בהיתר". על המקום חלה תכנית 3045 משנת 1983 הקובעת : בסעיף 7- כפיפות לתכנית- תכנית המתאר. בסעיף 8 – הקלות : "נקבע בזאת...כי הבינוי שעפ"י התכנית ממצא את האפשרויות מתן הקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או תוספת בניה או, הקטנת מרווחים, או הגדלת אחוזי בניה, שלא בהתאם לתכנית זו תיראה כסטיה ניכרת..." – התכנית עומדת בנ"ל, בינוי בהתאם לתכנית בינוי 457ב' שאושרה בתאריך 14.01.24. בסעיף 10- שטח לבניין ציבורי : תותר בניה רב- תכליתית ושילוב מספר פונקציות בבנין אחד. בסעיף 10 (א)- מגרש א'- בי"ס+ גן ילדים + ביכ"נ. מוצע בבקשה זו בי"ס על יסודי בן 24 כיתות. בסעיף 13 (ד)- דרכים- "הדרך הקיימת והמיועדת בתכנית זו לביטול, תבוטל רק לאחר שתסלל הדרך האלטרנטיבית החדשה בתכנית זו. והבניה בשטחים המשוחררים תותר רק לאחר ביצוע בעין של הדרך החדשה". קיימת דרך בפועל וההסדרה הפיזית שלה מתבצעת באמצעות מוריה בתיק תיאום תשתיות . בהתאם להנחיית אד' ענת קליינמן בנושא זה (מיל מה-17.03.24 מתווק בארכיב האופטי)-. ניתן להתקדם עם התיק, תנאי לתעודת גמר הינו השלמת עבודות הכביש. בסעיף 16- תחנת מיתוג (טרנספורמציה)- "לא תותר הקמת תחנת מיתוג עלית בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יבנה או יוקצה חדר מיוחד או מבנה בהתאם לדרישות חברת החשמל..." – תכנית עומדת בנ"ל, מוצע ח.טראפו בתת הקרקע בשטח לבנין ציבורי. שטחים : התכנית כפופה לתכנית מתאר 62, אושרה תכנית בינוי 457ב' בתאריך 14/01/2024,		

שטחים מוצעים : שטח עיקרי מעל לכניסה הקובעת- 6,300.90 מ"ר, שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת- 0, שטח שירות מעל לכניסה הקובעת- 1,880.33 מ"ר, שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת- 6.30 מ"ר, סה"כ : 8,187.53 מ"ר. תכנית בינוי : אושרה תכנית בינוי 457ב' בתאריך 14/01/2024 , שטחים מותרים : שטח עיקרי מעל לכניסה הקובעת- 6,527.09 מ"ר, שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת- 0, שטח שירות מעל לכניסה הקובעת- 2,400.80 מ"ר, שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת- 42.72 מ"ר, סה"כ : 8,970.61 מ"ר. חניה : דרישת ע"פ התקן : 48 מ"ח, מפרץ העלאה והורדה, 3 חניות נכים ו-96 חניות אופניים עבור ביה"ס. מ"ח מוצעים : 12 מ"ח, 5 מפרצי העלאה והורדה, 3 חניות נכים ו-96 חניות אופניים. ע"פ הוראות תקן 5166 ב' סעיף 14.6.3 (א)- מבוקשת הפחתה של רבע מהחניות הדרושות על פי התקן. סיכום מ"ח : תקן חניה : ביי"ס עיי"ס- 2 לכיתה+ מפרץ הורדה נדרש : 48 מ"ח מוצע : 12 מ"ח מבוקש לפטור מ-36 מ"ח הערה : חלק מתכנון החניה לא מפותח בשלב זה ואין תכנון גישה וכו' למבנה ביה"ס המוצע, בהמשך לפגישה שהתקיימה בנושא הובהר שהסדרת כביש גישה צרת מקודם בנפרד בתיק תיאום תשתיות שמספרו : 811319.002 (תוואי הכביש יצבע באפור), החניות יקודמו במסגרת צו חניה או בהליך הפקעתי		

(חניות בצבע). עוד מתוכננת חניית כב"א וחניות אופניים בחלקה 98 כחלק מהליך צו החניה. חו"ד מח' התנועה מיום 14/11/2024 : " להחלטת וועדה, לטובת בית ספר חדש של 24 כיתות מוצע 12 מקומות חניה לאורך הרחוב ו5 מפרצי הורדה (דרוש 48 מקומות חניה), בקשה להקלה ע"פ תקן 5166ב, קיימות תוכניות מאושרות וחתומות להסדרת רחובות צרת ומקור חיים סרוקים במערכת, בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי. תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרור". פרסום : הבקשה פורסמה עפ"י הנוסח הנ"ל: א) יידוע הציבור בדבר בינוי, בהיקף של כ- 8,188 מ"ר שיבנו ב- 6 קומות במגרש ציבורי. המבנה נשוא הבקשה להיתר ישמש עבור בית ספר על יסודי בכפוף לתכנית בינוי שמספרה 457ב שאושרה בתאריך 14.01.24. ב) "הקלה מהוראות תכנית 5166 סעיף 10.1 בדבר חניות מחוץ לגבולות מגרש על "דרך קיימת/מאושרת" ו"דרך מאושרת או הרחבת דרך" לפי תכנית 3045". לאחר פרסום הוגשו 23 מסמכי התנגדויות. תמצית טענות המתנגדים : תוקף תב"ע חלה במקום, מיצוי וניצול שימושים, פונקציות נדרשות במקום משום הגדלת המגורים בשכונה, בעיות רעש, זיהום, פקקים, עומסי תנועה, מצוקת חנייה ודרכי גישה. מענה להתנגדויות : לדברי המתנגדים בתכנית 1718 יש דרישה לתכנית מפורטת, תכנית 3045 ישנה ולא אקטואלית- מצ"ב חו"ד עו"ד יניב טיאר לנושא (מתוידק בארכיב האופטי- סעיפים 7-13) . "תכנית 1718 (משנת 1974) אינה חלה במקום, תכנית 3045 (משנת 1983) חלה במקום וכפופה לתכנית המתאר. פורסם יידוע הציבור בדבר תכנית בינוי שמספרה 457ב אשר אושרה בתאריך 14.01.24".		

תכנית 3045 קובעת על איסור מתן הקלות - הסעיף בתב"ע: "...הבינוי שעפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי נכרת וכל תוספת קומות או תוספת גובה בניה או הקטנת מרווחים או הגדלת אחוזי בניה שלא בהתאם לתכנית זו כסטיה נכרת...."- לא מבוקשות הקלות על הסעיפים הנ"ל, אלא על חניות מחוץ לגבולות מגרש, ע"פ תכנית 5166. ניצול שטח המגרש והתאמת שימושים ע"פ תב"ע - תשובת גיל נדן מתכנון העיר: "הפרוגרמה המצורפת כללה ביי"ס על-יסודי כולל אולם ספורט, בית מדרש וביי"ס יסודי, והכוונה הייתה לשלב גם מרכז תרבות בשטח שמול רמי לוי. בהמשך התברר שחלקה 98 במרכז המתחם בה אמורים להיבנות מגרשי ספורט היא בבעלות פרטית וטרם החלה הפקעה, ולכן בתכנית הבינוי הם מוקמו בשטח בו אמור להיות מרכז התרבות. מצורפת הפרוגרמה וחוות הדעת שלי לתכנית הבינוי 457ב" (תכתובת ומסמכים מתוקים בארכיב האופטי) בקשה להקמת פארק טבע/גן ציבורי/חנויות לטובת הדיירים - ע"פ עורך הבקשה- הפרויקט ממוקם על גבול פארק המסילה, כיוון שכך הנ"ל עונה להערות שהבינוי בסמיכות לטבע עירוני, ומתקיים האיזון בבקשה ה. כמו כן חצר בית הספר מתוכננת באופן כזה שתוכל ככל הניתן להיפתח לשימוש הקהילה לאחר שעות הפעילות של המתקן. בנוסף ראה חו"ד הלשכה המשפטית בנדון (סעיף 85): "הפרויקט ממילא מקודם על גבול פארק המסילה, בסמיכות רבה לטבע עירוני, ומשכך מתקיים האיזון הנדרש לבקשתם". רעש, זיהום, פקקים, בלאגן, עומס, בטיחות עתידית לשלום התלמידים, איכות חיים, חוסר בתשתיות מתאימות, ביה"ס ישמש תלמידים שאינם דיירי הרחוב / השכונה הסמוכה. מענה מעורך הבקשה: כלל התוכניות אושרו מול כלל הגורמים הנדרשים לצורך שמירת הנ"ל. התוכניות עומדות בדרישות החוק והתקן. במסגרת הליך התכנון וההיתר בוצעו: 1. דו"ח אקוסטי סביבתי להיתר + הטמעת דרישות אקוסטיות לתכנון ע"י יועץ מוסמך 2. התוכניות נבדקו ע"י יועץ בנייה ירוקה והתקבל אישור מקדמי ע"י מעבדה מוסמכת. בין היתר הוכנו סקר חי צומח+ דו"ח הידרולוג+ דו"ח קרינה 3. התוכניות עומדות בתקן הנדרש לבנייה בקרבת אתר טבע עירוני לרבות תוכנית גידור תואמת ותוכנית תאורה המתחשבת בסביבה. (מצ"ב מפה לעניין כיווני הנסיעה) האזור עובר שידרוג ועדכון תנועת שישנה את הרגלי הנסיעה - מתוכננים קווי רכבת קלה, כבישים והסדרי תנועה. ביה"ס המתוכנן הינו ביי"ס על יסודי ולכן מיועד גם לתלמידים שאינם דיירי הרחוב/השכונה. גישה לכלי רכב בדרכים אחרות, קשיי תנועה, מצוקת חניה, צמצום הרחוב: מענה מעורך הבקשה: בנושא הגישה מרחוב הפרסה והאומן- ישנה בעיה מבחינת הפרשי מפלסים וגבהים, המשך זכות הדרך מצפון לרחוב הפרסה לא מתוכננת		

לסלילה ולא התאים מהיבטים הנדסיים. מכביש 54- בנוסף להפרשי המפלסים- כביש ללא מוצא שמשרת את הבתים אשר באזור. מכביש מרחוב נהוראי- בשלב תב"עי, עוד אין מידע באם יצא לפועל, בכל מצב פארק המסילה מפריד ביניהם ואין אפשרות ליצור דרך נוספת. בכניסה מהחלק הדרומי תאסר כניסת רכב כבד עד ל אזור הכיכר - אוטובוסים, משאיות וכו'. תותר כניסת רכב כבד מהכניסה הצפונית בלבד , לצורך הסעת תלמידים ורכב פינוי אשפה. בכניסה הדרומית ישנו מקטע דו סטרי ע"מ לאפשר יציאה לדיירי הבניין הסמוך ישירות לרחוב מקור חיים. נושא בתכנון חניון תת קרקעי- מצ"ב חוו"ד עו"ד יניב טיאר לנושא (מתו"ק בארכיב האופטי- סעיף 92) " אין היתכנות תכנונית ו/או מעשית להקמת חניון תת-קרקעי במוסד חינוך כפי שמבקשים המתנגדים, ובפרט לא במקרה דנן – וזאת הן מסיבות בטיחותיות ובטחוניות, הן בהיבטי עלויות והן בהיבטים תפעוליים. וזאת יש לחדד, ביה"ס החדש מתוכנן על שטח מצומצם. לפיכך, הקמת חניון תת קרקעי יביא לגריעה משמעותית מהשטח שהוקצה לחצר ביה"ס אשר תביא לפגיעה בתחושת המרחב של תלמידי ביה"ס שבוודאי אינה מוצדקת מבחינה תכנונית". הצעת מפרץ אוטובוסים ומ. הורדה מעל לנדרש ומול בתי התושבים, לעומת דרישה לא להפחית מהתקן (משום שמהות הבקשה תגרום לעומס), רוחב מדרכות, חסימת חניות השייכות למבני המגורים, בנוסף לטענת הדיירים מיקומי חניות לא הוצג בפניהם בפגישה שהיתה- מענה יועץ התנועה : מתוכננים 2 מפרצים במדרכה, עם 5 ' עמדות ' סך הכל. מפר צי ההעלאה וההורדה המתוכננים בדופן ביה"ס (ולא בצמידות לבניינים) עם שעות עבודה מצומצמות , לא מתוכנן מפרץ לקווי אוטובוס עירוניים ו הכרחי על מנת לאפשר הגעת תלמידים לבית הספר ללא חציית כבישים וסיכון בטיחותי. הדרישה הגיעה מעיריית ירושלים גם בראיה של תכנון עתידי . העיר ירושלים עוברת מהפכה תחבורתית, שעתידיה לשנות את השימוש ברכב הפרטי , אזור מקור חיים (תלפיות) עובר שידרוג ועדכון תנועתו , צפוי עלייה בבנייה למגורים בשכונה ובהתאמה נדרש להגדיל את מבנה החינוך והמגרשים החומים, ומכיוון שכך ההתבססות הינה גם על תנועה רגלית. לעידוד הגעה עצמאית ולא רכבית, בכניסת בית הספר ימוקמו כ - 100 תאים לחניית אופניים וכן מיקום ביה"ס נמצא על ציר רק"ל מתוכנן. התוכנית תואמת להנחיות התקן , תואמה ואושרה מול מחלקת תושי " ה . בנוסף, בית הספר נמצא ממול לבניין מקור חיים 50 אשר לו 3		

כניסות בפערי גובה שונים (כ-1.5 מ' זו מזו) . בדופן ביה"ס מתוכננת מדרכה רחב ה' ובדופן מקור חיים 50 מתוכננת מדרכה ברוחב של 1.3 מ'. הקירות שייבנו הם קירות קונסטרוקטיביים הבאים לגשר על פערי הגבהים בכביש וכן לצורך יישור קו עם הכניסות לחניות התושבים כפי שהוצע בהתנגדות. הדבר הכרחי הן לצורך שמירה על שלושת הכניסות לחניות בניין 50 והן להסדרת הרחוב עצמו למשתמשים הדרך השונים. בתכנון המבנה לא השתתפו מתכנני תנועה, מה שאילץ את הדיירים לבצע רמפות אספלט בשטח זכות הדרך כך שיגשרו על פערי הגבהים. כרגע מעוניינים לממש את זכות הדרך לשם מטרתה – תנועת כלי רכב וה"ר (הובלה ורישוי- רכבים כבדים/רכבי הובלה/אשפה וכדו'), ולא כרמפת גישה למקור חיים 50, לכן לא ניתן להשאיר את המצב כפי הקיים. פורסמה הקלה ע"פ תקן 5166 לעניין חניות, ללא הקלות אלו תידרש הסדרת מקומות חניה נוספים על חשבון התושבים. כלל החניות מתוכננות בצד הרחוק מהכניסות למגרשים הפרטיים, לא ידוע על הצמדות למבנה. מקודמת תכנית עתידית (התכנית נעצרה בקידומה בשל הליכי הפקעה) הכוללת הוספת כביש עתידי עם אפשרות גישה נוספת. הכביש יסייע לעומסים העתידיים ולציבור בשעות אחה"צ. התכנון מודע ל צירים הקיימים ואת פעילות הרחובות כיום. תוואי הכביש המתוכנן לא קיים כיום. הכביש ממוקם בקצה השכונה. בעלי העניין בהגעה לרחוב הם התושבים ובאי בית הספר. תכנון אחר של השטח יגרור הסדרת מקומות חניה נוספים על חשבון התושבים. תום מועד התנגדויות : 06/08/2024 6. להכרעת הוועדה : אישור הפחתת המ"ח עד 1/4 בהתאם לתקן 5166' סעיף 14.6.3א'. 7. בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.		
לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים מחליטה : תנועה - הוועדה דוחה את ההתנגדויות לעניין תנועה וחניה. הוועדה פוטרת מ - 36 מקומות חניה ומאשרת 12 מ"ח, וזאת מאחר ומדובר בתלמידים שיוכלו להגיע ברכבת קלה, אופניים או במרחק הליכה ממגוריהם ובכך לעודד הגעה בתח"צ ובאופניים. תב"ע – הוועדה דוחה את ההכרעה על מנת לקבל חו"ד מפורטת	03/12/2025	דיון בועדת משנה : לדחות את ההכרעה

מהיועמ"שית באם הוועדה רשאית לאשר תכנית בהיקף זה בהתאם מכוח תב"ע שאושרה בשנות ה-80.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3045 תחילת תוקף : 11/12/1983 ייעוד הקרקע : שטח לבניין ציבורי האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : כן חוות דעת אדריכלית על המקום חלה תכנית 3045 משנת 1983 הקובעת : בסעיף 7- כפיפות לתכנית- תכנית המתאר. בסעיף 8 – הקלות : "נקבע בזאת...כי הבינוי שעפ"י התכנית ממצא את האפשרויות מתן הקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או תוספת בניה או, הקטנת מרווחים, או הגדלת אחוזי בניה, שלא בהתאם לתכנית זו תיראה כסטיה ניכרת..." – התכנית עומדת בני"ל, בינוי בהתאם לתכנית בינוי 457ב' שאושרה בתאריך 14.01.24. בסעיף 10- שטח לבניין ציבורי : תותר בניה רב- תכליתית ושילוב מספר פונקציות בבנין אחד. בסעיף 10 (א)- מגרש א'- בי"ס+ גן ילדים + ביכ"נ. מוצע בבקשה זו בי"ס על יסודי בן 24 כיתות. בסעיף 13 (ד)- דרכים- "הדרך הקיימת והמיועדת בתכנית זו לביטול, תבוטל רק לאחר שתסלל הדרך האלטרנטיבית החדשה בתכנית זו. והבניה בשטחים המשוחררים תותר רק לאחר ביצוע בעין של הדרך החדשה". קיימת דרך בפועל וההסדרה הפיזית שלה מתבצעת באמצעות מוריה בתיק תיאום תשתיות . בהתאם להנחיית אד' ענת קליינמן בנושא זה (מיל מה-17.03.24 מתווק בארכיב האופטי)-. ניתן להתקדם עם התיק, תנאי לתעודת גמר הינו השלמת עבודות הכביש.	06/07/2025	חוות דעת תכנונית

בסעיף 16- תחנת מיתוג (טרנספורמציה)- "לא תותר הקמת תחנת מיתוג עלית בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יבנה או יוקצה חדר מיוחד או מבנה בהתאם לדרישות חברת החשמל..." – תכנית עומדת בני"ל, מוצע ח.טראפו בתת הקרקע בשטח לבנין ציבורי. שטחים : התכנית כפופה לתכנית מתאר 62, אושרה תכנית בינוי 457ב' בתאריך 14/01/2024, שטחים מוצעים : שטח עיקרי מעל לכניסה הקובעת- 6,300.90 מ"ר, שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת- 0, שטח שירות מעל לכניסה הקובעת- 1,880.33 מ"ר, שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת- 6.30 מ"ר, סה"כ : 8,187.53 מ"ר. תכנית בינוי : אושרה תכנית בינוי 457ב' בתאריך 14/01/2024 , שטחים מותרים : שטח עיקרי מעל לכניסה הקובעת- 6,527.09 מ"ר, שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת- 0, שטח שירות מעל לכניסה הקובעת- 2,400.80 מ"ר, שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת- 42.72 מ"ר, סה"כ : 8,970.61 מ"ר. חניה : דרישת ע"פ התקן : 48 מ"ח, מפרץ העלאה והורדה, 3 חניות נכים		

ו-96 חניות אופניים עבור ביה"ס. מ"ח מוצעים : 12 מ"ח, 5 מפרצי העלאה והורדה, 3 חניות נכים ו-96 חניות אופניים. ע"פ הוראות תקן 5166 ב' סעיף 14.6.3 (א)- מבוקשת הפחתה של רבע מהחניות הדרושות על פי התקן. סיכום מ"ח : תקן חניה : ביי"ס עיי"ס- 2 לכיתה+ מפרץ הורדה נדרש : 48 מ"ח מוצע : 12 מ"ח מבוקש לפטור מ-36 מ"ח הערה : חלק מתכנון החניה לא מפותח בשלב זה ואין תכנון גישה וכו' למבנה ביה"ס המוצע, בהמשך לפגישה שהתקיימה בנושא הובהר שהסדרת כביש גישה צרת מקודם בנפרד בתיק תיאום תשתיות שמספרו : 811319.002 (תואי הכביש יצבע באפור), החניות יקודמו במסגרת צו חניה או בהליך הפקעתי (חניות בצבע). עוד מתוכננת חניית כב"א וחניות אופניים בחלקה 98 כחלק מהליך צו החניה. חוו"ד מח' התנועה מיום 14/11/2024 : " להחלטת וועדה, לטובת בית ספר חדש של 24 כיתות מוצע 12 מקומות חניה לאורך הרחוב ו5 מפרצי הורדה (דרוש 48 מקומות חניה), בקשה להקלה ע"פ תקן 5166, קיימות תוכניות מאושרות וחתומות להסדרת רחובות צרת ומקור חיים סרוקים במערכת, בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי. תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרור". פרסום : הבקשה פורסמה עפ"י הנוסח הנ"ל : א) יידוע הציבור בדבר בינוי, בהיקף של כ- 8,188 מ"ר שיבנו ב- 6 קומות במגרש ציבורי. המבנה נשוא הבקשה להיתר ישמש עבור בית ספר על יסודי בכפוף לתכנית בינוי שמספרה 457 שאושרה בתאריך 14.01.24. ב) "הקלה מהוראות תכנית 5166 סעיף 10.1 בדבר חניות מחוץ לגבולות מגרש על "דרך קיימת/מאושרת" ו"דרך מאושרת או הרחבת דרך" לפי תכנית 3045". לאחר פרסום הוגשו 23 מסמכי התנגדויות.		

תמצית טענות המתנגדים : תוקף תב"ע חלה במקום, מיצוי וניצול שימושים, פונקציות נדרשות במקום משום הגדלת המגורים בשכונה, בעיות רעש, זיהום, פקקים, עומסי תנועה, מצוקת חנייה ודרכי גישה. מענה להתנגדויות : לדברי המתנגדים בתכנית 1718 יש דרישה לתכנית מפורטת, תכנית 3045 ישנה ולא אקטואלית- מצ"ב חוו"ד עו"ד יניב טיאר לנושא (מתוידק בארכיב האופטי-סעיפים 7-13) . "תכנית 1718 (משנת 1974) אינה חלה במקום, תכנית 3045 (משנת 1983) חלה במקום וכפופה לתכנית המתאר. פורסם יידוע הציבור בדבר תכנית בינוי שמספרה 457ב' אשר אושרה בתאריך 14.01.24". תכנית 3045 קובעת על איסור מתן הקלות - הסעיף בתב"ע : "...הבינוי שעפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי נכרת וכל תוספת קומות או תוספת גובה בניה או הקטנת מרווחים או הגדלת אחוזי בניה שלא בהתאם לתכנית זו כסטיה נכרת...."- לא מבוקשות הקלות על הסעיפים הנ"ל, אלא על חניות מחוץ לגבולות מגרש, ע"פ תכנית 5166. ניצול שטח המגרש והתאמת שימושים ע"פ תב"ע - תשובת גיל נדן מתכנון העיר : "הפרוגרמה המצורפת כללה ב"ס על-יסודי כולל אולם ספורט, בית מדרש ובי"ס יסודי, והכוונה הייתה לשלב גם מרכז תרבות בשטח שמול רמי לוי. בהמשך התברר שחלקה 98 במרכז המתחם בה אמורים להיבנות מגרשי ספורט היא בבעלות פרטית וטרם החלה הפקעה, ולכן בתכנית הבינוי הם מוקמו בשטח בו אמור להיות מרכז התרבות. מצורפת הפרוגרמה וחוות הדעת שלי לתכנית הבינוי 457ב" (תכתובת ומסמכים מתוידקים בארכיב האופטי) בקשה להקמת פארק טבע/גן ציבורי/חניויות לטובת הדיירים - ע"פ עורך הבקשה- הפרויקט ממוקם על גבול פארק המסילה, כיוון שכך הנ"ל עונה להערות שהבינוי בסמיכות לטבע עירוני, ומתקיים האיזון בבקשה. כמו כן חצר בית הספר מתוכננת באופן כזה שתוכל ככל הניתן להיפתח לשימוש הקהילה לאחר שעות הפעילות של המתקן. בנוסף ראה חוו"ד הלשכה המשפטית בנדון (סעיף 85) : "הפרויקט ממילא מקודם על גבול פארק המסילה, בסמיכות רבה לטבע עירוני, ומשכך מתקיים האיזון הנדרש לבקשתם". רעש, זיהום, פקקים, בלאגן, עומס, בטיחות עתידית לשלום התלמידים, איכות חיים, חוסר בתשתיות מתאימות, ביה"ס ישמש תלמידים שאינם דיירי הרחוב / השכונה הסמוכה . מענה מעורך הבקשה : כלל התוכניות אושרו מול כלל הגורמים הנדרשים לצורך שמירת הנ"ל. התוכניות עומדות בדרישות החוק והתקן.		

במסגרת הליך התכנון וההיתר בוצעו: 1. דו"ח אקוסטי סביבתי להיתר + הטמעת דרישות אקוסטיות לתכנון ע"י יועץ מוסמך 2. התוכניות נבדקו ע"י יועץ בנייה ירוקה והתקבל אישור מקדמי ע"י מעבדה מוסמכת. בין היתר הוכנו סקר חי צומח+ דו"ח הידרולוג+ דו"ח קרינה 3. התוכניות עומדות בתקן הנדרש לבנייה בקרבת אתר טבע עירוני לרבות תוכנית גידור תואמת ותוכנית תאורה המתחשבת בסביבה. (מצ"ב מפה לעניין כיווני הנסיעה) האזור עובר שידרוג ועדכון תנועת שיטת את הרגלי הנסיעה - מתוכננים קווי רכבת קלה, כבישים והסדרי תנועה. ביה"ס המתוכנן הינו ביה"ס על יסודי ולכן מיועד גם לתלמידים שאינם דיירי הרחוב/השכונה. גישה לכלי רכב בדרכים אחרות, קשיי תנועה, מצוקות חניה, צמצום הרחוב: מענה מעורך הבקשה: בנושא הגישה מרחוב הפרסה והאומן- ישנה בעיה מבחינת הפרשי מפלסים וגבהים, המשך זכות הדרך מצפון לרחוב הפרסה לא מתוכננת לסלילה ולא התאים מהיבטים הנדסיים. מכביש 54- בנוסף להפרשי המפלסים- כביש ללא מוצא שמשרת את הבתים אשר באזור. מכביש מרחוב נהוראי- בשלב תב"ע, עוד אין מידע באם יצא לפועל, בכל מצב פארק המסילה מפריד ביניהם ואין אפשרות ליצור דרך נוספת. בכניסה מהחלק הדרומי תאסר כניסת רכב כבד עד ל אזור הכיכר - אוטובוסים, משאיות וכו'. תותר כניסת רכב כבד מהכניסה הצפונית בלבד, לצורך הסעת תלמידים ורכב פינוי אשפה. בכניסה הדרומית ישנו מקטע דו סטרי ע"מ לאפשר יציאה לדיירי הבניין הסמוך ישירות לרחוב מקור חיים. נושא בתכנון חניון תת קרקעי- מצ"ב חו"ד עו"ד ניב טיאר לנושא (מתויר בארכיב האופטי- סעיף 92) " אין היתכנות תכנונית ו/או מעשית להקמת חניון תת-קרקעי במוסד חינוך כפי שמבקשים המתנגדים, ובפרט לא במקרה דנן – וזאת הן מסיבות בטיחותיות ובטחוניות, הן בהיבטי עלויות והן בהיבטים תפעוליים. וזאת יש לחדד, ביה"ס החדש מתוכנן על שטח מצומצם. לפיכך, הקמת חניון תת קרקעי יביא לגריעה משמעותית מהשטח שהוקצה לחצר ביה"ס אשר תביא לפגיעה בתחושת המרחב של תלמידי ביה"ס שבוודאי אינה מוצדקת מבחינה תכנונית". הצעת מפרץ אוטובוסים ומ. הורדה מעל לנדרש ומול בתי התושבים, לעומת דרישה לא להפחית מהתקן (משום שמהות הבקשה תגרום לעומס), רוחב מדרכות, חסימת חניות השייכות למבני המגורים, בנוסף לטענת הדיירים מיקומי חניות לא הוצג בפניהם בפגישה שהיתה- מענה יועץ התנועה: מתוכננים 2 מפרצים במדרכה, עם 5 ' עמדות ' סך הכל. מפר צי ההעלאה וההורדה המתוכננים בדופן ביה"ס (ולא		

בצמידות לבניינים) עם שעות עבודה מצומצמות, לא מתוכנן מפרץ לקווי אוטובוס עירוניים ו הכרחי על מנת לאפשר הגעת תלמידים לבית הספר ללא חציית כבישים וסיכון בטיחותי. הדרישה הגיעה מעיריית ירושלים גם בראיה של תכנון עתידי. העיר ירושלים עוברת מהפכה תחבורתית, שעתידה לשנות את השימוש ברכב הפרטי, אזור מקור חיים (תלפיות) עובר שידרוג ועדכון תנועתו, צפוי עלייה בבנייה למגורים בשכונה ובהתאמה נדרש להגדיל את מבנה החינוך והמגרשים החומים, ומכיוון שכך ההתבססות הינה גם על תנועה רגלית. לעידוד הגעה עצמאית ולא רכבית, בכניסת בית הספר ימוקמו כ - 100 תאים לחניית אופניים וכן מיקום ביה"ס נמצא על ציר רק"ל מתוכנן. התוכנית תואמת להנחיות התקן, תואמה ואושרה מול מחלקת תושי"ה. בנוסף, בית הספר נמצא ממול לבניין מקור חיים 50 אשר לו 3 כניסות בפערי גובה שונים (כ-1.5 מ' זו מזו). בדופן ביה"ס מתוכננת מדרכה רחבה ובדופן מקור חיים 50 מתוכננת מדרכה ברוחב של 1.3 מ'. הקירות שייבנו הם קירות קונסטרוקטיביים הבאים לגשר על פערי הגבהים בכביש וכן לצורך יישור קו עם הכניסות לחניות התושבים כפי שהוצע בהתנגדות. הדבר הכרחי הן לצורך שמירה על שלושת הכניסות לחניות בנין 50 והן להסדרת הרחוב עצמו למשתמשים הדרך השונים. בתכנון המבנה לא השתתפו מתכנני תנועה, מה שאילץ את הדיירים לבצע רמפות אספלט בשטח זכות הדרך כך שיגשרו על פערי הגבהים. כרגע מעוניינים לממש את זכות הדרך לשם מטרתה – תנועת כלי רכב וה"ר (הובלה ורישוי- רכבים כבדים/רכבי הובלה/אשפה וכדו'), ולא כרמפת גישה למקור חיים 50, לכן לא ניתן להשאיר את המצב כפי הקיים. פורסמה הקלה ע"פ תקן 5166 לעניין חניות, ללא הקלות אלו תידרש הסדרת מקומות חניה נוספים על חשבון התושבים. כלל החניות מתוכננות בצד הרחוק מהכניסות למגרשים הפרטיים, לא ידוע על הצמדות למבנה. מקודמת תכנית עתידית (התכנית נעצרה בקידומה בשל הליכי הפקעה) ה כוללת הוספת כביש עתידי עם אפשרות גישה נוספת. הכביש יסייע לעומסים העתידיים ולציבור בשעות אחה"צ. התכנון מודע ל צירים הקיימים ואת פעילות הרחובות כיום. תוואי הכביש המתוכנן לא קיים כיום. הכביש ממוקם בקצה השכונה. בעלי העניין בהגעה לרחוב הם התושבים ובאי בית הספר. תכנון אחר של השטח יגרור הסדרת מקומות חניה נוספים על חשבון התושבים. תום מועד התנגדויות : 06/08/2024	6. להכרעת הוועדה : אישור הפחתת המ"ח עד 1/4 בהתאם

לתקן 5166'ב' סעיף 14.6.3א'. 7. בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.		
על המקום חלה תכנית 3045 משנת 1983 הקובעת : בסעיף 7- כפיפות לתכנית- תכנית המתאר. בסעיף 8 – הקלות : "נקבע בזאת...כי הבינוי שעפ"י התכנית ממצא את האפשרויות מתן הקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או תוספת בניה או, הקטנת מרווחים, או הגדלת אחוזי בניה, שלא בהתאם לתכנית זו תיראה כסטיה ניכרת..." – התכנית עומדת בנ"ל, בינוי בהתאם לתכנית בינוי 457ב' שאושרה בתאריך 14.01.24. בסעיף 10- שטח לבניין ציבורי : תותר בניה רב- תכליתית ושילוב מספר פונקציות בבנין אחד. בסעיף 10 (א)- מגרש א'- בי"ס+ גן ילדים + ביכ"נ. מוצע בבקשה זו בי"ס על יסודי בן 24 כיתות. בסעיף 13 (ד)- דרכים- "הדרך הקיימת והמיועדת בתכנית זו לביטול, תבוטל רק לאחר שתסלל הדרך האלטרנטיבית החדשה בתכנית זו. והבניה בשטחים המשוחררים תותר רק לאחר ביצוע בעין של הדרך החדשה". קיימת דרך בפועל וההסדרה הפיזית שלה מתבצעת באמצעות מוריה בתיק תיאום תשתיות . בהתאם להנחיית אד' ענת קליינמן בנושא זה (מיל מה-17.03.24 מתווק בארכיב האופטי)-. ניתן להתקדם עם התיק, תנאי לתעודת גמר הינו השלמת עבודות הכביש. בסעיף 16- תחנת מיתוג (טרנספורמציה)- "לא תותר הקמת תחנת מיתוג עלית בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יבנה או יוקצה חדר מיוחד או מבנה בהתאם לדרישות חברת החשמל..." – תכנית עומדת בנ"ל, מוצע ח.טראפו בתת הקרקע בשטח לבנין ציבורי. שטחים : התכנית כפופה לתכנית מתאר 62,	06/07/2025	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

אושרה תכנית בינוי 457ב' בתאריך 14/01/2024, שטחים מוצעים : שטח עיקרי מעל לכניסה הקובעת- 6,300.90 מ"ר, שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת- 0, שטח שירות מעל לכניסה הקובעת- 1,880.33 מ"ר, שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת- 6.30 מ"ר, סה"כ : 8,187.53 מ"ר. תכנית בינוי : אושרה תכנית בינוי 457ב' בתאריך 14/01/2024 , שטחים מותרים : שטח עיקרי מעל לכניסה הקובעת- 6,527.09 מ"ר, שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת- 0, שטח שירות מעל לכניסה הקובעת- 2,400.80 מ"ר, שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת- 42.72 מ"ר, סה"כ : 8,970.61 מ"ר. חניה : דרישת ע"פ התקן : 48 מ"ח, מפרץ העלאה והורדה, 3 חניות נכים ו-96 חניות אופניים עבור ביה"ס. מ"ח מוצעים : 12 מ"ח, 5 מפרצי העלאה והורדה, 3 חניות נכים ו- 96 חניות אופניים. ע"פ הוראות תקן 5166 ב' סעיף 14.6.3 (א)- מבוקשת הפחתה של רבע מהחניות הדרושות על פי התקן. סיכום מ"ח : תקן חניה : ביי"ס עיי"ס- 2 לכיתה+ מפרץ הורדה נדרש : 48 מ"ח מוצע : 12 מ"ח		

מבוקש לפטור מ-36 מ"ח הערה : חלק מתכנון החניה לא מפותח בשלב זה ואין תכנון גישה וכו' למבנה ביה"ס המוצע, בהמשך לפגישה שהתקיימה בנושא הובהר שהסדרת כביש גישה צרת מקודם בנפרד בתיק תיאום תשתיות שמספרו : 811319.002 (תוואי הכביש יצבע באפור), החניות יקודמו במסגרת צו חניה או בהליך הפקעתי (חניות בצבע). עוד מתוכננת חניית כב"א וחניות אופניים בחלקה 98 כחלק מהליך צו החניה. חו"ד מח' התנועה מיום 14/11/2024 : " להחלטת וועדה, לטובת בית ספר חדש של 24 כיתות מוצע 12 מקומות חניה לאורך הרחוב ו5 מפרצי הורדה (דרוש 48 מקומות חניה), בקשה להקלה ע"פ תקן 5166ב, קיימות תוכניות מאושרות וחתומות להסדרת רחובות צרת ומקור חיים סרוקים במערכת, בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי. תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרור". פרסום : הבקשה פורסמה עפ"י הנוסח הנ"ל : (א) יידוע הציבור בדבר בינוי, בהיקף של כ- 8,188 מ"ר שיבנו ב- 6 קומות במגרש ציבורי. המבנה נשוא הבקשה להיתר ישמש עבור בית ספר על יסודי בכפוף לתכנית בינוי שמספרה 457ב שאושרה בתאריך 14.01.24. (ב) "הקלה מהוראות תכנית 5166 סעיף 10.1 בדבר חניות מחוץ לגבולות מגרש על "דרך קיימת/מאושרת" ו"דרך מאושרת או הרחבת דרך" לפי תכנית 3045". לאחר פרסום הוגשו 23 מסמכי התנגדויות. תמצית טענות המתנגדים : תוקף תב"ע חלה במקום, מיצוי וניצול שימושים, פונקציות נדרשות במקום משום הגדלת המגורים בשכונה, בעיות רעש, זיהום, פקקים, עומסי תנועה, מצוקת חנייה ודרכי גישה.		

מענה להתנגדויות : לדברי המתנגדים בתכנית 1718 יש דרישה לתכנית מפורטת, תכנית 3045 ישנה ולא אקטואלית- מצ"ב חוו"ד עו"ד יניב טיאר לנושא (מתוּיֵק בארכיב האופטי-סעיפים 7-13) . "תכנית 1718 (משנת 1974) אינה חלה במקום, תכנית 3045 (משנת 1983) חלה במקום וכפופה לתכנית המתאר. פורסם יידוע הציבור בדבר תכנית בינוי שמספרה 457ב' אשר אושרה בתאריך 14.01.24". תכנית 3045 קובעת על איסור מתן הקלות - הסעיף בתב"ע : "...הבינוי שעפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי נכרת וכל תוספת קומות או תוספת גובה בניה או הקטנת מרווחים או הגדלת אחוזי בניה שלא בהתאם לתכנית זו כסטיה נכרת...."- לא מבוקשות הקלות על הסעיפים הנ"ל, אלא על חניות מחוץ לגבולות מגרש, ע"פ תכנית 5166. ניצול שטח המגרש והתאמת שימושים ע"פ תב"ע - תשובת גיל נדן מתכנון העיר : "הפרוגרמה המצורפת כללה בי"ס על-יסודי כולל אולם ספורט, בית מדרש ובי"ס יסודי, והכוונה הייתה לשלב גם מרכז תרבות בשטח שמול רמי לוי. בהמשך התברר שחלקה 98 במרכז המתחם בה אמורים להיבנות מגרשי ספורט היא בבעלות פרטית וטרם החלה הפקעה, ולכן בתכנית הבינוי הם מוקמו בשטח בו אמור להיות מרכז התרבות. מצורפת הפרוגרמה וחוות הדעת שלי לתכנית הבינוי 457ב" (תכתובת ומסמכים מתוּיֵקים בארכיב האופטי) בקשה להקמת פארק טבע/גן ציבורי/חנויות לטובת דיירים - ע"פ עורך הבקשה- הפרויקט ממוקם על גבול פארק המסילה, כיוון שכך הנ"ל עונה להערות שהבינוי בסמיכות לטבע עירוני, ומתקיים האיזון בבקשה ה. כמו כן חצר בית הספר מתוכננת באופן כזה שתוכל ככל הניתן להיפתח לשימוש הקהילה לאחר שעות הפעילות של המתקן. בנוסף ראה חוו"ד הלשכה המשפטית בנדון (סעיף 85) : "הפרויקט ממילא מקודם על גבול פארק המסילה, בסמיכות רבה לטבע עירוני, ומשכך מתקיים האיזון הנדרש לבקשתם". רעש, זיהום, פקקים, בלאגן, עומס, בטיחות עתידית לשלום התלמידים, איכות חיים, חוסר בתשתיות מתאימות, ביה"ס ישמש תלמידים שאינם דיירי הרחוב / השכונה הסמוכה . מענה מעורך הבקשה : כלל התוכניות אושרו מול כלל הגורמים הנדרשים לצורך שמירת הנ"ל. התוכניות עומדות בדרישות החוק והתקן. במסגרת הליך התכנון וההיתר בוצעו : 1. דו"ח אקוסטי		

סביבתי להיתר + הטמעת דרישות אקוסטיות לתכנון ע"י יועץ מוסמך 2. התוכניות נבדקו ע"י יועץ בנייה ירוקה והתקבל אישור מקדמי ע"י מעבדה מוסמכת. בין היתר הוכנו סקר חי צומח+ דו"ח הידרולוג+ דו"ח קרינה 3. התוכניות עומדות בתקן הנדרש לבנייה בקרבת אתר טבע עירוני לרבות תוכנית גידור תואמת ותוכנית תאורה המתחשבת בסביבה. (מצ"ב מפה לעניין כיווני הנסיעה) האזור עובר שידרוג ועדכון תנועת שישנה את הרגלי הנסיעה - מתוכננים קווי רכבת קלה, כבישים והסדרי תנועה. ביה"ס המתוכנן הינו ביה"ס על יסודי ולכן מיועד גם לתלמידים שאינם דיירי הרחוב/השכונה. גישה לכלי רכב בדרכים אחרות , קשיי תנועה, מצוקת חניה, צמצום הרחוב : מענה מעורך הבקשה : בנושא הגישה מרחוב הפרסה והאומן- ישנה בעיה מבחינת הפרשי מפלסים וגבהים, המשך זכות הדרך מצפון לרחוב הפרסה לא מתוכננת לסלילה ולא התאים מהיבטים הנדסיים. מכביש 54- בנוסף להפרשי המפלסים- כביש ללא מוצא שמשרת את הבתים אשר באזור. מכביש מרחוב נהוראי- בשלב תב"ע, עוד אין מידע באם יצא לפועל, בכל מצב פארק המסילה מפריד ביניהם ואין אפשרות ליצור דרך נוספת. בכניסה מהחלק הדרומי תאסר כניסת רכב כבד עד ל אזור הכיכר - אוטובוסים, משאיות וכו'. תותר כניסת רכב כבד מהכניסה הצפונית בלבד , לצורך הסעת תלמידים ורכב פינוי אשפה. בכניסה הדרומית ישנו מקטע דו סטרי ע"מ לאפשר יציאה לדיירי הבניין הסמוך ישירות לרחוב מקור חיים. נושא בתכנון חניון תת קרקעי- מצ"ב חוו"ד עו"ד יניב טיאר לנושא (מתו"ק בארכיב האופטי- סעיף 92) " אין היתכנות תכנונית ו/או מעשית להקמת חניון תת-קרקעי במוסד חינוך כפי שמבקשים המתנגדים, ובפרט לא במקרה דנן – וזאת הן מסיבות בטיחותיות ובטחוניות, הן בהיבטי עלויות והן בהיבטים תפעוליים. וזאת יש לחדד, ביה"ס החדש מתוכנן על שטח מצומצם. לפיכך, הקמת חניון תת קרקעי יביא לגריעה משמעותית מהשטח שהוקצה לחצר ביה"ס אשר תביא לפגיעה בתחושת המרחב של תלמידי ביה"ס שבוודאי אינה מוצדקת מבחינה תכנונית". הצעת מפרץ אוטובוסים ומ. הורדה מעל לנדרש ומול בתי התושבים, לעומת דרישה לא להפחית מהתקן (משום שמהות הבקשה תגרום לעומס), רוחב מדרכות, חסימת חניות השייכות למבני המגורים, בנוסף לטענת הדיירים מיקומי חניות לא הוצג בפניהם בפגישה שהיתה- מענה יועץ התנועה : מתוכננים 2 מפרצים במדרכה, עם 5 ' עמדות ' סך הכל. מפר צי ההעלאה וההורדה המתוכננים בדופן ביה"ס (ולא בצמידות לבניינים) עם שעות עבודה מצומצמות , לא מתוכנן מפרץ לקווי אוטובוס עירוניים ו הכרחי על מנת לאפשר הגעת	

תלמידים לבית הספר ללא חציית כבישים וסיכון בטיחותי. הדרישה הגיעה מעיריית ירושלים גם בראיה של תכנון עתידי. העיר ירושלים עוברת מהפכה תחבורתית, שעתידה לשנות את השימוש ברכב הפרטי, אזור מקור חיים (תלפיות) עובר שידרוג ועדכון תנועתי, צפוי עלייה בבנייה למגורים בשכונה ובהתאמה נדרש להגדיל את מבנה החינוך והמגרשים החומים, ומכיוון שכך ההתבססות הינה גם על תנועה רגלית. לעידוד הגעה עצמאית ולא רכבית, בכניסת בית הספר ימוקמו כ - 100 תאים לחניית אופניים וכן מיקום ביה"ס נמצא על ציר רק"ל מתוכנן. התוכנית תואמת להנחיות התקן, תואמה ואושרה מול מחלקת תושי "ה". בנוסף, בית הספר נמצא ממול לבניין מקור חיים 50 אשר לו 3 כניסות בפערי גובה שונים (כ-1.5 מ' זו מזו). בדופן ביה"ס מתוכננת מדרכה רחב 1.3 מ'. הקירות שייבנו הם קירות קונסטרוקטיביים הבאים לגשר על פערי הגבהים בכביש וכן לצורך יישור קו עם הכניסות לחניות התושבים כפי שהוצע בהתנגדות. הדבר הכרחי הן לצורך שמירה על שלושת הכניסות לחניות בנין 50 והן להסדרת הרחוב עצמו למשתמשים הדרך השונים. בתכנון המבנה לא השתתפו מתכנני תנועה, מה שאילץ את הדיירים לבצע רמפות אספלט בשטח זכות הדרך כך שיגשרו על פערי הגבהים. כרגע מעוניינים לממש את זכות הדרך לשם מטרתה – תנועת כלי רכב וה"ר (הובלה ורישוי- רכבים כבדים/רכבי הובלה/אשפה וכדו'), ולא כרמפת גישה למקור חיים 50, לכן לא ניתן להשאיר את המצב כפי הקיים. פורסמה הקלה ע"פ תקן 5166 לעניין חניות, ללא הקלות אלו תיידרש הסדרת מקומות חניה נוספים על חשבון התושבים. כלל החניות מתוכננות בצד הרחוק מהכניסות למגרשים הפרטיים, לא ידוע על הצמדות למבנה. מקודמת תכנית עתידית (התכנית נעצרה בקידומה בשל הליכי הפקעה) הכוללת הוספת כביש עתידי עם אפשרות גישה נוספת. הכביש יסייע לעומסים העתידיים ולציבור בשעות אחה"צ. התכנון מודע ל צירים הקיימים ואת פעילות הרחובות כיום. תוואי הכביש המתוכנן לא קיים כיום. הכביש ממוקם בקצה השכונה. בעלי העניין בהגעה לרחוב הם התושבים ובאי בית הספר. תכנון אחר של השטח יגרור הסדרת מקומות חניה נוספים על חשבון התושבים. תום מועד התנגדויות : 06/08/2024 6. להכרעת הוועדה : אישור הפחתת המ"ח עד 1/4 בהתאם לתקן 5166 ב' סעיף 14.6.3 א'.		

7. בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.		
	16/07/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
(1) יידוע הציבור בדבר בינוי בהיקף של כ-8,188 שיבנו ב-6 קומות במגרש ציבורי. המבנה נשוא הבקשה להיתר ישמש עבור בית ספר על יסודי בכפוף לתכנית בינוי שמספרה 457 שאושרה בתאריך 14/01/24 (2) הקלה מהוראות תכנית 5166 סעיף 10.1 בדבר חניות מחוץ לגבולות מגרש על "דרך קיימת / מאושרת" ו"דרך מאושרת או הרחבת דרך" לפי תכנית 3045	08/07/2024	הכנת נוסח פרסום
יידוע הציבור בדבר בינוי, בהיקף של כ-8,188 מ"ר שיבנו ב-6 קומות במגרש ציבורי. המבנה נשוא הבקשה להיתר ישמש עבור בית ספר על יסודי בכפוף לתכנית בינוי שמספרה 457 שאושרה בתאריך 14.01.24. "הקלה מהוראות תכנית 5166 סעיף 10.1 בדבר חניות מחוץ לגבולות מגרש על "דרך קיימת/מאושרת" ו"דרך מאושרת או הרחבת דרך" לפי תכנית 3045.	07/07/2024	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	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
כן	אישור חברת חשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	11
	אישור משרד הבריאות	12
	הצהרת עורך הבקשה	13
	הצהרת מהנדס וחישובים סטטיים	14
	אישור בזק/ח.תקשורת	15
	אישור חברת חשמל	16
	אישור חברת חשמל לתחנת שנאים	17

18	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52
19	אישור איכות הסביבה לכלל הסעיפים שנכתבו בתנאים לדיון.
20	ע"פ חו"ד מחלקת דרכים - יש לאשר תכנית תנועה ע"י מחלקת הסדרי תנועה
21	ע"פ חו"ד מחלקת דרכים- אישור המחלקה הסופי על התכנון הפיזי
22	חו"ד מחלקת המאור באגף שפ"ע- יש לאשר תוכניות תאורה במחלקת המאור.
23	ע"פ אישור אגף תברואה- להראות בתכנית 2 פחים 1000 ליטר ומכבש
24	ע"פ חו"ד דרכים- אישור המחלקה הסופי על התכנון הפיזי.
25	אישור גלינה לחדר שנאים
26	אישור נגישות.
27	עדכון חלקות בהרמוניקה ע"פ תצ"ר מעודכן.
28	מספור כיתות בהרמוניקה.
29	קבלת כתובת כולל מס' והטמעה בהרמוניקה כנדרש.
30	תצהיר חתום של עורך הבקשה
31	תצהיר חתום של מתכנן השלד
32	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

המלצת האגף מובא להכרעת הועדה

רקע לדיון 2 :

בתאריך 03/12/2025 הבקשה נדונה בוועדת התנגדויות, הוועדה החליטה לדחות את ההכרעה

וקבעה כי :

לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים מחליטה :

תנועה - הוועדה דוחה את ההתנגדויות לעניין תנועה וחניה .

הוועדה פוטרת מ - 36 מקומות חניה ומאשרת 12 מ"ח, וזאת מאחר ומדובר בתלמידים שיוכלו להגיע ברכבת קלה, אופניים או במרחק הליכה ממגוריהם ובכך לעודד הגעה בתח"צ ובאופניים .

תב"ע – הוועדה דוחה את ההכרעה על מנת לקבל חו"ד מפורטת מהיועמ"שית באם הוועדה רשאית לאשר תכנית בהיקף זה בהתאם מכוח תב"ע שאושרה בשנות ה-80 .

לעניין התב"ע התקבלה בתאריך 22/02/2026 חו"ד (מייל מתוויק בארכיב האופטי) מהיועמ"שית עו"ד אילנית מיכאלי :

"כפי שהובהר, מבחינת הבקשה ביחד עם אמי ארבל ויניב טייאר עולה כי לגבי מבנה בית הספר מתקיים מבחן ועדת הערר : גם במועד אישור התב"ע סביר היה לאשר מבנה זה כפי שהוא מבוקש.

לכן ניתן לקדם את בניית בית הספר בלבד בהיתר".

על המקום חלה תכנית 3045 משנת 1983 הקובעת :

בסעיף 7- כפיפות לתכנית- תכנית המתאר.

בסעיף 8 – הקלות : "נקבע בזאת...כי הבינוי שעפ"י התכנית ממצא את האפשרויות מתן הקלות בגבול סטיה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או תוספת בניה או, הקטנת מרווחים, או הגדלת אחוזי בניה, שלא בהתאם לתכנית זו תיראה כסטיה ניכרת..." – התכנית עומדת בנ"ל, בינוי בהתאם לתכנית בינוי 457ב' שאושרה בתאריך 14.01.24.

בסעיף 10- שטח לבניין ציבורי : תותר בניה רב- תכליתית ושילוב מספר פונקציות בבנין אחד.

בסעיף 10 (א)- מגרש א'- בי"ס + גן ילדים + ביכ"נ. מוצע בבקשה זו בי"ס על יסודי בן 24 כיתות.

בסעיף 13 (ד)- דרכים- "הדרך הקיימת והמיועדת בתכנית זו לביטול, תבוטל רק לאחר שתסלל הדרך האלטרנטיבית החדשה בתכנית זו. והבניה בשטחים המשוחררים תותר רק לאחר ביצוע בעין של הדרך החדשה".

קיימת דרך בפועל וההסדרה הפיזית שלה מתבצעת באמצעות מוריה בתיק תיאום תשתיות . בהתאם להנחיית אד' ענת קליינמן בנושא זה (מיל מה-17.03.24 מתוין בארכיב האופטי). ניתן להתקדם עם התיק, תנאי לתעודת גמר הינו השלמת עבודות הכביש.

בסעיף 16- תחנת מיתוג (טרנספורמציה)- "לא תותר הקמת תחנת מיתוג עלית בשטח התכנית או בשטח הדרכים ולצורך זה יבנה או יוקצה חדר מיוחד או מבנה בהתאם לדרישות חברת החשמל..." – תכנית עומדת בנ"ל, מוצע ח.טראפו בתת הקרקע בשטח לבנין ציבורי.

שטחים :

התכנית כפופה לתכנית מתאר 62,

אושרה תכנית בינוי 457ב' בתאריך 14/01/2024,

שטחים מוצעים :

שטח עיקרי מעל לכניסה הקובעת- 6,300.90 מ"ר,

שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת- 0,

שטח שירות מעל לכניסה הקובעת- 1,880.33 מ"ר,

שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת- 6.30 מ"ר,

סה"כ : 8,187.53 מ"ר.

תכנית בינוי : אושרה תכנית בינוי 457ב' בתאריך 14/01/2024 ,

שטחים מותרים :

שטח עיקרי מעל לכניסה הקובעת- 6,527.09 מ"ר,

שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת- 0,

שטח שירות מעל לכניסה הקובעת- 2,400.80 מ"ר,

שטח שירות מתחת לכניסה הקובעת- 42.72 מ"ר,

סה"כ: 8,970.61 מ"ר.

חניה :

דרישת ע"פ התקן : 48 מ"ח, מפרץ העלאה והורדה, 3 חניות נכים ו-96 חניות אופניים עבור ביה"ס.

מ"ח מוצעים : 12 מ"ח, 5 מפרצי העלאה והורדה, 3 חניות נכים ו-96 חניות אופניים.

ע"פ הוראות תקן 5166 ב' סעיף 14.6.3 (א)- מבוקשת הפחתה של רבע מהחניות הדרושות על פי התקן.

סיכום מ"ח :

תקן חניה : ביי"ס עיי"ס- 2 לכיתה+ מפרץ הורדה נדרש : 48 מ"ח מוצע : 12 מ"ח
מבוקש לפטור מ-36 מ"ח

הערה : חלק מתכנון החניה לא מפותח בשלב זה ואין תכנון גישה וכו' למבנה ביה"ס המוצע, בהמשך לפגישה שהתקיימה בנושא הובהר שהסדרת כביש גישה צרת מקודם בנפרד בתיק תיאום תשתיות שמספרו : 811319.002 (תוואי הכביש יצבע באפור), החניות יקודמו במסגרת צו חניה או בהליך הפקעתי (חניות בצבע). עוד מתוכננת חניית כב"א וחניות אופניים בחלקה 98 כחלק מהליך צו החניה.

חוו"ד מח' התנועה מיום 14/11/2024 :

" להחלטת וועדה,

לטובת בית ספר חדש של 24 כיתות מוצע 12 מקומות חניה לאורך הרחוב ו5 מפרצי הורדה (דרוש 48 מקומות חניה), בקשה להקלה ע"פ תקן 5166, קיימות תוכניות מאושרות וחנותות להסדרת רחובות צרת ומקור חיים סרוקים במערכת, בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי. תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרור".

פרסום :

הבקשה פורסמה עפ"י הנוסח הנ"ל :
(א) יידוע הציבור בדבר בינוי, בהיקף של כ- 8,188 מ"ר שיבנו ב- 6 קומות במגרש ציבורי. המבנה נשוא הבקשה להיתר יישמש עבור בית ספר על יסודי בכפוף לתכנית בינוי שמספרה 457 שאושרה בתאריך 14.01.24.

(ב) "הקלה מהוראות תכנית 5166 סעיף 10.1 בדבר חניות מחוץ לגבולות מגרש על "דרך קיימת/מאושרת" ו"דרך מאושרת או הרחבת דרך" לפי תכנית 3045".

לאחר פרסום הוגשו 23 מסמכי התנגדויות.

תמצית טענות המתנגדים :

תוקף תב"ע חלה במקום, מיצוי וניצול שימושים, פונקציות נדרשות במקום משום הגדלת המגורים בשכונה, בעיות רעש, זיהום, פקקים, עומסי תנועה, מצוקת חנייה ודרכי גישה.

מענה להתנגדויות :

לדברי המתנגדים בתכנית 1718 יש דרישה לתכנית מפורטת, תכנית 3045 ישנה ולא אקטואלית-

מצ"ב חוו"ד עו"ד יניב טיאר לנושא (מתויד בארכיב האופטי- סעיפים 7-13) .

"תכנית 1718 (משנת 1974) אינה חלה במקום, תכנית 3045 (משנת 1983) חלה במקום וכפופה לתכנית המתאר. פורסם יידוע הציבור בדבר תכנית בינוי שמספרה 457ב' אשר אושרה בתאריך 14.01.24".

תכנית 3045 קובעת על איסור מתן הקלות - הסעיף בתב"ע: "...הבינוי שעפ"י התכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטיה בלתי נכרת וכל תוספת קומות או תוספת גובה בניה או הקטנת מרווחים או הגדלת אחוזי בניה שלא בהתאם לתכנית זו כסטיה נכרת...." - לא מבוקשות הקלות על הסעיפים הנ"ל, אלא על חניות מחוץ לגבולות מגרש, ע"פ תכנית 5166.

ניצול שטח המגרש והתאמת שימושים ע"פ תב"ע - תשובת גיל נדן מתכנון העיר :

"הפרוגרמה המצורפת כללה ב"ס על-יסודי כולל אולם ספורט, בית מדרש ובי"ס יסודי, והכוונה הייתה לשלב גם מרכז תרבות בשטח שמול רמי לוי. בהמשך התברר שחלקה 98 במרכז המתחם בה אמורים להיבנות מגרשי ספורט היא בבעלות פרטית וטרם החלה הפקעה, ולכן בתכנית הבינוי הם מוקמו בשטח בו אמור להיות מרכז התרבות. מצורפת הפרוגרמה וחוות הדעת שלי לתכנית הבינוי 457ב" (תכתובת ומסמכים מתוידים בארכיב האופטי)

בקשה להקמת פארק טבע/גן ציבורי/חניויות לטובת הדיירים - ע"פ עורך הבקשה- הפרויקט ממוקם על גבול פארק המסילה, כיוון שכך הנ"ל עונה להערות שהבינוי בסמיכות לטבע עירוני, ומתקיים האיזון בבקשה. כמו כן חצר בית הספר מתוכננת באופן כזה שתוכל ככל הניתן להיפתח לשימוש הקהילה לאחר שעות הפעילות של המתקן.

בנוסף ראה חוו"ד הלשכה המשפטית בנדון (סעיף 85) : "הפרויקט ממילא מקודם על גבול פארק המסילה, בסמיכות רבה לטבע עירוני, ומשכך מתקיים האיזון הנדרש לבקשתם".

רעש, זיהום, פקקים, בלאגן, עומס, בטיחות עתידית לשלום התלמידים, איכות חיים, חוסר

בתשתיות מתאימות, ביה"ס ישמש תלמידים שאינם דיירי הרחוב / השכונה הסמוכה .
מענה מעורך הבקשה : כלל התוכניות אושרו מול כלל הגורמים הנדרשים לצורך שמירת הנ"ל.
התוכניות עומדות בדרישות החוק והתקן.

במסגרת הליך התכנון וההיתר בוצעו : 1. דו"ח אקוסטי סביבתי להיתר + הטמעת דרישות אקוסטיות לתכנון ע"י יועץ מוסמך 2. התוכניות נבדקו ע"י יועץ בנייה ירוקה והתקבל אישור מקדמי ע"י מעבדה מוסמכת. בין היתר הוכנו סקר חי צומח + דו"ח הידרולוג + דו"ח קרינה 3. התוכניות עומדות בתקן הנדרש לבנייה בקרבת אתר טבע עירוני לרבות תוכנית גידור תואמת ותוכנית תאורה המתחשבת בסביבה.

(מצ"ב מפה לעניין כיווני הנסיעה) האזור עובר שידרוג ועדכון תנועת שיטת את הרגלי הנסיעה - מתוכננים קווי רכבת קלה, כבישים והסדרי תנועה. ביה"ס המתוכנן הינו ב"ס על יסודי ולכן מיועד גם לתלמידים שאינם דיירי הרחוב/השכונה.

גישה לכלי רכב בדרכים אחרות , קשיי תנועה, מצוקת חניה, צמצום הרחוב :

מענה מעורך הבקשה : בנושא הגישה מרחוב הפרסה והאומן- ישנה בעיה מבחינת הפרשי מפלסים וגבהים, המשך זכות הדרך מצפון לרחוב הפרסה לא מתוכננת לסלילה ולא התאים מהיבטים הנדסיים.

מכביש 54- בנוסף להפרשי המפלסים- כביש ללא מוצא שמשרת את הבתים אשר באזור.

מכביש מרחוב נהוראי- בשלב תב"ע, עוד אין מידע באם יצא לפועל, בכל מצב פארק המסילה מפריד ביניהם ואין אפשרות ליצור דרך נוספת.

בכניסה מהחלק הדרומי תאסר כניסת רכב כבד עד ל אזור הכיכר - אוטובוסים, משאיות וכו'.

תותר כניסת רכב כבד מהכניסה הצפונית בלבד , לצורך הסעת תלמידים ורכב פינוי אשפה. בכניסה הדרומית ישנו מקטע דו סטרי ע"מ לאפשר יציאה לדיירי הבניין הסמוך ישירות לרחוב מקור חיים.

נושא בתכנון חניון תת קרקעי- מצ"ב חו"ד עו"ד יניב טיאר לנושא (מתוּק בארכיב האופטי- סעיף 92) " אין היתכנות תכנונית ואו מעשית להקמת חניון תת-קרקעי במוסד חינוך כפי שמבקשים המתנגדים, ובפרט לא במקרה דנן – וזאת הן מסיבות בטיחותיות ובטחוניות, הן בהיבטי עלויות והן בהיבטים תפעוליים. וזאת יש לחדד, ביה"ס החדש מתוכנן על שטח מצומצם. לפיכך, הקמת חניון תת קרקעי יביא לגריעה משמעותית מהשטח שהוקצה לחצר ביה"ס אשר תביא לפגיעה בתחושת המרחב של תלמידי ביה"ס שבודאי אינה מוצדקת מבחינה תכנונית".

הצעת מפרץ אוטובוסים ומ. הורדה מעל לנדרש ומול בתי התושבים, לעומת דרישה לא להפחית מהתקן (משום שמהות הבקשה תגרום לעומס), רוחב מדרכות, חסימת חניות השייכות למבני המגורים, בנוסף לטענת הדיירים מיקומי חניות לא הוצג בפניהם בפגישה שהיתה-

מענה יועץ התנועה : מתוכננים 2 מפרצים במדרכה, עם 5 'עמדות' סך הכל. מפר צי ההעלאה וההורדה המתוכננים בדופן ביה"ס (ולא בצמידות לבניינים) עם שעות עבודה מצומצמות, לא מתוכנן מפרץ לקווי אוטובוס עירוניים ו הכרחי על מנת לאפשר הגעת תלמידים לבית הספר ללא חציית כבישים וסיכון בטיחותי. הדרישה הגיעה מעיריית ירושלים גם בראיה של תכנון עתידי. העיר ירושלים עוברת מהפכה תחבורתית, שעתידה לשנות את השימוש ברכב הפרטי, אזור מקור חיים (תלפיות) עובר שידרוג ועדכון תנועת, צפוי עלייה בבנייה למגורים בשכונה ובהתאמה נדרש להגדיל את מבנה החינוך והמגרשים החומים, ומכיוון שכך ההתבססות הינה גם על תנועה רגלית.

לעידוד הגעה עצמאית ולא רכבית, בכניסת בית הספר ימוקמו כ - 100 תאים לחניית אופניים וכן מיקום ביה"ס נמצא על ציר רק"ל מתוכנן.

התוכנית תואמת להנחיות התקן , תואמה ואושרה מול מחלקת תושי " ה .

בנוסף, בית הספר נמצא ממול לבניין מקור חיים 50 אשר לו 3 כניסות בפערי גובה שונים (כ-1.5 מ' זו מזו). בדופן ביה"ס מתוכננת מדרכה רחבה ובדופן מקור חיים 50 מתוכננת מדרכה ברוחב של 1.3 מ'. הקירות שייבנו הם קירות קונסטרוקטיביים הבאים לגשר על פערי הגבהים בכביש וכן לצורך יישור קו עם הכניסות לחניות התושבים כפי שהוצע בהתנגדות. הדבר הכרחי הן לצורך שמירה על שלושת הכניסות לחניות בניין 50 והן להסדרת הרחוב עצמו למשתמשים הדרך השונים. בתכנון המבנה לא השתתפו מתכנני תנועה, מה שאילץ את הדיירים לבצע רמפות אספלט בשטח זכות הדרך כך שיגשרו על פערי הגבהים. כרגע מעוניינים לממש את זכות הדרך לשם מטרתה – תנועת כלי רכב וה"ר (הובלה ורישוי- רכבים כבדים/רכבי הובלה/אשפה וכדו'), ולא כרמפת גישה למקור חיים 50, לכן לא ניתן להשאיר את המצב כפי הקיים. פורסמה הקלה ע"פ תקן 5166 לעניין חניות, ללא הקלות אלו תידרש הסדרת מקומות חניה נוספים על חשבון התושבים. כלל החניות מתוכננות בצד הרחוק מהכניסות למגרשים הפרטיים, לא ידוע על הצמדות למבנה.

מקודמת תכנית עתידית (התכנית נעצרה בקידומה בשל הליכי הפקעה) הכוללת הוספת כביש עתידי עם אפשרות גישה נוספת. הכביש יסייע לעומסים העתידיים ולציבור בשעות אחה"צ.

התכנון מודע ל צירים הקיימים ואת פעילות הרחובות כיום.

תוואי הכביש המתוכנן לא קיים כיום. הכביש ממוקם בקצה השכונה.

בעלי העניין בהגעה לרחוב הם התושבים ובאי בית הספר.

תכנון אחר של השטח יגרור הסדרת מקומות חניה נוספים על חשבון התושבים.

תום מועד התנגדויות : 06/08/2024

6. להכרעת הוועדה : אישור הפחתת המ"ח עד 1/4 בהתאם לתקן 5166ב' סעיף 14.6.3א'.

7. בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 24/03/2026 - ו' ניסן תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/8
מספר בקשה	<u>2014/0965.03</u>
מספר סידורי	<u>74</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	חפירה ומילוי, ריצוף חצר ועבודות פיתוח, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	בנין ציבורי, בנין ציבורי לא לרווח
מהות בקשה	תוספת שתי קומות מעל מבנה מועדון נוער קיים לשימוש אגף הרווחה, המשך לת.ב. 02.0965/2014.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אגף מבני ציבור עיריית ירושלים
עורך הבקשה	אדריכל בורשטיין יוסף
מתכנן השלד	מהנדס סלע צבי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

אל מקדסי 77, ואדי גוז

גוש	חלקה	בשלמות
31377	1	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
6320	תחילת תוקף	05/07/2002	10	שטח לבניין ציבורי	
עמ/16ג	תחילת תוקף	24/01/1980			

תאור הבקשה

בשכונת ואדי ג'וז במגרש 10, גוש 31377, חלקה 1, מגרש 10, קיימים 2 מבנים.

היתרים במגרש- קיימים ובתהליך:

בי"ס יסודי 18 כיתות קיים, מערבית למגרש (תכנית שינויים בת.ב. 01.432/2011).

לביה"ס קיימת בקשה בתהליך –

תוספת אגף בן 6 כיתות ואולם ספורט לבי"ס יסודי 18 כיתות קיים (ת.ב. 03.432/2011).

מועדון נוער קיים, צפונית למגרש (תכנית שינויים בת.ב. 2014/965.02).

בבקשה זו מוצעת תוספת שתי קומות מעל מבנה מועדון נוער קיים לשימוש אגף הרווחה, המשך לת.ב. 2014/965.02.

התוספת המבוקשת מחולקת ל-2 פונקציות - 'מג"ר' ו'נוצ"ץ' (מרכז לגיל הרך + נוער וצעירים), משרדי נוצ"ץ בשתי הקומות מחוברים במדרגות פנימיות משניות.

כניסה ראשית למועדון הנוער קיימת מצפון המגרש,

כניסה נפרדת ישירות לתוספת המבוקשת מתאפשרת ע"י גרם מדרגות חדש המוצע בקומת הקרקע במפלס $780.05 = -0.00 +$, צפונית למגרש.

תכנית קומת קרקע - כניסה מפלס $780.05 = -0.00 +$:

כניסה ראשית לקומת מועדון הנוער הקיים בת.ב. 2014/965.02, צפונית למבנה.

כניסה ראשית נפרדת לתוספת המבוקשת מוצעת צפונית למבנה, ע"י גרם מדרגות חדש המוצע בקומה זו.

מלבד קומת מועדון הנוער הקיים, בקומה זו מוצעים גרם מדרגות, ח.טכני, הריסת גדר אבן קיימת ובניית גדר חדשה במרחק של כ-2 מ' ממנה, לטובת הרחבת החצר הקיימת וליצירת נתיב מילוט.

גישה לקומות העליונות ע"י גרם מדרגות ומעלית המוצעים בבקשה זו.

עוד מוצעות מדרגות מילוט מזרחית למבנה המאפשרים גישה לקומה העליונה.

תכנית קומה ראשונה - מפלס $783.50 = +3.45$: הקומה מחולקת ל-2 פונקציות - 'מג"ר' ו'נוצ"ץ' (מרכז לגיל הרך + נוער וצעירים), קומה זו משמשת ברובה את המג"ר (מרכז לגיל הרך) ובחלק קטן ממנה את יחידת נוצ"ץ.

עבור ה'מג"ר' - מתוכננים מבואה כללית, ח.תקשורת, ח.מזכירות, מנהלת, ריפוי בעיסוק, רכזות, ח.ריפוי ועיסוק ופיזיותרפיה הכוללות אזור תצפית, קלינאית תקשורת, מטבחון, אולם רב תכליתי, ח.נקיון, קלינאית תקשורת, שירותים וממ"מ המשמש לעו"ס.

עבור 'נוצ"ץ' - מתוכננת כניסה נפרדת, בו מוצעים ח. רכזי תכניות, 2 חדרי עובדי פרויקטים ושירותים.

עבור 2 הפונקציות מתוכננים ח.ישיבות צוות ומחסן משותפים.

גישה לקומות ע"י 2 גרמי מדרגות ומעלית המוצעים בבקשה זו.

עוד מוצעות מדרגות מילוט מזרחית למבנה המאפשרים גישה לקומת הקרקע.

תכנית קומה שניה - מפלס $788.00 = +7.95$: קומה זו משמשת כולה את יחידת נוצ"ץ (נוער וצעירים), מתוכננים חלל המתנה, ח.תקשורת, שירותים, 3 ח.טיפול, ח.צוות ופעילויות, ח.זכאות, ח.מנהלת, 2 ח.יתד, 2 ח.מדריכה, ממ"מ המשמש לעו"ס, 4 חדרי לטובת נוצ"ץ (נוער וצעירים) מטבחון ושירותים. פינת המתנה

הכוללת יציאה למרפסת מוצעת במרכז המבנה בצידו הצפוני.

גישה לקומות ע"י 2 גרמי מדרגות ומעלית המוצעים בבקשה זו.

תכנית קומת גג - מפלס $+791.60 = +11.55$: מוצע גג שטוח טכני, לא לשימוש, עבור מערכות ומתקנים טכניים.

אפשרות גישה לגג ע"י פתח יציאה לגג, בסמוך למעלית המוצעת.

שטחים מוצעים :
עיקרי : 854.99 מ"ר שירות : 180.78 מ"ר סה"כ מוצע : 1,035.77 מ"ר.

אין חריגה משטחי הבניה.

חניה :

לידיעה :

פתרון החניה מוצע מלבד בגוש 31377 חלקה 1, גם בגוש 30518 חלקות 81,86, שמספרם לא מוטמעים בטופס 1 בהרמוניקה, וזאת מאחר שמדובר בחלקות שהיו בהליך הפקעה. ע"פ מייל ומסמכים הכוללים נסחי טאבו שהתקבלו ע"י עורך הבקשה ב21/01/26 כל הקרקע כרגע הינה בבעלות עיריית ירושלים.

בבקשה שלפנינו מוצעים : תוספת קומות רווחה מעל מועדון נוער (ת.ב. 2014/965.03)

בבקשה במקביל מתוכנן תוספת 6 כיתות לבי"ס יסודי קיים (ת.ב. 2011/432.03).

עבור 6 כיתות בי"ס יסודי- מבוקש במקביל (בת.ב. 2011/432.03) -

התקן : 1 לכיתה+ מפרץ הורדה,

דרוש : 6 מ"ח+ מפרץ הורדה,

מוצע : 3 מ"ח, המשמשים למפוצי העלאה והורדה, לפי שעות, מסומן בתמרור.

סה"כ מבוקש (בת.ב. 2011/432.03) לפטור מ-3 מ"ח עבור בי"ס יסודי.

עבור תוספת קומות רווחה מעל מועדון נוער- בקשה זו-

התקן : 1 לכל 50 מ"ר

דרוש : 18 מ"ח (שטח עיקרי בתהליך רישוי : 857.80 מ"ר),

מוצע : 18 מ"ח.

סה"כ : מוצעות תוספת 12 חניות- 18 מ"ח + 3 מפרצים. 3 חניות נגישות קיימות ומספקות עבור בקשה זו.

תנאים להיתר-

הטמעת כלל הגושים וחלקות החניות המבוקשות בטופס 1 בהרמוניקה והחתמת מח' נכסים בהתאם למבוקש.

ציון ע"ג נספח התנועה בהרמוניקה לעניין התנועה שי בוצע ע"י אחרים ולא במסגרת הבקשה, כולל מס' תיק תשתיות.

צו חניה ו/או פתיחת תיק תשתיות - הראשון מביניהם.

העלאת כלל מסמכי הבעלויות בצרופות.

תנאי לתעודת גמר- ביצוע החניות והדרכים בהתאם לתכנית תנועה מאושרת.

בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.

מידע קודם

מתאריך	
16/03/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
	על המקום חלה תכנית 6320 משנת 2002 וכן תכנית עמ-16-ג' משנת 1980 הקובעות : תכנית 6320 משנת 2002 : בסעיף 7- כפיפות לתכנית- תכנית המתאר ותכנית עמ-16-ג'. בסעיף 10 - שטח לבנין ציבורי. בסעיף 10(ב') - קווי בניין- כמפורט בתכנית עמ-16-ג'. בסעיף 10(ג') - תנאי להיתר חפירה ובניה בשטח לאישור מח' שפ"ע. אושר ע"י שפ"ע בתאריך 10/09/2025. תכנית עמ-16-ג' משנת 1980 : סעיף 6 : כפיפות למתאר 62'.

בסעיף 9 - קו בנין 6 מ' מהבניינים במגרשים 1,2,3 שבתכנית זו. הערה ע"פ תיק המידע : קווי הבניין סומנו בהתאם לתכנית 6320 בהתאם למסומן בתשריט ובהתאם להתרחקות משטח המגורים. חלק מהמגרש בצד צפון הוגדר למרחק של 4 מ' (ניתן לראות ע"פ תכנית מדידה מתיק המידע ותכנית העמדה בהרמוניקה). תכנית בינוי 493 ב' אושרה בתאריך 08/01/2025 ופורסמה במסגרת הבקשה ללא מתנגדים. שטחים מוצעים בבקשה : עיקרי : 854.99 מ"ר שירות : 180.78 מ"ר סה"כ מוצע : 1,035.77 מ"ר . שטחים מאושרים בתכנית בינוי 493 ב' : עבור מועדון נוער ובית חם (מועדון הנוער הקיים הינו בקומת הקרקע ובית חם הינו תוספת 2 הקומות המבוקשות במסגרת ההיתר) : סה"כ עבור ש.עיקרי+ שירות : 1,530 מ"ר (קיים+מוצע) שטחים קיימים במבנה מועדון נוער קיים : סה"כ עיקרי+ שירות : 428.33 מ"ר . סה"כ קיים+מוצע בתכנית הבינוי : 1,464.10 מ"ר . אין חריגה משטחי הבניה. חניה : לידיעה : פתרון החניה מוצע מלבד בגוש 31377 חלקה 1, גם בגוש 30518 חלקות 81,86 , שמספרם לא מוטמעים בטופס 1 בהרמוניקה, וזאת מאחר שמדובר בחלקות שהיו בהליך הפקעה. ע"פ מייל ומסמכים הכוללים נסחי טאבו שהתקבלו ע"י עורך הבקשה ב21/01/26 כל הקרקע כרגע הינה בבעלות עיריית ירושלים. בבקשה שלפנינו מוצעים : תוספת קומות רווחה מעל מועדון נוער (ת.ב. 2014/965.03) בבקשה במקביל מתוכנן תוספת 6 כיתות לבי"ס יסודי קיים (ת.ב. 2011/432.03). עבור 6 כיתות בי"ס יסודי- מבוקש במקביל (ת.ב. 2011/432.03)- התקן : 1 לכיתה+ מפרץ הורדה,		

דרוש : 6 מ"ח+ מפרץ הורדה, מוצע : 3 מ"ח, המשמשים למפרצי העלאה והורדה, לפי שעות, מסומן בתמרור. בהתאם לסעיף 14.6.3 א' בתקן החניה 5166 ב' רשאית הוועדה לפטור עד 1/4 מתקן החניה בבי"ס יסודי ובכפוף לכך שיותקן מפרץ העלאה/הורדה לאוטובוסים. מפרץ אוטובוסים קיים ונראה בתכנית התנועה (ברח' בני אומיה). (בנוסף בתכנית התנועה מצורף מסמך ממנח"י לפיו לא נדרש לחניית אוטובוסים עבור בי"ס זה, כיוון שאינו מפעיל אוטובוסים לתלמידים). סה"כ מבוקש (במסגרת הבקשה אשר בתהליך, בת.ב. 2011/432.03) לפטור מ-3 מ"ח עבור בי"ס יסודי. עבור תוספת קומות רווחה מעל מועדון נוער- בבקשה זו- התקן : 1 לכל 50 מ"ר דרוש : 18 מ"ח (שטח עיקרי בתהליך רישוי : 857.80 מ"ר), מוצע : 18 מ"ח. סה"כ : מוצעות תוספת 12 חניות- 18 מ"ח + 3 מפרצים. 3 חניות נגישות קיימות ומספקות עבור בקשה זו. תנאים להיתר- הטמעת כלל הגושים וחלקות החניות המבוקשות בטופס 1 בהרמוניקה והחתמת מח' נכסים בהתאם למבוקש. ציון ע"ג נספח התנועה בהרמוניקה לעניין התנועה שי בוצע ע"י אחרים ולא במסגרת הבקשה, כולל מס' תיק תשתיות. צו חניה ו/או פתיחת תיק תשתיות - הראשון מביניהם. העלאת כלל מסמכי הבעלויות בצרופות. תנאי לתעודת גמר- ביצוע החניות והדרכים בהתאם לתכנית תנועה מאושרת. הערות : תנאי להיתר- תכנון חניות אופניים ואופנועים בתיאום ואישור תושי"ה. תנאי להיתר- הטמעת תכנית תנועה מעודכנת כפי שאושרה		

במערכת, בהרמוניקה הסופית להיתר. במסגרת ת.ב. 2011/432.03 אשר בתהליך, מובא להכרעת הוועדה לפטור עד ל1/4 מתקן החניה בבי"ס יסודי, בהתאם לסעיף 14.6.3 א' בתקן החניה 5166 ב'. סה"כ מבוקש לפטור מ-3 מ"ח. במסגרת ההקלות מבוקשת הקלה בדבר מ"ח מחוץ לגבולות המגרש בנוסח: "הקלה מהוראות תכנית 5166 סעיף 10.1 בדבר התקנת חניות מחוץ לגבולות המגרש על שצ"פ, דרך משולבת ודרך מאושרת לפי תכניות 6320, עמ-16-ג' ו-2639. חניות קיימות בנוסף- באזור קיימים כמה מבני ציבור: גני ילדים (2011/0431) מועדון נוער (2014/0965) ובית ספר (2011/0432). נדרש ע"פ ההיתרים הקיימים הנ"ל: 14 חניות + מפרץ, בפועל בשטח התקבלו טפסי 4 למוסדות אלו עם 4 חניות + 3 נכים ומפרץ – סה"כ קיימים 8 מ"ח לשלושת התרים הקיימים הנ"ל (במרכז הדרך). חו"ד מח' התנועה מיום 09/12/2025: "אין התנגדות לתכנית לדיון בלבד. עבור בית ספר ואגף רווחה דרוש 26 מ"ח עפ"י התקן לאחר הפחתה בהתאם לסעיף 14.6.3 "רשאית הוועדה המקומית לאשר עד רבע מתקן החניה.... " דרוש 20 מ"ח עפ"י התקן מוצע 18 חניות, חלקם מוסדרות בזכות הדרך ללא זיקה פרטית לחלקה + 3 מפרצי הורדה והעלאה לרכב פרטי בשעות בנוסף קיימים 8 חניות בזכות הדרך ומיתוכם 3 נכים בהתאם לשימושים הנוספים בחלקה שאושרו בהיתרים קודמים. (לא נדרש תוספת חניות נכים לפי התקן עבור התוספת המוצעת) תנאי להיתר- תכנית הסדרי תנועה חתומה ע"י אגף תוש"ה. תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרור לתכנית. האישור מתייחס עבור התיקים: 2011/0432.03 2014/0965.03 יועץ תנועה- משה אלבוחר. גילי 09/12/2025" חו"ד מח' הדרכים מיום 24/12/2025: "אין מניעה לקידום את התיק לדיון בוועדה בלבד על סמך תכנית תנועה חתומה באגף תנאי להוצאת היתר בניה- קבלת אישור האגף הסופי קבלת תכנית תנועה מאושרת תנאי לטופס 4- ביצוע את השינויים הגימטריים לפי תכנית תנועה מאושרת באגף".		

פרסום : הבקשה פורסמה עפ"י הנוסח הנ"ל : יידוע הציבור בדבר הקמת מבנה, בהיקף של כ- 1040 מ"ר שיבנה ב-2 קומות מעל קומה קיימת בת.ב. 2014/0965.02 במגרש למבני ציבור. המבנה נשוא הבקשה להיתר ישמש לשימושי אגף הרווחה בכפוף לתכנית בינוי מאושרת שמספרה 493ב ואושרה ביום 8/1/2025 . הקלה מהוראות תכנית 5166 סעיף 10.1 בדבר התקנת מקומות חניה מחוץ לגבולות המגרש על שצי"פ, דרך משולבת ודרך מאושרת לפי תכניות 6320, עמ/גו- 2639 . תום מועד התנגדויות : 26/08/2025 לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות. תנאים לדיון : איכ"ס- אושר בתאריך 09/11/2025 שפי"ע- אושר בתאריך 10/09/2025 תברואה- אושר בתאריך 25/08/2025 תנועה- אושר בתאריך 09/12/2025 דרכים- אושר בתנאים בתאריך 24/12/2025 מח' המאור באגף שפי"ע- אושר בתאריך 15/12/2025 מבני ציבור- אושר בתאריך 07/07/2025 בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : עמ/גו, 6320 תחילת תוקף : 05/07/2002 , 24/01/1980 ייעוד הקרקע : שטח לבנין ציבורי.	16/03/2026	חוות דעת תכנונית

תכניות כפופות : תכנית המתאר ותכנית עמ/16ג'. האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : כן. קווי בניין כמפורט מטה ע"פ תכנית עמ/16ג'. מספר קומות קיים-1, תוספת-2 קומות בבקשה זו. חוות דעת אדריכלית על המקום חלה תכנית 6320 משנת 2002 וכן תכנית עמ-16-ג' משנת 1980 הקובעות : תכנית 6320 משנת 2002 : בסעיף 7- כפיפות לתכנית- תכנית המתאר ותכנית עמ-16-ג'. בסעיף 10 - שטח לבנין ציבורי. בסעיף 10(ב') - קווי בניין- כמפורט בתכנית עמ-16-ג'. בסעיף 10(ג') - תנאי להיתר חפירה ובניה בשטח לאישור מח' שפ"ע. אושר ע"י שפ"ע בתאריך 10/09/2025. תכנית עמ-16-ג' משנת 1980 : סעיף 6 : כפיפות למתאר '62. בסעיף 9 - קו בנין 6 מ' מהבניינים במגרשים 1,2,3 שבתכנית זו. הערה ע"פ תיק המידע : קווי הבניין סומנו בהתאם לתכנית 6320 בהתאם למסומן בתשריט ובהתאם להתרחקות משטח המגורים. חלק מהמגרש בצד צפון הוגדר למרחק של 4 מ' (ניתן לראות ע"פ תכנית מדידה מתיק המידע ותכנית העמדה בהרמוניקה). תכנית בינוי 493 ב' אושרה בתאריך 08/01/2025 ופורסמה במסגרת הבקשה ללא מתנגדים. שטחים מוצעים בבקשה : עיקרי : 854.99 מ"ר שירות : 180.78 מ"ר סה"כ מוצע : 1,035.77 מ"ר.		

שטחים מאושרים בתכנית בינוי 493ב' : עבור מועדון נוער ובית חם (מועדון הנוער הקיים הינו בקומת הקרקע ובית חם הינו תוספת 2 הקומות המבוקשות במסגרת ההיתר): סה"כ עבור ש.עיקרי+ שירות : 1,530 מ"ר (קיים+מוצע) שטחים קיימים במבנה מועדון נוער קיים : סה"כ עיקרי+ שירות : 428.33 מ"ר. סה"כ קיים+מוצע בתכנית הבינוי : 1,464.10 מ"ר. אין חריגה משטחי הבניה. חניה : לידיעה : פתרון החניה מוצע מלבד בגוש 31377 חלקה 1, גם בגוש 30518 חלקות 81,86 , שמספרם לא מוטמעים בטופס 1 בהרמוניקה, וזאת מאחר שמדובר בחלקות שהיו בהליך הפקעה. ע"פ מייל ומסמכים הכוללים נסחי טאבו שהתקבלו ע"י עורך הבקשה ב21/01/26 כל הקרקע כרגע הינה בבעלות עיריית ירושלים. בבקשה שלפנינו מוצעים : תוספת קומות רווחה מעל מועדון נוער (ת.ב. 2014/965.03) בבקשה במקביל מתוכנן תוספת 6 כיתות לבי"ס יסודי קיים (ת.ב. 2011/432.03). עבור 6 כיתות בי"ס יסודי- מבוקש במקביל (בת.ב. 2011/432.03)- התקן : 1 לכיתה+ מפרץ הורדה, דרוש : 6 מ"ח+ מפרץ הורדה, מוצע : 3 מ"ח, המשמשים למפרכי העלאה והורדה, לפי שעות, מסומן בתמרור. בהתאם לסעיף 14.6.3 א' בתקן החניה 5166ב' רשאית הוועדה לפטור עד 1/4 מתקן החניה בבי"ס יסודי ובכפוף לכך שיותקן מפרץ העלאה/הורדה לאוטובוסים. מפרץ אוטובוסים קיים ונראה בתכנית התנועה (ברח' בני אומיה). (בנוסף בתכנית התנועה מצורף מסמך ממנה"י לפיו לא נדרש לחניית אוטובוסים עבור בי"ס זה, כיוון שאינו מפעיל אוטובוסים לתלמידים). סה"כ מבוקש (במסגרת הבקשה אשר בתהליך, בת.ב. 2011/432.03) לפטור מ-3 מ"ח עבור בי"ס יסודי.		

עבור תוספת קומות רווחה מעל מועדון נוער- בבקשה זו- התקן: 1 לכל 50 מ"ר דרוש: 18 מ"ח (שטח עיקרי בתהליך רישוי: 857.80 מ"ר), מוצע: 18 מ"ח. סה"כ: מוצעות תוספת 12 חניות- 18 מ"ח + 3 מפרצים. 3 חניות נגישות קיימות ומספקות עבור בקשה זו. תנאים להיתר- הטמעת כלל הגושים וחלקות החניות המבוקשות בטופס 1 בהרמוניקה והחתמת מח' נכסים בהתאם למבוקש. ציון ע"ג נספח התנועה בהרמוניקה לעניין התנועה שי בוצע ע"י אחרים ולא במסגרת הבקשה, כולל מס' תיק תשתיות. צו חניה ו/או פתיחת תיק תשתיות - הראשון מביניהם. העלאת כלל מסמכי הבעלויות בצרופות. תנאי לתעודת גמר- ביצוע החניות והדרכים בהתאם לתכנית תנועה מאושרת. הערות: תנאי להיתר- תכנון חניות אופניים ואופנועים בתיאום ואישור תוש"ה. תנאי להיתר- הטמעת תכנית תנועה מעודכנת כפי שאושרה במערכת, בהרמוניקה הסופית להיתר. במסגרת ת.ב. 2011/432.03 אשר בתהליך, מובא להכרעת הוועדה לפטור עד ל1/4 מתקן החניה בבי"ס יסודי, בהתאם לסעיף 14.6.3 א' בתקן החניה 5166ב'. סה"כ מבוקש לפטור מ-3 מ"ח. במסגרת ההקלות מבוקשת הקלה בדבר מ"ח מחוץ לגבולות המגרש בנוסח: "הקלה מהוראות תכנית 5166 סעיף 10.1 בדבר התקנת חניות מחוץ לגבולות המגרש על שצ"פ, דרך משולבת ודרך מאושרת לפי תכניות 6320, עמ-16-ג' ו-2639. חניות קיימות בנוסף- באזור קיימים כמה מבני ציבור: גני ילדים (2011/0431) מועדון נוער (2014/0965) ובית ספר		

(2011/0432) . נדרש ע"פ ההיתרים הקיימים הנ"ל : 14 חניות + מפרץ , בפועל בשטח התקבלו טפסי 4 למוסדות אלו עם 4 חניות + 3 נכים ומפרץ – סה"כ קיימים 8 מ"ח לשלושת התרים הקיימים הנ"ל (במרכז הדרך). חו"ד מח' התנועה מיום 09/12/2025 : "אין התנגדות לתכנית לדיון בלבד. עבור בית ספר ואגף רווחה דרוש 26 מ"ח עפ"י התקן לאחר הפחתה בהתאם לסעיף 14.6.3 "רשאית הוועדה המקומית לאשר עד רבע מתקן החניה.... " דרוש 20 מ"ח עפ"י התקן מוצע 18 חניות, חלקם מוסדרות בזכות הדרך ללא זיקה פרטית לחלקה + 3 מפרצי הורדה והעלאה לרכב פרטי בשעות בנוסף קיימים 8 חניות בזכות הדרך ומיתוכם 3 נכים בהתאם לשימושים הנוספים בחלקה שאושרו בהיתרים קודמים. (לא נדרש תוספת חניות נכים לפי התקן עבור התוספת המוצעת) תנאי להיתר- תכנית הסדרי תנועה חתומה ע"י אגף תושי"ה. תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרו לתכנית. האישור מתייחס עבור התיקים : 2011/0432.03 2014/0965.03 יועץ תנועה- משה אלבוחר. גילי 09/12/2025" חו"ד מח' הדרכים מיום 24/12/2025 : "אין מניעה לקידום את התיק לדיון בוועדה בלבד על סמך תכנית תנועה חתומה באגף תנאי להוצאת היתר בניה- קבלת אישור האגף הסופי קבלת תכנית תנועה מאושרת תנאי לטופס 4- ביצוע את השינויים הגימטריים לפי תכנית תנועה מאושרת באגף". פרסום : הבקשה פורסמה עפ"י הנוסח הנ"ל : יידוע הציבור בדבר הקמת מבנה, בהיקף של כ- 1040 מ"ר שיבנה ב-2 קומות מעל קומה קיימת בת.ב. 2014/0965.02 במגרש למבני ציבור. המבנה נשוא הבקשה להיתר ישמש לשימושי אגף הרווחה בכפוף לתכנית בינוי מאושרת שמספרה 4493 ואושרה ביום 8/1/2025 . הקלה מהוראות תכנית 5166 סעיף 10.1 בדבר התקנת מקומות חניה מחוץ לגבולות המגרש על שצ"פ, דרך משולבת ודרך מאושרת לפי תכניות 6320, עמ/ג ו- 2639 . תום מועד התנגדויות : 26/08/2025	

לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות. תנאים לדיון : איכ"ס- אושר בתאריך 09/11/2025 שפ"ע- אושר בתאריך 10/09/2025 תברואה- אושר בתאריך 25/08/2025 תנועה- אושר בתאריך 09/12/2025 דרכים- אושר בתנאים בתאריך 24/12/2025 מח' המאור באגף שפ"ע- אושר בתאריך 15/12/2025 מבני ציבור- אושר בתאריך 07/07/2025 בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.		
1. יידוע הציבור בדבר הקמת מבנה, בהיקף של כ- 1040 מ"ר שיבנה ב-2 קומות מעל קומה קיימת בת.ב. 2014/0965.02 במגרש למבני ציבור. המבנה נשוא הבקשה להיתר ישמש לשימושי אגף הרווחה בכפוף לתכנית בינוי מאושרת שמספרה 4493 ואושרה ביום 8/1/2025. 2. הקלה מהוראות תכנית 5166 סעיף 10.1 בדבר התקנת מקומות חניה מחוץ לגבולות המגרש על שצ"פ, דרך משולבת ודרך מאושרת לפי תכניות 6320, עמ/16ג ו- 2639.	05/08/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

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
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	7
	אישור פיקוד העורף הג"א	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
	אישור משרד הבריאות	10
	אישור רשות העתיקות	11
	תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום התצ"ר (בהתאם לתיק המידע).	12
	הוספת טופס 22 ופרטי ממ"מים - בהרמוניקות הסופיות.	13
	הטמעת תכנית בינוי בצרופות עם התאריך המעודכן (ב-2025).	14

15	הצהרת מהנדס וחשובים סטטיים.
16	אישור בזק/ ח. תקשורת.
17	אישור חח"י.
18	אישור המחלקה לנגישות (ע"פ תיק המידע).
19	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
20	אישור שירותי הכבאות
21	אישור שפ"ע לחניות בשצ"פ ויציאת חירום לשצ"פ.
22	בהתאם לחוו"ד מח' התנועה- תנאי להיתר- תכנית הסדרי תנועה חתומה ע"י אגף תושי"ה.
23	בהתאם לחוו"ד מח' דרכים- תנאי להוצאת היתר בניה - קבלת אישור האגף הסופי וכן קבלת תכנית תנועה מאושרת.
24	תצהיר חתום של עורך הבקשה
25	תצהיר חתום של מתכנן השלד
26	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
27	הטמעת כלל הגושים וחלקות החניות המבוקשות בטופס 1 בהרמוניקה והחתמת מח' נכסים בהתאם למבוקש.
28	ציון ע"ג נספח התנועה בהרמוניקה לעניין התנועה שיבוצע ע"י אחרים ולא במסגרת הבקשה, כולל מס' תיק תשתיות.
29	צו חניה ו/או פתיחת תיק תשתיות- הראשון מביניהם.
30	העלאת כלל מסמכי הבעלויות בצרופות.
31	תכנון חניות אופניים ואופנועים בתיאום ואישור תושי"ה.
32	הטמעת תכנית תנועה מעודכנת בהרמוניקה הסופית להיתר, כפי שאושרה במערכת ע"י תושי"ה.

המלצת האגף לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

על המקום חלה תכנית 6320 משנת 2002 וכן תכנית עמ-16-ג' משנת 1980 הקובעות :

תכנית 6320 משנת 2002 :

בסעיף 7- כפיפות לתכנית- תכנית המתאר ותכנית עמ-16-ג'.

בסעיף 10 - שטח לבנין ציבורי.

בסעיף 10(ב') - קווי בניין- כמפורט בתכנית עמ-16-ג'.

בסעיף 10(ג') - תנאי להיתר חפירה ובניה בשטח לאישור מח' שפ"ע. אושר ע"י שפ"ע בתאריך 10/09/2025.

תכנית עמ-16-ג' משנת 1980 :

סעיף 6 : כפיפות למתאר '62.

בסעיף 9 - קו בנין 6 מ' מהבניינים במגרשים 1,2,3 שבתכנית זו.

הערה ע"פ תיק המידע : קווי הבנין סומנו בהתאם לתכנית 6320 בהתאם למסומן בתשריט ובהתאם להתרחקות משטח המגורים. חלק מהמגרש בצד צפון הוגדר למרחק של 4 מ' (ניתן

לראות ע"פ תכנית מדידה מתיק המידע ותכנית העמדה בהרמוניקה).

תכנית בינוי 493 ב' אושרה בתאריך 08/01/2025 ופורסמה במסגרת הבקשה ללא מתנגדים.

שטחים מוצעים בבקשה :
עיקרי : 854.99 מ"ר שירות : 180.78 מ"ר סה"כ מוצע : 1,035.77 מ"ר .

שטחים מאושרים בתכנית בינוי 493 ב' :
עבור מועדון נוער ובית חם (מועדון הנוער הקיים הינו בקומת הקרקע ובית חם הינו תוספת 2 הקומות המבוקשות במסגרת ההיתר) :
סה"כ עבור ש.עיקרי + שירות : 1,530 מ"ר (קיים+מוצע)

שטחים קיימים במבנה מועדון נוער קיים :
סה"כ עיקרי + שירות : 428.33 מ"ר.

סה"כ קיים+מוצע בתכנית הבינוי : 1,464.10 מ"ר.

אין חריגה משטחי הבניה.

חניה :

לידיעה :

פתרון החניה מוצע מלבד בגוש 31377 חלקה 1, גם בגוש 30518 חלקות 81,86, שמספרם לא מוטמעים בטופס 1 בהרמוניקה, וזאת מאחר שמדובר בחלקות שהיו בהליך הפקעה. ע"פ מייל ומסמכים הכוללים נסחי טאבו שהתקבלו ע"י עורך הבקשה ב21/01/26 כל הקרקע כרגע הינה בבעלות עיריית ירושלים.

בבקשה שלפנינו מוצעים : תוספת קומות רווחה מעל מועדון נוער (ת.ב. 2014/965.03)

בבקשה במקביל מתוכנן תוספת 6 כיתות לבי"ס יסודי קיים (ת.ב. 2011/432.03).

עבור 6 כיתות בי"ס יסודי- מבוקש במקביל (בת.ב. 2011/432.03)-

התקן : 1 לכיתה+ מפרץ הורדה,

דרוש : 6 מ"ח+ מפרץ הורדה,

מוצע : 3 מ"ח, המשמשים למפריצי העלאה והורדה, לפי שעות, מסומן בתמרור.

בהתאם לסעיף 14.6.3 א' בתקן החניה 5166 ב' רשאית הוועדה לפטור עד ל1/4 מתקן החניה בבי"ס יסודי ובכפוף לכך שיותקן מפרץ העלאה/הורדה לאוטובוסים. מפרץ אוטובוסים קיים ונראה בתכנית התנועה (ברח' בני אומיה). (בנוסף בתכנית התנועה מצורף מסמך ממנח"י לפיו לא נדרש לחניית אוטובוסים עבור בי"ס זה, כיוון שאינו מפעיל אוטובוסים לתלמידים).

סה"כ מבוקש (במסגרת הבקשה אשר בתהליך, בת.ב. 2011/432.03) לפטור מ-3 מ"ח עבור בי"ס יסודי.

עבור תוספת קומות רווחה מעל מועדון נוער- בבקשה זו-

התקן : 1 לכל 50 מ"ר

דרוש : 18 מ"ח (שטח עיקרי בתהליך רישוי : 857.80 מ"ר),

מוצע : 18 מ"ח.

סה"כ : מוצעות תוספת 12 חניות- 18 מ"ח + 3 מפרצים. 3 חניות נגישות קיימות ומספקות עבור בקשה זו.

תנאים להיתר-

הטמעת כלל הגושים וחלקות החניות המבוקשות בטופס 1 בהרמוניקה והחתמת מח' נכסים בהתאם למבוקש.

ציון ע"ג נספח התנועה בהרמוניקה לעניין התנועה שי בוצע ע"י אחרים ולא במסגרת הבקשה, כולל מס' תיק תשתיות.

צו חניה ו/או פתיחת תיק תשתיות - הראשון מביניהם.

העלאת כלל מסמכי הבעלויות בצרופות.

תנאי לתעודת גמר- ביצוע החניות והדרכים בהתאם לתכנית תנועה מאושרת.

הערות :

תנאי להיתר- תכנון חניות אופניים ואופנועים בתיאום ואישור תושי"ה.

תנאי להיתר- הטמעת תכנית תנועה מעודכנת כפי שאושרה במערכת, בהרמוניקה הסופית להיתר.

במסגרת ת.ב. 2011/432.03 אשר בתהליך, מובא להכרעת הוועדה לפטור עד ל1/4 מתקן החניה בב"ס יסודי, בהתאם לסעיף 14.6.3א' בתקן החניה 5166ב'. סה"כ מבוקש לפטור מ-3 מ"ח.

במסגרת ההקלות מבוקשת הקלה בדבר מ"ח מחוץ לגבולות המגרש בנוסח : "הקלה מהוראות תכנית 5166 סעיף 10.1 בדבר התקנת חניות מחוץ לגבולות המגרש על שצ"פ, דרך משולבת ודרך מאושרת לפי תכניות 6320, עמ-16-ג' ו-2639.

חניות קיימות בנוסף- באזור קיימים כמה מבני ציבור : גני ילדים (2011/0431) מועדון נוער (2014/0965) ובית ספר (2011/0432) .

נדרש ע"פ ההיתרים הקיימים הנ"ל : 14 חניות + מפרץ , בפועל בשטח התקבלו טפסי 4 למוסדות אלו עם 4 חניות + 3 נכים ומפרץ – סה"כ קיימים 8 מ"ח לשלושת התרים הקיימים הנ"ל (במרכז הדרך).

חוו"ד מח' התנועה מיום 09/12/2025 :

"אין התנגדות לתכנית לדיון בלבד. עבור בית ספר ואגף רווחה דרוש 26 מ"ח עפ"י התקן לאחר

הפחתה בהתאם לסעיף 14.6.3 "רשאית הוועדה המקומית לאשר עד רבע מתקן החניה.... " דרוש 20 מ"ח עפ"י התקן מוצע 18 חניות, חלקם מוסדרות בזכות הדרך ללא זיקה פרטית לחלקה + 3 מפרצי הורדה והעלאה לרכב פרטי בשעות בנוסף קיימים 8 חניות בזכות הדרך ומיתוכם 3 נכים בהתאם לשימושים הנוספים בחלקה שאושרו בהיתרים קודמים. (לא נדרש תוספת חניות נכים לפי התקן עבור התוספת המוצעת) תנאי להיתר- תכנית הסדרי תנועה חתומה ע"י אגף תושבי"ה. תנאי לטופס 4- אישור רשות תמררו לתכנית. האישור מתייחס עבור התיקים : 2011/0432.03 2014/0965.03 יועץ תנועה- משה אלבוחר. גילי 09/12/2025"

חוו"ד מח' הדרכים מיום 24/12/2025 :

"אין מניעה לקידום את התיק לדיון בוועדה בלבד על סמך תכנית תנועה חתומה באגף

תנאי להוצאת היתר בניה-

קבלת אישור האגף הסופי

קבלת תכנית תנועה מאושרת

תנאי לטופס 4-

ביצוע את השינויים הגימטריים לפי תכנית תנועה מאושרת באגף".

פרסום :

הבקשה פורסמה עפ"י הנוסח הנ"ל :

יידוע הציבור בדבר הקמת מבנה, בהיקף של כ- 1040 מ"ר שיבנה ב-2 קומות מעל קומה קיימת בת.ב. 2014/0965.02 במגרש למבני ציבור. המבנה נשוא הבקשה להיתר ישמש לשימושי אגף הרווחה בכפוף לתכנית בינוי מאושרת שמספרה 493ב ואושרה ביום 8/1/2025 .

הקלה מהוראות תכנית 5166 סעיף 10.1 בדבר התקנת מקומות חניה מחוץ לגבולות המגרש על שצ"פ, דרך משולבת ודרך מאושרת לפי תכניות 6320, עמ/ג ו- 2639 . תום מועד התנגדויות : 26/08/2025 לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות.

תנאים לדיון :

איכ"ס- אושר בתאריך 09/11/2025

שפ"ע- אושר בתאריך 10/09/2025

תברואה- אושר בתאריך 25/08/2025

תנועה- אושר בתאריך 09/12/2025

דרכים- אושר בתנאים בתאריך 24/12/2025

מח' המאור באגף שפ"ע- אושר בתאריך 15/12/2025

מבני ציבור- אושר בתאריך 07/07/2025

בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.

סדר יום לועדה מתאריך - 24/03/2026 - ו ניסן תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/8
מספר בקשה	<u>2024/0566.01</u>
מספר סידורי	<u>75</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	חפירה ומילוי, בניית קיר תומך/מגן
שימוש עיקרי	בנין ציבורי, בנין ציבורי
מהות בקשה	חפירה ודיפון קירות המגרש, לשם הקמת 2 בתי ספר ואולם ספורט
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מנח"י באמצעות מוריה
עורך הבקשה	אדריכל אלבום אהרון שמ
מתכנן השלד	מהנדס בנואליד אלי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

אל בארודי סמטה 6 , בית חנינה אל בארודי
סמטה 6, בית חנינה.

גוש	חלקה	בשלמות
30607	94	לא
30607	93	לא
30607	95	לא
30607	99	לא
30607	103	לא
30607	104	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1345164	תחילת תוקף	04/11/2025	1	מבנים ומוסדות ציבור	7665
א3458	תחילת תוקף	30/12/1997			
א7828	תחילת תוקף	07/05/2012	13	שטח לבניין ציבורי	7668

תאור הבקשה

בשכונת בית חנינה - רחוב אל בארודי סמטה 6, במגרש 13 (בגוש 30607 חלקות 94,103,93,95,104,99) מתוכננים 2 בתי ספר עתידיים ואולם ספורט.

האחד, מוצע בצידו הצפוני של המגרש – ב"ס על יסודי שטרם נפתח עבורו תיק רישוי.

השני, מוצע בצידו הדרומי של המגרש – ב"ס בית ספר יסודי 18 כיתות, אולם ספורט, ביתן שומר, ח.טראפו
ופיתוח שטח בת.ב. 2024/566

כעת, מוצע בבקשה זו חפירה ודיפון קירות המגרש לצורך הקמת 2 בתי ספר ואולם ספורט.

בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.

מידע קודם

מתאריך	
16/03/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים על המקום חלה תכנית 1345164 משנת 2025 הקובעת : כפיפות- יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 7828 א' (לא רלוונטי לבקשת החפירה) וכן התכנית מחליפה את תכנית מתאר 62. בסעיף 4.1- יעודי קרקע ושימושים- מבנים ומוסדות ציבור, עבור חינוך, רווחה, דת, תרבות, או מוסדות קהילתיים. בסעיף 4.1.2 (א'6)- מפלס כניסה יתוכנן ביחס לרחוב הסמוך ויהיה ביחס למפלס התחתון- רח' אל בארודי סמטה 8. התכנון הינו בהתאם לכך בתיק המבנה. בסעיף 4.1.2 (א'8)- קווי בניין : עיליים- ע"פ התשריט, תותר בניה בקו 0 עבור חניון/תשתיות, אולם ספורט וחדרי סמך כמסומן בתשריט..בצבע טורקיז, עבור קווי הבניין התחתיים המרבים. בסעיף 6.1.1 (3)- גובה קירות תמך- לא יפחת מ' 0.5 ולא יעלה על 4 מ'. תנאי להיתר- התאמת גבהי קירות הפיתוח לת.ב. 2024/566.00 בסעיף 4.1.2 (ד'1)- הריסה בהתאם לתשריט. גדרות קיימים מסומנים להריסה בהרמוניקה. נתכנית בינוי מס' : 511ב אושרה ע"פ החלטת ועדה מתאריך : 26/11/2025 ומציעה את 2 המבנים כפי שפורט בתיאור הבקשה. לעניין זה יפורסם יידוע הציבור לתכנית בינוי 511ב בת.ב. 2024/566.00 אשר בתהליך רישוי. הערה : תנאי להיתר- טיפול בכלל המסמכים, ההסכמות והנדרש לעניין העוגנים הזמניים מחוץ לגבולות המגרש. א. חישוב עבודות הריסה :

* אורך קירות פיתוח : 105 מ"א. * גובה ממוצע להריסה : 2.00 מ'. * עובי קירות ממוצע : 0.45 מ'. * סה"כ הריסה : 100.00 מ"ק. ב. עבודות חפירה למבנים ופיתוח : * גובה מתוכנן ק.קרקע : 743.00 * גובה ממוצע קיים : 747.75 * גובה חפירה ממוצע : 500 ס"מ. * שטח לחפירה : 7642 מ"ר. סה"כ חפירה : 20920 מ"ק. סה"כ מילוי : 640 מ"ק. אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש. תנאים לדיון : איכ"ס- אושר בתנאים בתאריך : 14/07/2025 שפי"ע- אושר בתנאים בתאריך : 23/12/2025 דרכים- אושר התנאים בתאריך : 10/09/2025 בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים. בהתאם להערת נכסים ע"ג ההרמוניקה, התקבלה הצהרת מודד ובה אישר שכל השטח שבהיתר הופקע- (מתויק בארכיב האופטי- הצהרת מודד לעניין השטח המופקע).		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1345164 תחילת תוקף : 04/11/2025 ייעוד הקרקע : מבנים ומוסדות ציבור תכניות כפופות : יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 7828 א'לא רלוונטי לבקשת החפירה) וכן התכנית מחליפה את תכנית מתאר 62.	16/03/2026	חוות דעת תכנונית

האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : לא חוות דעת אדריכלית על המקום חלה תכנית 1345164 משנת 2025 הקובעת : כפיפות- יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 7828א' (לא רלוונטי לבקשת החפירה) וכן התכנית מחליפה את תכנית מתאר 62. בסעיף 4.1- יעודי קרקע ושימושים- מבנים ומוסדות ציבור, עבור חינוך, רווחה, דת, תרבות, או מוסדות קהילתיים. בסעיף 4.1.2(א'6)- מפלס כניסה יתוכנן ביחס לרחוב הסמוך ויהיה ביחס למפלס התחתון- רח' אל בארודי סמטה 8. התכנון הינו בהתאם לכך בתיק המבנה. בסעיף 4.1.2(א'8)- קווי בניין : עיליים- ע"פ התשריט, תותר בניה בקו 0 עבור חניון/תשתיות, אולם ספורט וחדרי סמך כמסומן בתשריט..בצבע טורקיז, עבור קווי הבניין התחתיים המרבים. בסעיף 6.1.1(3)- גובה קירות תמך- לא יפחת מ' 0.5 מ' ולא יעלה על 4 מ'. תנאי להיתר- התאמת גבהי קירות הפיתוח לת.ב. 2024/566.00. בסעיף 4.1.2(ד'1)- הריסה בהתאם לתשריט. גדרות קיימים מסומנים להריסה בהרמוניקה. תכנית בינוי מס' : 511 אושרה ע"פ החלטת ועדה מתאריך : 26/11/2025 ומציעה את 2 המבנים כפי שפורט בתיאור הבקשה. לעניין זה יפורסם יידוע הציבור לתכנית בינוי 511 בת.ב. 2024/566.00 אשר בתהליך רישוי. הערה : תנאי להיתר- טיפול בכלל המסמכים, ההסכמות והנדרש לעניין העוגנים הזמניים מחוץ לגבולות המגרש. א. חישוב עבודות הריסה : * אורך קירות פיתוח : 105 מ"א. * גובה ממוצע להריסה : 2.00 מ'. * עובי קירות ממוצע : 0.45 מ'. * סה"כ הריסה : 100.00 מ"ק. ב. עבודות חפירה למבנים ופיתוח : * גובה מתוכנן ק.קרקע : 743.00 * גובה ממוצע קיים : 747.75 * גובה חפירה ממוצע : 500 ס"מ. * שטח לחפירה : 7642 מ"ר. סה"כ חפירה : 20920 מ"ק.		

סה"כ מילוי : 640 מ"ק. אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש. תנאים לדיון : איכ"ס- אושר בתנאים בתאריך : 14/07/2025 שפי"ע- אושר בתנאים בתאריך : 23/12/2025 דרכים- אושר התנאים בתאריך : 10/09/2025 בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים. בהתאם להערת נכסים ע"ג ההרמוניקה, התקבלה הצהרת מודד ובה אישר שכל השטח שבהיתר הופקע- (מתויק בארכיב האופטי- הצהרת מודד לעניין השטח המופקע).		
	12/05/2025	הכנת נוסח פרסום

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
	אישור משרד הבריאות	7
	ע"פ מסמך אישור חברת חשמל מה 24-09/25- תנאי להיתר יהיה תיאום עם חברת חשמל בדבר תכנון והקמת ח.שנאים/ ח.מיתוג וכו'.	8
	אישור רשות העתיקות.	9
	אישור חברת חשמל.	10
	הצהרת מהנדס וחישובים סטטיים.	11
	אישור בזק/ ח.תקשורת.	12
	טיפול בכלל המסמכים, ההסכמות והנדרש לעניין העוגנים הזמניים מחוץ לגבולות המגרש.	13
	אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת.	14
	בהרמוניקה- בדיקת התאמת גבהי קירות הפיתוח לת.ב. 2024/566.00 ובהתאם לדרישת התב"ע (לא פחות מ' 0.5 ולא יותר מ' 4).	15
	בהתאם לחו"ד איכ"ס- תנאי להיתר יהיה הגשת סקר גיאופיטים לאישור הרשות לאיכות הסביבה והנחיות לעבודה מטעם האקולוג המבצע.	16
	בהתאם לחו"ד איכ"ס- תנאי להיתר יהיה הגשת הנחיות לעבודה בשטח מרט"ג והיתר העתקה מטעם רט"ג לרשות לאיכות הסביבה.	17
	בהתאם לחו"ד איכ"ס- תנאי להיתר יהיה הגשת אישור התקשרות עם איש	18

	מקצוע (אגרונום/ גנן/ אקולוג/ איש מקצועי רלוונטי אחר) לצורך ביצוע ו/או ליווי העתקת כל הצמחים הפולשים, הצמחים הנדירים וערכי הטבע הנוספים הנמצאים בשטח התוכנית. ניתן לשלב תושבים בעבודות העתקה אך על איש המקצוע להיות נוכח במקום בעת העבודות.	
19	בהתאם לחו"ד מח' שפ"ע- תנאי להיתר – הגשת תכנית נטיעות לשלמה דניאל.	
20	בהתאם לחו"ד מח' דרכים- תנאי לקבלת היתר בניה , תיק 2024/566 הינו תאום עם תכניות תנועה ופיזי של רח' אל ג'וזה הקודם ע"י חברת מוריה (מתכנן משרד פטר ליבוביץ')	
21	תצהיר חתום של עורך הבקשה	
22	תצהיר חתום של מתכנן השלד	
23	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	
24	הוספת תכנית 1345164 שאושרה, בטופס 1 בהרמוניקה.	

המלצת האגף לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

על המקום חלה תכנית 1345164 משנת 2025 הקובעת :

כפיפות- יתר ההוראות שנקבעו בתכנית 7828 א' (לא רלוונטי לבקשת החפירה) וכן התכנית מחליפה את תכנית מתאר 62.

בסעיף 4.1- יעודי קרקע ושימושים- מבנים ומוסדות ציבור, עבור חינוך, רווחה, דת, תרבות, או מוסדות קהילתיים.

בסעיף 4.1.2 א'6- מפלס כניסה יתוכנן ביחס לרחוב הסמוך ויהיה ביחס למפלס התחתון- רח' אל בארודי סמטה 8. התכנון הינו בהתאם לכך בתיק המבנה.

בסעיף 4.1.2 א'8- קווי בניין : עיליים- ע"פ התשריט, תותר בניה בקו 0 עבור חניון/תשתיות, אולם ספורט וחדרי סמך כמסומן בתשריט..בצבע טורקיז, עבור קווי הבניין התחתיים המרבים.

בסעיף 6.1.1 3- גובה קירות תמך- לא יפחת מ0.5 מ' ולא יעלה על 4 מ'. תנאי להיתר- התאמת גבהי קירות הפיתוח לת.ב. 2024/566.00.

בסעיף 4.1.2 ד'1- הריסה בהתאם לתשריט. גדרות קיימים מסומנים להריסה בהרמוניקה.

תכנית בינוי מס' : 511ב אושרה ע"פ החלטת ועדה מתאריך : 26/11/2025 ומציעה את 2 המבנים כפי שפורט בתיאור הבקשה. לעניין זה יפורסם יידוע הציבור לתכנית בינוי 511 בת.ב. 2024/566.00 אשר בתהליך רישוי.

הערה :
תנאי להיתר- טיפול בכלל המסמכים, ההסכמות והנדרש לעניין העוגנים הזמניים מחוץ לגבולות המגרש.

א. חישוב עבודות הריסה :
* אורך קירות פיתוח : 105 מ"א.
* גובה ממוצע להריסה : 2.00 מ'.

* עובי קירות ממוצע : 0.45 מ'.

* סה"כ הריסה : 100.00 מ"ק.
ב. עבודות חפירה למבנים ופיתוח :
* גובה מתוכנן ק.קרקע : 743.00
* גובה ממוצע קיים : 747.75

* גובה חפירה ממוצע : 500 ס"מ.

* שטח לחפירה : 7642 מ"ר.

סה"כ חפירה : 20920 מ"ק.

סה"כ מילוי : 640 מ"ק.

אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש.

תנאים לדיון :

איכ"ס- אושר בתנאים בתאריך : 14/07/2025

שפ"ע- אושר בתנאים בתאריך : 23/12/2025

דרכים- אושר התנאים בתאריך : 10/09/2025

בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.
בהתאם להערת נכסים ע"ג ההרמוניקה, התקבלה הצהרת מודד ובה אישר שכל השטח שבהיתר
הופקע- (מתויק בארכיב האופטי- הצהרת מודד לעניין השטח המופקע).

סדר יום לוועדה מתאריך - 24/03/2026 - ו' ניסן תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/8
מספר בקשה	<u>2011/0432.03</u>
מספר סידורי	<u>76</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש, חפירה ומילוי
שימוש עיקרי	בנין ציבורי, בנין ציבורי
מהות בקשה	תוספת אגף 6 כיתות ואולם ספורט לבי"ס יסודי 18 כיתות קיים (המשך לת.ב. 01.0432/2011), ח. טכני, הכ. גג קיים ופיתוח.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עיריית ירושלים - מנח"י באמצעות מוריה
עורך הבקשה	אדריכל בורשטיין יוסף
מתכנן השלד	מהנדס סלע צבי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אל מקדסי 1, באב א-זהרה

גוש	חלקה	בשלמות
31377	1	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
6320	תחילת תוקף	05/07/2002	10	שטח לבניין ציבורי	
עמ/16ג	תחילת תוקף	24/01/1980			

תאור הבקשה

בשכונת ואדי ג'וז במגרש 10, גוש 31377, חלקה 1, מגרש 10, קיימים 2 מבנים.

מועדון נוער בת.ב. 2014/965 צפונית למגרש - בהיתר.

ובנוסף קיימת בקשה נוספת בתהליך, עבור תוספת קומות רווחה מעל למועדון הנוער בת.ב. 2014/965.03.

בי"ס יסודי 18 כיתות מערבית למגרש (היתר בת.ב. 2011/432 והיתר לתכנית שינויים בת.ב. 2011/432.01).

כעת, בבקשה זו מוצעת תוספת אגף בן 6 כיתות ואולם ספורט לבי"ס יסודי 18 כיתות קיים (בת.ב. 2011/432.01), ח.טכני- מ. מים וח. משאבות, הכשרת גג קיים ופיתוח בבקשה זו.

כניסה ראשית לביה"ס קיימת מערבית למגרש במפלס $0.00=773.40$,

מתוך המבנה הקיים מוצע גשרון בכל הקומות אשר יחבר בין ביה"ס הקיים לתוספת האגף המוצעת.

כניסה נפרדת ישירות לתוספת המוצעת מתאפשרת ע"י מדרגות קיימות ורמפה המוצעת מערבית למגרש, ממפלס 770.10 דרך המעבר בין המבנים.

מאגר מים וחדר משאבות מוצעים צפונית למבנה במפלס $3.35=776.75$ ומפלס 3.55 .

תכנית קומת קרקע - כניסה מפלס $0.00=773.40$: כניסה ראשית לביה"ס הקיים+תוספת האגף המוצע קיימת מערבית למגרש במפלס $0.00=773.40$, מוצע בבקשה זו גשרון אשר מחבר בין ביה"ס הקיים לתוספת האגף המוצעת. כניסה נפרדת ישירות לתוספת המוצעת מתאפשרת ע"י מדרגות קיימות ורמפה מוצעת מערבית למגרש, ממפלס 770.10 דרך המעבר בין המבנים.

בקומה זו מבואת כניסה, ח.מעבדת מדעים וטכנולוגיה הכולל ח.הכנה ושירותים,

עוד מוצע אולם רב תכליתי הכולל מחסן, דרך האולם מוצעת יציאה נוספת לכיוון חצר דרומית למגרש.

גישה לקומות העליונות ע"י גרם מדרגות ומעלית במבנה המוצעים בבקשה זו.

תכנית קומה א' - מפלס $3.35=776.75$: 3 כיתות אם, ח.טכנולוגיה, ח.סגן מנהל, ממ"מ המשמש לח.מורות+ח.סגן מנהל, מרחב שהייה, מבואות ושירותים. יציאה לשטח חוץ מקורה, לחצר ולפיתוח שטח צפונית למבנה.

עוד מוצע מאגר מים וחדר משאבות בקומה זו צפונית למבנה.

גישה לקומות ע"י 2 גרמי מדרגות ומעלית במבנה המוצעים בבקשה זו.

הערה : שער מילוט מוצע מהחצר לייעוד "דרכים משולבות", תנאי להיתר- אישור שפ"ע ודרכים ליציאת מילוט זו.

תכנית קומה ב' - מפלס $6.70=780.10$: קומה זו מחולקת ל-2 אזורים-

אזור הכיתות (דרומית למבנה)- 3 כיתות אם, ח.טכנולוגיה, ממ"מ המשמש לכיתת עזר, מ.שהייה ושירותים.

אזור הספורט (צפונית למבנה)- מעבר מוגש למלתחות, 2 ח. מלתחה, 2 ח.שופטים אשר אחד מהם הינו ממ"מ, ח.נקיון ושירותים.

כניסה ראשית לאולם הספורט מוצעת צפונית למבנה בקומה זו.

גישה לקומות ע"י 2 גרמי מדרגות ומעלית במבנה, גרם מדרגות נוסף מוצע באזור הספורט, המאפשר גישה לאולם הספורט בקומה העליונה.

תכנית קומה ג' - מפלס $+783.45 = +10.05$: אולם ספורט בינוני, מחסן ציוד, מחסן מזרנים, ח.תפעול ומעבר מונגש לאולם הספורט.

גישה לקומות ע"י גרם מדרגות ומעלית במבנה, גרם מדרגות נוסף מוצע צפונית למבנה, המאפשר גישה לאזור הספורט.

תכנית קומת גג מפלס $+786.80 = +13.40$: מוצע חלל כפול באזור אולם הספורט.

בנוסף מוצע הכשרת הגג הקיים לשימוש התלמידים (מגרש ספורט ומשחקים), האזור תחום בגדרות ומוצעת הפרדה בין האזורים המיועדים ללא גישה לבין אזורי המערכות הטכניות.

גישה לגג ע"י גרם מדרגות ומעלית במבנה, גרם מדרגות נוסף קיים צפונית למבנה, המאפשר גישה להכשרת הגג הקיים לשימוש.

תכנית גג עליון מפלס $+792.98 = +19.58$: מוצע גג שטוח טכני, לא בשימוש, עבור ציוד טכני.

אפשרות גישה לגג ע"י סולם תקני.

שטחים מוצעים :

עיקרי : 2786.57 מ"ר שירות : 194.83 מ"ר סה"כ מוצע : 2981.40 מ"ר.

אין חריגה משטחי הבניה.

פורסמה הקלה בעניין התקנת מקומות חניה מחוץ לגבולות המגרש.

בנוסף בוצע ידוע הציבור בדבר בינוי בהתאם תכנית הבינוי שאושרה.

אין חריגה מגבולות המגרש.

חניה :

לידיעה :

פתרון החניה מוצע מלבד בגוש 31377 חלקה 1, גם בגוש 30518 חלקות 81,86, שמספרם לא מוטמעים בטופס 1 בהרמוניקה, וזאת מאחר שמדובר בחלקות שהיו בהליך הפקעה. ע"פ מייל ומסמכים הכוללים נסחי טאבו שהתקבלו ע"י עורך הבקשה ב21/01/26 כל הקרקע כרגע הינה בבעלות עיריית ירושלים.

תנאים להיתר-

הטמעת כלל הגושים וחלקות החניות המבוקשות בטופס 1 בהרמוניקה והחתמת מח' נכסים בהתאם למבוקש.

ציון ע"ג נספח התנועה בהרמוניקה לעניין התנועה שי בוצע ע"י אחרים ולא במסגרת הבקשה, כולל מס' תיק תשתיות.

צו חניה ו/או פתיחת תיק תשתיות- הראשון מביניהם.

העלאת כלל מסמכי הבעלויות בצרופות.

תנאי לתעודת גמר- ביצוע החניות והדרכים בהתאם לתכנית תנועה מאושרת.

בבקשה שלפנינו מוצעים: תוספת 6 כיתות לבי"ס יסודי קיים,

בבקשה במקביל מתוכנן תוספת קומות רווחה מעל מועדון נוער (ת.ב.03.965/2014)

עבור 6 כיתות בי"ס יסודי-

התקן: 1 לכיתה+ מפרץ הורדה,

דרוש: 6 מ"ח+ מפרץ הורדה,

מוצע: 3 מ"ח, המשמשים למפרצי העלאה והורדה, לפי שעות, מסומן בתמרור.

בהתאם לסעיף 14.6.3א' בתקן החניה 5166ב' רשאית הוועדה לפטור עד ל1/4 מתקן החניה בבי"ס יסודי ובכפוף לכך שיותקן מפרץ העלאה/הורדה לאוטובוסים. מפרץ אוטובוסים קיים ונראה בתכנית התנועה (ברח' בני אומיה). (בנוסף בתכנית התנועה מצורף מסמך ממנח"י לפיו לא נדרש לחניית אוטובוסים עבור בי"ס זה, כיוון שאינו מפעיל אוטובוסים לתלמידים).

סה"כ מבוקש לפטור מ-3 מ"ח עבור בי"ס יסודי.

עבור תוספת קומות רווחה מעל מועדון נוער-

התקן: 1 לכל 50 מ"ר

דרוש: 18 מ"ח (שטח עיקרי בתהליך רישוי: 857.80 מ"ר),

מוצע: 18 מ"ח.

סה"כ: מוצעות תוספת 12 חניות- 18 מ"ח + 3 מפרצים. 3 חניות נגישות קיימות ומספקות עבור בקשה זו.

בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.

מידע קודם

מתאריך	
16/03/2026	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה על המקום חלה תכנית 6320 משנת 2002 וכן תכנית עמ-16-ג' משנת 1980 הקובעות : תכנית 6320 משנת 2002 : בסעיף 7- כפיפות לתכנית- תכנית המתאר ותכנית עמ-16-ג'. בסעיף 10 - שטח לבנין ציבורי. בסעיף 10(ב') - קווי בניין- כמפורט בתכנית עמ-16-ג'. בסעיף 10(ג') - תנאי להיתר חפירה ובניה בשטח לאישור מח' שפ"ע. אושר ע"י שפ"ע בתאריך 27/07/2025. תכנית עמ-16-ג' משנת 1980 : בסעיף 9 - קו בנין 6 מ' מהבניינים במגרשים 1,2,3, שבתכנית זו. הערה ע"פ תיק המידע : קווי הבניין סומנו בהתאם לתכנית 6320 ובהתאם להתרחקות משטח המגורים. חלק מהמגרש בצד צפון הוגדר למרחק של 4 מ' (ניתן לראות ע"פ תכנית מדידה מתיק המידע ותכנית העמדה בהרמוניקה). תכנית בינוי 493 ב' אושרה בתאריך 08/01/2025 , להלן החלטת הוועדה : " הוועדה המקומית מחליטה לאשר את תכנית הבינוי המוצעת וזאת כי תכנית הבינוי נמצאה מתואמת ומאושרת עם גורמי העירייה. יש להציג נספח נופי מתוקן הקובע שתילה של עצים בוגרים ופתרונות גינון לשטחי בית הספר." תנאי להיתר- הצגת נספח נופי מתוקן הקובע שתילה של עצים בוגרים ופתרונות גינון לשטחי בית הספר, בהתאם להחלטת הוועדה לתכנית הבינוי. תכנית הבינוי פורסמה במסגרת הבקשה ולאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות. שטחים : שטחים מוצעים :

עיקרי : 2786.57 מ"ר שירות : 194.83 מ"ר סה"כ מוצע : 2981.40 מ"ר . שטחים מאושרים בתכנית בינוי 493ב' , עבור בי"ס יסודי ואולם ספורט : סה"כ עבור ש.עיקרי+ שירות : 6,050 מ"ר (קיים+מוצע) שטחים קיימים במבנה ביה"ס : סה"כ עיקרי+ שירות : 2777.80 מ"ר. סה"כ קיים+מוצע : 5,759.20 מ"ר. אין חריגה משטחי הבניה. פורסמה הקלה בעניין התקנת מקומות חניה מחוץ לגבולות המגרש. בנוסף בוצע ידוע הציבור בדבר בינוי בהתאם תכנית הבינוי שאושרה, ללא מתנגדים. אין חריגה מגבולות המגרש. חניה : לידיעה : פתרון החניה מוצע מלבד בגוש 31377 חלקה 1, גם בגוש 30518 חלקות 81,86 , שמספרם לא מוטמעים בטופס 1 בהרמוניקה, וזאת מאחר שמדובר בחלקות שהיו בהליך הפקעה. ע"פ מייל ומסמכים הכוללים נסחי טאבו שהתקבלו ע"י עורך הבקשה ב21/01/26 כל הקרקע כרגע הינה בבעלות עיריית ירושלים. תנאים להיתר- הטמעת כלל הגושים וחלקות החניות המבוקשות בטופס 1 בהרמוניקה והחתמת מח' נכסים בהתאם למבוקש. ציון ע"ג נספח התנועה בהרמוניקה לעניין התנועה שי בוצע ע"י אחרים ולא במסגרת הבקשה, כולל מס' תיק תשתיות. צו חניה ו/או פתיחת תיק תשתיות- הראשון מביניהם. העלאת כלל מסמכי הבעלויות בצרופות. תנאי לתעודת גמר- ביצוע החניות והדרכים בהתאם לתכנית		

תנועה מאושרת. בבקשה שלפנינו מוצעים : תוספת 6 כיתות לבי"ס יסודי קיים, בבקשה במקביל מתוכנן תוספת קומות רווחה מעל מועדון נוער (ת.ב.2014/965.03) עבור 6 כיתות בי"ס יסודי- התקן : 1 לכיתה+ מפרץ הורדה, דרוש : 6 מ"ח+ מפרץ הורדה, מוצע : 3 מ"ח, המשמשים למפרכי העלאה והורדה, לפי שעות, מסומן בתמרור. בהתאם לסעיף 14.6.3 א' בתקן החניה 5166 ב' רשאית הוועדה לפטור עד 1/4 מתקן החניה בבי"ס יסודי ובכפוף לכך שיותקן מפרץ העלאה/הורדה לאוטובוסים. מפרץ אוטובוסים קיים ונראה בתכנית התנועה (ברח' בני אומיה). (בנוסף בתכנית התנועה מצורף מסמך ממנח"י לפיו לא נדרש לחניית אוטובוסים עבור בי"ס זה, כיוון שאינו מפעיל אוטובוסים לתלמידים). סה"כ מבוקש לפטור מ-3 מ"ח עבור בי"ס יסודי. עבור תוספת קומות רווחה מעל מועדון נוער- התקן : 1 לכל 50 מ"ר דרוש : 18 מ"ח (שטח עיקרי בתהליך רישוי : 857.80 מ"ר), מוצע : 18 מ"ח. סה"כ : מוצעות תוספת 12 חניות- 18 מ"ח + 3 מפרצים. 3 חניות נגישות קיימות ומספקות עבור בקשה זו. הערות : תנאי להיתר- תכנון חניות אופניים ואופנועים בתיאום ואישור תוש"ה. תנאי להיתר- הטמעת תכנית תנועה מעודכנת כפי שאושרה במערכת, בהרמוניקה הסופית להיתר. במסגרת ההקלות מבוקשת הקלה בדבר מ"ח מחוץ לגבולות המגרש בנוסח : "הקלה מהוראות תכנית 5166 סעיף 10.1 בדבר התקנת חניות מחוץ לגבולות המגרש על שצ"פ, דרך משולבת		

ודרך מאושרת לפי תכניות 6320, עמ-16-ג' ו-2639. חניות קיימות בנוסף- באזור קיימים כמה מבני ציבור : גני ילדים (2011/0431) מועדון נוער (2014/0965) ובית ספר (2011/0432). נדרש ע"פ ההיתרים הקיימים הנ"ל : 14 חניות + מפרץ , בפועל בשטח התקבלו טפסי 4 למוסדות אלו עם 4 חניות + 3 נכים ומפרץ – סה"כ קיימים 8 מ"ח לשלושת התרים הקיימים הנ"ל (במרכז הדרך). חו"ד מח' התנועה מיום 15/12/2025 : "אין התנגדות לתכנית לדיון בלבד. עבור בית ספר ואגף רווחה דרוש 26 מ"ח עפ"י התקן לאחר הפחתה בהתאם לסעיף 14.6.3 "רשאית הוועדה המקומית לאשר עד רבע מתקן החניה.... " דרוש 20 מ"ח עפ"י התקן מוצע 18 חניות, חלקם מוסדרות בזכות הדרך ללא זיקה פרטית לחלקה + 3 מפרצי הורדה והעלאה לרכב פרטי בשעות בנוסף קיימים 8 חניות בזכות הדרך ומיתוכם 3 נכים בהתאם לשימושים הנוספים בחלקה שאושרו בהיתרים קודמים. (לא נדרש תוספת חניות נכים לפי התקן עבור התוספת המוצעת) תנאי להיתר- תכנית הסדרי תנועה חתומה ע"י אגף תוש"ה. תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרור לתכנית. האישור מתייחס עבור התיקים : 2011/0432.03 2014/0965.03 יועץ תנועה- משה אלבוחר. גילי 07/07/2025" חו"ד מח' הדרכים מיום 25/12/2025 : "אין מניעה לקידום את התיק לדיון בוועדה בלבד על סמך תכנית תנועה חתומה באגף תנאי להוצאת היתר בניה- קבלת אישור האגף הסופי קבלת תכנית תנועה מאושרת תנאי לטופס 4- ביצוע את השינויים הגימטריים לפי תכנית תנועה מאושרת באגף" פרסום : הבקשה פורסמה עפ"י הנוסח הנ"ל : יידוע הציבור בדבר הקמת מבנה, בהיקף של 3013 מ"ר שיבנה ב- 4 קומות במגרש למבני ציבור. המבנה נשוא הבקשה להיתר ישמש לבית ספר ואולם ספורט בכפוף לתכנית בינוי מאושרת שמספרה 493ב' ואושרה ביום 08/01/2025	

הקלה מהוראות תכנית 5166 סעיף 10.1 בדבר התקנת מקומות חניה מחוץ לגבולות המגרש, על שצ"פ, דרך משולבת ודרך מאושרת לפי תכנית 6320, עמ/ג, ו- 2639 . תום מועד התנגדויות : 19/08/2025 לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות. איכ"ס- אושר בתנאים בתאריך 19/11/2025 שפ"ע- אושר בתאריך 27/07/2025 תברואה- אושר בתאריך 27/07/2025 תנועה- אושר בתאריך 15/12/2025 תברואה- אושר בתנאים בתאריך 25/12/2025 מח' המאור באגף שפ"ע- אושר בתאריך 23/12/2024 מבני ציבור- אושר בתאריך 02/03/2025 להכרעת הוועדה : לפטור עד ל-1/4 מתקן החניה בבי"ס יסודי, בהתאם לסעיף 14.6.3 א' בתקן החניה 5166ב'. נדרש ל- 6 מ"ח, מוצע 3 (המשמשות גם למפרצים לפי שעות, מסומן בתמרור), מבוקש לפטור 3 מ"ח. בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 6320, עמ/ג תחילת תוקף : 24/01/1980, 05/07/2002 ייעוד הקרקע :	16/03/2026	חוות דעת תכנונית

שטח לבנין ציבורי תכניות כפופות : תכנית המתאר ותכנית עמ-16-ג'. האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : כן חוות דעת אדריכלית על המקום חלה תכנית 6320 משנת 2002 וכן תכנית עמ-16-ג' משנת 1980 הקובעות : תכנית 6320 משנת 2002 : בסעיף 7- כפיפות לתכנית- תכנית המתאר ותכנית עמ-16-ג'. בסעיף 10 - שטח לבנין ציבורי. בסעיף 10(ב') - קווי בניין- כמפורט בתכנית עמ-16-ג'. בסעיף 10(ג') - תנאי להיתר חפירה ובניה בשטח לאישור מח' שפ"ע. אושר ע"י שפ"ע בתאריך 27/07/2025. תכנית עמ-16-ג' משנת 1980 : בסעיף 9 - קו בנין 6 מ' מהבניינים במגרשים 1,2,3 שבתכנית זו. הערה ע"פ תיק המידע : קווי הבניין סומנו בהתאם לתכנית 6320 ובהתאם להתרחקות משטח המגורים. חלק מהמגרש בצד צפון הוגדר למרחק של 4 מ' (ניתן לראות ע"פ תכנית מדידה מתיק המידע ותכנית העמדה בהרמוניקה). תכנית בינוי 493 ב' אושרה בתאריך 08/01/2025, להלן החלטת הוועדה : " הוועדה המקומית מחליטה לאשר את תכנית הבינוי המוצעת וזאת כי תכנית הבינוי נמצאה מתואמת ומאושרת עם גורמי העירייה. יש להציג נספח נופי מתוקן הקובע שתילה של עצים בוגרים ופתרונות גינון לשטחי בית הספר. ". תנאי להיתר- הצגת נספח נופי מתוקן הקובע שתילה של עצים בוגרים ופתרונות גינון לשטחי בית הספר, בהתאם להחלטת הוועדה לתכנית הבינוי. תכנית הבינוי פורסמה במסגרת הבקשה ולאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות. שטחים :		

שטחים מוצעים : עיקרי : 2786.57 מ"ר שירות : 194.83 מ"ר סה"כ מוצע : 2981.40 מ"ר . שטחים מאושרים בתכנית בינוי 493ב' , עבור ביי"ס יסודי ואולם ספורט : סה"כ עבור ש.עיקרי+ שירות : 6,050 מ"ר (קיים+מוצע) שטחים קיימים במבנה ביה"ס : סה"כ עיקרי+ שירות : 2777.80 מ"ר . סה"כ קיים+מוצע : 5,759.20 מ"ר . אין חריגה משטחי הבניה. פורסמה הקלה בעניין התקנת מקומות חניה מחוץ לגבולות המגרש. בנוסף בוצע ידוע הציבור בדבר בינוי בהתאם תכנית הבינוי שאושרה, ללא מתנגדים. אין חריגה מגבולות המגרש. חניה : לידיעה : פתרון החניה מוצע מלבד בגוש 31377 חלקה 1, גם בגוש 30518 חלקות 81,86 , שמספרם לא מוטמעים בטופס 1 בהרמוניקה, וזאת מאחר שמדובר בחלקות שהיו בהליך הפקעה. ע"פ מייל ומסמכים הכוללים נסחי טאבו שהתקבלו ע"י עורך הבקשה ב21/01/26 כל הקרקע כרגע הינה בבעלות עיריית ירושלים. תנאים להיתר- הטמעת כלל הגושים וחלקות החניות המבוקשות בטופס 1 בהרמוניקה והחתמת מח' נכסים בהתאם למבוקש. ציון ע"ג נספח התנועה בהרמוניקה לעניין התנועה שי בוצע ע"י אחרים ולא במסגרת הבקשה, כולל מס' תיק תשתיות. צו חניה ו/או פתיחת תיק תשתיות- הראשון מביניהם. העלאת כלל מסמכי הבעלויות בצרופות. תנאי לתעודת גמר- ביצוע החניות והדרכים בהתאם לתכנית תנועה מאושרת.		

בבקשה שלפנינו מוצעים : תוספת 6 כיתות לבי"ס יסודי קיים, בבקשה במקביל מתוכנן תוספת קומות רווחה מעל מועדון נוער (ת.ב.2014/965.03) עבור 6 כיתות בי"ס יסודי- התקן : 1 לכיתה+ מפרץ הורדה, דרוש : 6 מ"ח+ מפרץ הורדה, מוצע : 3 מ"ח, המשמשים למפריצי העלאה והורדה, לפי שעות, מסומן בתמרוך. בהתאם לסעיף 14.6.3 א' בתקן החניה 5166 ב' רשאת הוועדה לפטור עד 1/4 מתקן החניה בבי"ס יסודי ובכפוף לכך שיותקן מפרץ העלאה/הורדה לאוטובוסים. מפרץ אוטובוסים קיים ונראה בתכנית התנועה (ברח' בני אומיה). (בנוסף בתכנית התנועה מצורף מסמך ממנח"י לפיו לא נדרש לחניית אוטובוסים עבור בי"ס זה, כיוון שאינו מפעיל אוטובוסים לתלמידים). סה"כ מבוקש לפטור מ-3 מ"ח עבור בי"ס יסודי. עבור תוספת קומות רווחה מעל מועדון נוער- התקן : 1 לכל 50 מ"ר דרוש : 18 מ"ח (שטח עיקרי בתהליך רישוי : 857.80 מ"ר), מוצע : 18 מ"ח. סה"כ : מוצעות תוספת 12 חניות- 18 מ"ח + 3 מפרצים. 3 חניות נגישות קיימות ומספקות עבור בקשה זו. הערות : תנאי להיתר- תכנון חניות אופניים ואופנועים בתיאום ואישור תושי"ה. תנאי להיתר- הטמעת תכנית תנועה מעודכנת כפי שאושרה במערכת, בהרמוניקה הסופית להיתר. במסגרת ההקלות מבוקשת הקלה בדבר מ"ח מחוץ לגבולות המגרש בנוסח : "הקלה מהוראות תכנית 5166 סעיף 10.1 בדבר התקנת חניות מחוץ לגבולות המגרש על שצ"פ, דרך משולבת ודרך מאושרת לפי תכניות 6320, עמ-16-ג' ו-2639. חניות קיימות בנוסף- באזור קיימים כמה מבני ציבור : גני		

ילדים (2011/0431) מועדון נוער (2014/0965) ובית ספר (2011/0432). נדרש ע"פ ההיתרים הקיימים הנ"ל: 14 חניות + מפרץ, בפועל בשטח התקבלו טפסי 4 למוסדות אלו עם 4 חניות + 3 נכים ומפרץ – סה"כ קיימים 8 מ"ח לשלושת התרים הקיימים הנ"ל (במרכז הדרך). חו"ד מח' התנועה מיום 15/12/2025 : "אין התנגדות לתכנית לדיון בלבד. עבור בית ספר ואגף רווחה דרוש 26 מ"ח עפ"י התקן לאחר הפחתה בהתאם לסעיף 14.6.3 "רשאית הוועדה המקומית לאשר עד רבע מתקן החניה.... " דרוש 20 מ"ח עפ"י התקן מוצע 18 חניות, חלקם מוסדרות בזכות הדרך ללא זיקה פרטית לחלקה + 3 מפרצי הורדה והעלאה לרכב פרטי בשעות בנוסף קיימים 8 חניות בזכות הדרך ומיתוכם 3 נכים בהתאם לשימושים הנוספים בחלקה שאושרו בהיתרים קודמים. (לא נדרש תוספת חניות נכים לפי התקן עבור התוספת המוצעת) תנאי להיתר- תכנית הסדרי תנועה חתומה ע"י אגף תוש"ה. תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרו לתכנית. האישור מתייחס עבור התיקים : 2011/0432.03 2014/0965.03 יועץ תנועה- משה אלבוחר. גילי 07/07/2025" חו"ד מח' הדרכים מיום 25/12/2025 : "אין מניעה לקידום את התיק לדיון בוועדה בלבד על סמך תכנית תנועה חתומה באגף תנאי להוצאת היתר בניה- קבלת אישור האגף הסופי קבלת תכנית תנועה מאושרת תנאי לטופס 4- ביצוע את השינויים הגימטריים לפי תכנית תנועה מאושרת באגף" פרסום : הבקשה פורסמה עפ"י הנוסח הנ"ל: יידוע הציבור בדבר הקמת מבנה, בהיקף של 3013 מ"ר שיבנה ב- 4 קומות במגרש למבני ציבור. המבנה נשוא הבקשה להיתר ישמש לבית ספר ואולם ספורט בכפוף לתכנית בינוי מאושרת שמספרה 493ב' ואושרה ביום 08/01/2025 הקלה מהוראות תכנית 5166 סעיף 10.1 בדבר התקנת מקומות חניה מחוץ לגבולות המגרש, על שצ"פ, דרך משולבת ודרך	

מאושרת לפי תכנית 6320, עמ'16ג, ו- 2639 . תום מועד התנגדויות : 19/08/2025 לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות. איכ"ס- אושר בתנאים בתאריך 19/11/2025 שפי"ע- אושר בתאריך 27/07/2025 תברואה- אושר בתאריך 27/07/2025 תנועה- אושר בתאריך 15/12/2025 תברואה- אושר בתנאים בתאריך 25/12/2025 מח' המאור באגף שפי"ע- אושר בתאריך 23/12/2024 מבני ציבור- אושר בתאריך 02/03/2025 להכרעת הוועדה : לפטור עד ל1/4 מתקן החניה בב"ס יסודי, בהתאם לסעיף 14.6.3א' בתקן החניה 5166ב'. נדרש ל- 6 מ"ח, מוצע 3 (המשמשות גם למפריצים לפי שעות, מסומן בתמרור), מבוקש לפטור מ3 מ"ח. בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.		
1. יידוע הציבור בדבר הקמת מבנה, בהיקף של 3013 מ"ר שיבנה ב-4 קומות במגרש למבני ציבור. המבנה נשוא הבקשה להיתר ישמש לבית ספר ואולם ספורט בכפוף לתכנית בינוי מאושרת שמספרה 493ב ואושרה ביום 08/01/2025. 2. הקלה מהוראות תכנית 5166 סעיף 10.1 בדבר התקנת מקומות חניה מחוץ לגבולות המגרש, על שצ"פ, דרך משולבת ודרך מאושרת לפי תכנית 6320, עמ'16ג, ו- 2639.	29/07/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	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
כן	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	7

8	תשלום אגרת בניה
9	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
10	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
11	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
12	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
13	אישור משרד הבריאות
14	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52
15	אישור רשות העתיקות
16	טופס 1 חתום
17	צילומים עדכניים מכל חזיתות הבניין/המגרש
18	אישור המחלקה לנגישות (ע"פ תיק המידע).
19	תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום התצ"ר (בהתאם לתיק המידע).
20	הוספת טופס 22, פרטי ממ"מים וסימון גבול עבודה סביב הגגות בקומות הרלוונטיות- בהרמוניקות הסופיות.
21	הטמעת תכנית בינוי בצרופות עם התאריך המעודכן (ב-2025)
22	הצהרת מהנדס וחישובים סטטיים.
23	הצהרת מהנדס וחישובים סטטיים.
24	אישור בזק/ ח. תקשורת
25	אישור חח"י.
26	הצהרת עורך הבקשה
27	אישור שפ"ע לחניות בשצ"פ ויציאת חירום לשצ"פ.
28	תיקונים טכניים בהרמוניקה- גבולות עבודה בקומות הגג, צביעת מדרגות קיימות המאפשרות גישה לגג צפונית למבנה כנדרש ותיקון מפלסים בכותרת קומת הגג העליון.
29	בהתאם לחו"ד מח' תנועה- תנאי להיתר- תכנית הסדרי תנועה חתומה ע"י אגף תושי"ה.
30	בהתאם לחו"ד מח' דרכים- תנאי להוצאת היתר בניה - קבלת אישור האגף הסופי וכן קבלת תכנית תנועה מאושרת.
31	עדכון תכנית תנועה מאושרת ע"י תושי"ה בהרמוניקה.
32	תכנון חניות אופניים ואופנועים ע"פ התקן בתיאום ואישור תושי"ה.
33	אישור מח' דרכים ליציאת חירום לייעוד "דרכים משולבות" צפונית למגרש.
34	תצהיר חתום של עורך הבקשה
35	תצהיר חתום של מתכנן השלד
36	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
37	הצגת נספח נופי מתוקן הקובע שתילה של עצים בוגרים ופתרונות גיבון לשטחי בית הספר, בהתאם להחלטת הוועדה לתכנית הבינוי.
38	צו חניה עד להפקעת המגרשים או הראשון מבניהם
39	הטמעת כלל הגושים וחלקות החניות המבוקשות בטופס 1 בהרמוניקה והחתמת מח' נכסים בהתאם למבוקש להיתר.
40	ציון ע"ג נספח התנועה בהרמוניקה לעניין התנועה שיבוצע ע"י אחרים ולא במסגרת הבקשה, כולל מס' תיק תשתיות.
41	צו חניה ו/או פתיחת תיק תשתיות.
42	העלאת כלל מסמכי הבעלויות בצרופות.
43	הטמעת תכנית תנועה מעודכנת בהרמוניקה הסופית להיתר, כפי שאושרה במערכת ע"י תושי"ה.

על המקום חלה תכנית 6320 משנת 2002 וכן תכנית עמ-16-ג' משנת 1980 הקובעות :

תכנית 6320 משנת 2002 :

בסעיף 7- כפיפות לתכנית- תכנית המתאר ותכנית עמ-16-ג'.

בסעיף 10 - שטח לבנין ציבורי.

בסעיף 10(ב') - קווי בניין- כמפורט בתכנית עמ-16-ג'.

בסעיף 10(ג') - תנאי להיתר חפירה ובניה בשטח לאישור מח' שפ"ע. אושר ע"י שפ"ע בתאריך 27/07/2025.

תכנית עמ-16-ג' משנת 1980 :

בסעיף 9 - קו בנין 6 מ' מהבניינים במגרשים 1,2,3 שבתכנית זו.

הערה ע"פ תיק המידע: קווי הבניין סומנו בהתאם לתכנית 6320 ובהתאם להתרחקות משטח המגורים. חלק מהמגרש בצד צפון הוגדר למרחק של 4 מ' (ניתן לראות ע"פ תכנית מדידה מתיק המידע ותכנית העמדה בהרמוניקה).

תכנית בינוי 493 ב' אושרה בתאריך 08/01/2025, להלן החלטת הוועדה :
" הוועדה המקומית מחליטה לאשר את תכנית הבינוי המוצעת וזאת כי תכנית הבינוי נמצאה מתואמת ומאושרת עם גורמי העירייה. יש להציג נספח נופי מתוקן הקובע שתילה של עצים בוגרים ופתרונות גינון לשטחי בית הספר."

תנאי להיתר- הצגת נספח נופי מתוקן הקובע שתילה של עצים בוגרים ופתרונות גינון לשטחי בית הספר, בהתאם להחלטת הוועדה לתכנית הבינוי.

תכנית הבינוי פורסמה במסגרת הבקשה ולאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות.

שטחים :

שטחים מוצעים :

עיקרי : 2786.57 מ"ר שירות : 194.83 מ"ר סה"כ מוצע : 2981.40 מ"ר .

שטחים מאושרים בתכנית בינוי 493 ב', עבור ב"ס יסודי ואולם ספורט :
סה"כ עבור ש.עיקרי+ שירות : 6,050 מ"ר (קיים+מוצע)

שטחים קיימים במבנה ביה"ס :

סה"כ עיקרי+ שירות : 2777.80 מ"ר.

סה"כ קיים+מוצע : 5,759.20 מ"ר.

אין חריגה משטחי הבניה.

פורסמה הקלה בעניין התקנת מקומות חניה מחוץ לגבולות המגרש.
בנוסף בוצע ידוע הציבור בדבר בינוי בהתאם תכנית הבינוי שאושרה, ללא מתנגדים.
אין חריגה מגבולות המגרש.

חניה :

לידיעה :

פתרון החניה מוצע מלבד בגוש 31377 חלקה 1, גם בגוש 30518 חלקות 81,86, שמספרם לא מוטמעים בטופס 1 בהרמוניקה, וזאת מאחר שמדובר בחלקות שהיו בהליך הפקעה. ע"פ מייל ומסמכים הכוללים נסחי טאבו שהתקבלו ע"י עורך הבקשה ב21/01/26 כל הקרקע כרגע הינה בבעלות עיריית ירושלים.

תנאים להיתר-

הטמעת כלל הגושים וחלקות החניות המבוקשות בטופס 1 בהרמוניקה והחתמת מח' נכסים בהתאם למבוקש.

ציון ע"ג נספח התנועה בהרמוניקה לעניין התנועה שי בוצע ע"י אחרים ולא במסגרת הבקשה, כולל מס' תיק תשתיות.

צו חניה ו/או פתיחת תיק תשתיות- הראשון מביניהם.

העלאת כלל מסמכי הבעלויות בצרופות.

תנאי לתעודת גמר- ביצוע החניות והדרכים בהתאם לתכנית תנועה מאושרת.

בבקשה שלפנינו מוצעים: תוספת 6 כיתות לבי"ס יסודי קיים,

בבקשה במקביל מתוכנן תוספת קומות רווחה מעל מועדון נוער (ת.ב.03.965/2014)

עבור 6 כיתות בי"ס יסודי-

התקן: 1 לכיתה+ מפרץ הורדה,

דרוש: 6 מ"ח+ מפרץ הורדה,

מוצע: 3 מ"ח, המשמשים למפצי העלאה והורדה, לפי שעות, מסומן בתמרור.

בהתאם לסעיף 14.6.3 א' בתקן החניה 5166 ב' רשאית הוועדה לפטור עד 1/4 מתקן החניה בבי"ס יסודי ובכפוף לכך שיותקן מפרץ העלאה/הורדה לאוטובוסים. מפרץ אוטובוסים קיים ונראה בתכנית התנועה (ברח' בני אומיה). (בנוסף בתכנית התנועה מצורף מסמך ממנח"י לפיו לא נדרש לחניית אוטובוסים עבור בי"ס זה, כיוון שאינו מפעיל אוטובוסים לתלמידים).

סה"כ מבוקש לפטור מ-3 מ"ח עבור בי"ס יסודי.

עבור תוספת קומות רווחה מעל מועדון נוער-

התקן: 1 לכל 50 מ"ר

דרוש: 18 מ"ח (שטח עיקרי בתהליך רישוי: 857.80 מ"ר),

מוצע: 18 מ"ח.

סה"כ: מוצעות תוספת 12 חניות- 18 מ"ח + 3 מפרצים. 3 חניות נגישות קיימות ומספקות עבור בקשה זו.

הערות:

תנאי להיתר- תכנון חניות אופניים ואופנועים בתיאום ואישור תושי"ה.

תנאי להיתר- הטמעת תכנית תנועה מעודכנת כפי שאושרה במערכת, בהרמוניקה הסופית להיתר.

במסגרת ההקלות מבוקשת הקלה בדבר מ"ח מחוץ לגבולות המגרש בנוסח: "הקלה מהוראות תכנית 5166 סעיף 10.1 בדבר התקנת חניות מחוץ לגבולות המגרש על שצ"פ, דרך משולבת ודרך מאושרת לפי תכניות 6320, עמ-16-ג' ו-2639.

חניות קיימות בנוסף- באזור קיימים כמה מבני ציבור: גני ילדים (2011/0431) מועדון נוער (2014/0965) ובית ספר (2011/0432).

נדרש ע"פ ההיתרים הקיימים הנ"ל: 14 חניות + מפרץ, בפועל בשטח התקבלו טפסי 4 למוסדות אלו עם 4 חניות + 3 נכים ומפרץ – סה"כ קיימים 8 מ"ח לשלושת התרים הקיימים הנ"ל (במרכז הדרך).

חוו"ד מח' התנועה מיום 15/12/2025:

"אין התנגדות לתכנית לדיון בלבד. עבור בית ספר ואגף רווחה דרוש 26 מ"ח עפ"י התקן לאחר הפחתה בהתאם לסעיף 14.6.3 "רשאית הוועדה המקומית לאשר עד רבע מתקן החניה.... " דרוש 20 מ"ח עפ"י התקן מוצע 18 חניות, חלקם מוסדרות בזכות הדרך ללא זיקה פרטית לחלקה + 3 מפרצי הורדה והעלאה לרכב פרטי בשעות בנוסף קיימים 8 חניות בזכות הדרך ומיתוכם 3 נכים בהתאם לשימושים הנוספים בחלקה שאושרו בהיתרים קודמים. (לא נדרש תוספת חניות נכים לפי התקן עבור התוספת המוצעת) תנאי להיתר- תכנית הסדרי תנועה חתומה ע"י אגף תושי"ה. תנאי לטופס 4- אישור רשות תמררו לתכנית. האישור מתייחס עבור התיקים: 2011/0432.03 : 2014/0965.03 יועץ תנועה- משה אלבוחר. גילי 07/07/2025"

חוו"ד מח' הדרכים מיום 25/12/2025:

"אין מניעה לקידום את התיק לדיון בוועדה בלבד על סמך תכנית תנועה חתומה באגף

תנאי להוצאת היתר בניה-

קבלת אישור האגף הסופי

קבלת תכנית תנועה מאושרת

תנאי לטופס 4-

ביצוע את השינויים הגימטריים לפי תכנית תנועה מאושרת באגף"

פרסום :

הבקשה פורסמה עפ"י הנוסח הנ"ל :

יידוע הציבור בדבר הקמת מבנה, בהיקף של 3013 מ"ר שיבנה ב-4 קומות במגרש למבני ציבור. המבנה נשוא הבקשה להיתר ישמש לבית ספר ואולם ספורט בכפוף לתכנית בינוי מאושרת שמספרה 493ב' ואושרה ביום 08/01/2025

הקלה מהוראות תכנית 5166 סעיף 10.1 בדבר התקנת מקומות חניה מחוץ לגבולות המגרש, על שצ"פ, דרך משולבת ודרך מאושרת לפי תכנית 6320, עמ/ג, ו- 2639 .

תום מועד התנגדויות : 19/08/2025
לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות.

איכ"ס- אושר בתנאים בתאריך 19/11/2025

שפ"ע- אושר בתאריך 27/07/2025

תברואה- אושר בתאריך 27/07/2025

תנועה- אושר בתאריך 15/12/2025

תברואה- אושר בתנאים בתאריך 25/12/2025

מח' המאור באגף שפ"ע- אושר בתאריך 23/12/2024

מבני ציבור- אושר בתאריך 02/03/2025

להכרעת הוועדה : לפטור עד ל-1/4 מתקן החניה בבי"ס יסודי, בהתאם לסעיף 14.6.3א' בתקן החניה 5166ב'.

נדרש ל- 6 מ"ח, מוצע 3 (המשמשות גם למפרצים לפי שעות, מסומן בתמרור),

מבוקש לפטור 3 מ"ח.

בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 24/03/2026 - ו' ניסן תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/8
מספר בקשה	<u>2024/0136.00</u>
מספר סידורי	<u>77</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש, פיתוח שטח ציבורי פתוח
שימוש עיקרי	בנין ציבורי, בנין ציבורי, גן ילדים, שטח ציבורי פתוח
מהות בקשה	בית הכנסת + 3 כיתות גנ"י + 3 כיתות מעון יום+ פיתוח שצ"פ סמוך+ פינוי מנ"דים.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	בן סירא - עבור מבנה ציבור שמחה
עורך הבקשה	אדריכל אפריל יצחק
מתכנן השלד	מהנדס משולמי רון
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

טרומן הארי 1, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30617	267	לא
30617	268	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1174523	תחילת תוקף	24/08/2024	2	מבנים ומוסדות ציבור	907
192815	תחילת תוקף	03/08/2019			

תאור הבקשה

דיון מס' 2 :

בקשה זו מובאת לדיון חוזר, לאחר החלטת הוועדה ב17/12/25 לאשר את הבקשה להיתר בתנאים (ללא אישור השימוש החורג בשצ"פ עבור חצרות גנ"י בשלב זה),

הבקשה מובאת לדיון חוזר בעקבות השינויים/התוספות הבאים, שלא צוינו לאישור וידיעת הוועדה :

להכרעת הוועדה באם יש צורך לפרסם בשנית 2 מ"ח המוצעים בייעוד הקרקע "דרך ו/או טיפול נופי". –
הבקשה שפורסמה הציגה את החניות הנ"ל אך במלל לא צויין את הייעוד הנוסף שהינו "דרך ו/או טיפול נופי "

להכרעת הוועדה - לפטור מהחובה להתקין מ"ח לגנ"י ומעונות יום, ע"פ הוראות תכנית 5166 סעיף 14.6.3(ב'). – לא צויין בהחלטת הוועדה מיום ה-17/12/2025

3. לאישור הוספת פיתוח השצ"פ הדרומי במסגרת בקשה זו ולהוספת תנאים להיתר בהתאם לכך – אישור שפ"ע ואישור אדריכל העיר לעניין השצ"פ עפ"י הוראות התב"ע החלה במקום.

4. לאישור הוספת מאגר המים ו עדכון המפלסים .

5. לאישור הגדלת ממ"מ בקומה עליונה ע"ח שטח עיקרי (משיקולים תכנוניים) וכן עדכון שטחי ממ"מים בהתאם להנחיות הג"א, מבלי הגדלת סה"כ שטחי הבניה הכוללים שהוצגו בוועדה ב-17/12/2025.

בשכונת רמות, רח' טרומן, גוש 30617 חלקה 267, מגרש 2,

מוצע במרכז המגרש מבנה ציבורי חדש בן 6 קומות עבור שימושים : בית כנסת, 3 כיתות גן ילדים 3, 3 כיתות מעון יום ומ.מים+ח.משאבות.

כניסה לגנ"י מוצעת מצפון המגרש במפלס $728.00 = -3.90$ - בקומה 1-.

כניסה לבית הכנסת ולמעון מוצעת מהשצ"פ דרומית למגרש במפלס $731.90 = +0.00$ - בקומת הקרקע.

בנוסף בגוש 30617 חלקה 268, מגרש 3 קיים שצ"פ, אשר בחלקו מבוקש שימוש לטובת חצרות גנ"י, בהליך שימוש חורג.

תכנית קומה 2 - מפלס $725.25 = -6.80$:

מאגרי מים, חדר משאבות וחלל מתחת לפיר מעלית,

גישה מקומה 1-, ממפלס $728.00 = -3.90$.

תכנית קומה 1 - מפלס $728.00 = -3.90$:

כניסה ראשית מצפון המגרש ל3 כיתות גנ"י.

מבואת כניסה, 3 כיתות גן הכוללות שירותים, מטבחון וממ"מ המיועד למחסן בכל כיתת גן, יציאה לחצרות צפונית ומזרחית למבנה.

חלק מן החצרות המוצעות מזרחית למבנה חורגות מגבולות המגרש ומוצעות על השצ"פ הצמוד, מבוקשות בהליך של שימוש חורג, בהתאם לחו"ד משפטית מתאריך : 05/03/2024 (מתווק בארכיב האופטי) המאשרת לקדם את הבקשה בהליך שימוש חורג בכפוף להמצאת כתב התחייבות של מנהל מנח"י על כך שחצרות גני הילדים יוותרו פתוחים לכלל הציבור בשעות הצהריים ובחופשים, ובמקביל לכך שיקודם ויוגש תכנית לשינוי ייעוד ושימוש במגרש.

תכנית קומת קרקע - מפלס $731.90 = +0.00$:

כניסה ראשית מדרום המגרש לבית הכנסת ולמעונות.

מבואת כניסה, אולם כניסה, חלל בייכ לעזרת גברים, ח.לימוד, ח.מעילים, מטבחון ושירותים.

מוצעת כניסה נפרדת עבור הגישה למעון היום בקומות העליונות.

גישה לקומות העליונות (עזרת הנשים) ע"י 2 גרמי מדרגות ומעלית,

בנוסף גישה נפרדת למעונות בקומות העליונות, ע"י גרם מדרגות ומעלית נוספים.

תכנית קומה 1 - מפלס $+735.70 = +3.80$:

עזרת נשים, ח. מעילים, ממ"מ, שירותים ויציאה למרפסת מקורה דרומית למבנה.

גישה לקומות ע"י 2 גרמי מדרגות ומעלית,

בנוסף חלל נפרד עבור למעונות, דרך 2 גרמי מדרגות ומעלית נוספים.

תכנית קומה 2 - מפלס $+739.50 = +7.60$:

מעון יום.

מעברים, כיתת תינוקות + כיתת ילדים הכוללות בכל כיתה שירותים, מטבחון, 2 מחסנים אשר לאחד מהם גישה מהחצר, בנוסף מוצע מטבח, מחסן, שירותים נגישים, ממ"מ ויציאה לחצרות מזרחית למבנה.

גישה לקומות ע"י 2 גרמי מדרגות ומעלית.

תכנית קומה 3 - מפלס $+743.30 = +11.40$:

מעון יום.

מעברים, כיתת פעוטות הכוללת שירותים, מטבחון, 2 מחסנים אשר לאחד מהם גישה מהחצר, ח. כביסה, מעלון אוכל, ממ"מ ויציאה לחצר דרומית למבנה.

גישה לקומות ע"י 2 גרמי מדרגות ומעלית.

תכנית גגות מפלס $+747.10 = +15.20$: מוצע גג שטוח לא לשימוש. גישה לגג ע"י סולם. תנאי להיתר- סימון אזור מערכות ואופן גישה לגג.

שטחים :

מעל הכניסה הקובעת- עיקרי : 1,531.76 מ"ר, שירות : 414.80 מ"ר,

מתחת הכניסה הקובעת- עיקרי : 0 , שירות : 54.05 מ"ר,

סה"כ מוצע : 2,000.61 מ"ר.

אין חריגה משטחי הבניה.

קווי בניין :

0 דרומית למגרש, 3 מ' לכל שאר הצדדים, בהתאם לתכנית החלה במקום.

אין חריגה מגבולות המגרש.

חניה :

בבקשה שלפנינו מוצעים 3 כיתות גני", 3 כיתות מעון יום ובי"כ,

בהתאם לטבלת מאזן החניה-

גן ילדים-

התקן : 1: 40.

דרוש : 9 מ"ח+ מפרץ העלאה והורדה.

כמוכן נדרש ל 4 חניות אופניים ו-2 חניות אופנועים.

מעון יום-

התקן : 1: 40.

דרוש : 11 מ"ח+ מפרץ העלאה והורדה.

כמוכן נדרש ל 4 חניות אופניים ו-2 חניות אופנועים.

ע"פ הוראות תכנית 5166 סעיף 14.6.3(ב) רשאית הוועדה המקומית לפטור מהחובה להתקין מ"ח לגני"י ומעונות יום (בכפוף להצגת מפרץ העלאה והורדה).

בית כנסת-

התקן : 1: 50.

דרוש : 11 מ"ח.

כמוכן נדרש ל 5 חניות אופניים ו-3 חניות אופנועים.

סה"כ מתוכנן : 14 מ"ח הכוללים חניה נגישה אחת + 4 מפרצי העלאה והורדה, על הרחוב מחוץ לגבולות המגרש, 10 חניות אופניים ו- 5 חניות אופנועים בשצ"פ.

פורסמה הקלה מהוראות תכנית 5166 סעיף 10.1 בדבר התקנת חניות מחוץ לגבולות מגרש על "דרך מוצעת" לפי תכנית 101-0192815.

בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.

מידע קודם

מתאריך	
17/03/2026	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה על המקום חלות תכניות 1174523 משנת 2024 ו-192815 משנת 2019 הקובעות : תכנית 1174523 משנת 2024 הקובעת : בסעיף 1.6 - כפיפות לתכנית- שינוי ל-192815 במפורט בלבד. בסעיף 4.2 - מבנים ומוסדות ציבור. בסעיף 4.2.1 - שימושים- בי"כ, גנ"י, מעון, מרכז שירותי קהילה ורווחה, מקוואות, חניה, מחסנים וחדרים טכניים, מתקנים הנדסיים וכל שימוש ציבורי....- מתוכנן בי"כ+ 3 כיתות גנ"י+ 3 כיתות מעון יום. בסעיף 4.2.2 (א) (1) : תותר תוספת שטחי בנייה על קרקעיים בנוסף לשטחים המאושרים בתכנית 192815. בסעיף 5 - זכויות והוראות בניה- תא שטח 2 : שטחים מאושרים : מעל הכניסה הקובעת : עיקרי- 2077 מ"ר, שירות- 100 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת : עיקרי- 0, שירות- 1720 מ"ר, סה"כ שטחי בניה- 3,897 מ"ר. גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת : 21.2 מ'. מס' קומות : מעל הכניסה הקובעת - 5 קומות, מתחת לכניסה הקובעת- 2 קומות.

הבקשה עומדת בשטחים המותרים, גובה מבנה מוצע- 17.78+ ומס' קומות מתוכנן- 1 מתחת לכניסה הקובעת ו-5 קומות מעל הכניסה הקובעת (קומה 1- נחשבת למעל למפלס הכניסה הקובעת משום הפרשי הטופוגרפיה). הוראות נוספות אשר כתובות בתכנית 192815 משנת 2019 : סעיף 1.6- התכנית מחליפה את תכנית מתאר 62. סעיף 4.2.1 - שימושים : בתי כנסת וגני"י - מבוקש בית כנסת, גני"י ומעונות יום (תכנית 1174523 מתירה בסעיף 4.2.1). סעיף 4.2.2(א) - 1. יותרו פתחים וכניסות בחזית הדרומית הפונה לשצ"פ כמצויין בנספח הבינוי. 2. השטחים הפנויים מבניה במגרש יגוננו ע"י נטיעת עצים וצמחיה נמוכה. חלק מן השטחים ירוצפו וימוקמו בהם ספסלים וריהוט רחוב. 3. ניתן לממש חלקית את הזכויות בניה במבנה הציבור ובהתאם למקומות החניה המסופקים לעת ההיתר. סעיף 4.2.2(ג) - עיצוב אדריכלי- הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת....יותר שימוש בחומרי גמר נוספים בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו. סעיף 4.3- שטח ציבורי פתוח. סעיף 4.3.1- שימושים שצ"פ- א'. נטיעות, גינון, ריהוט רחוב ומתקני משחק. ב'. מעברים ושבילי הליכה. ג'. מתקנים הנדסיים ותשתיות. סעיף 4.3.2(א)- הוראות בצש"פ- 1. פיתוח השטחים הציבוריים בתחום התכנית ייעשה בד בבד עם פיתוח שטחי המגורים. 2. בשטחים הפתוחים הציבוריים יותקנו מערכות השקיה. 3. מפלסי הפיתוח יהיו באופן שיאפשר מעבר רציף להולכי רגל בין רחוב טרומן לדרך החדשה בתחום התכנית ובתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו. ע"פ תשובת יועץ הפיתוח- המעבר בין רחוב טרומן הקיים לטרומן החדש בתחום הצומת מאפשר את הגישה הנוחה והמונגשת אל מבנה הציבור בקומת מפלס הפיתוח העליון (בית הכנסת), כמו כן המעבר והגישה למבנה הציבור מהכביש החדש אל מפלס הפיתוח בקומת הקרקע מתאפשר באופן מוגש וברור. באישור הוועדה, תנאים להיתר- אישור שפ"ע ואישור אדריכל העיר לפיתוח השצ"פ.		

בנוסף, בחלק מהשצ"פ מוצע שימוש לטובת שטחי חצרות הגנים, בהליך שימוש חורג המבוקש במסגרת בקשה זו, בהתאם לחו"ד משפטית מתאריך: 05/03/2024 (מתוּק בארכיב האופטי) המאשרת לקדם את הבקשה בהליך שימוש חורג בכפוף להמצאת כתב התחייבות של מנהל מנח"י על כך שחצרות גני הילדים יוותרו פתוחים לכלל הציבור בשעות הצהריים ובחופשים, ובמקביל לכך שיקודם ויוגש תכנית לשינוי ייעוד ושימוש במגרש. סעיף 6.7(1+2) - סטיה נכרת- במס' קומות, גובה בניה מירבי וקווי בניין. סעיף 7.1.2(1) - תנאי להיתר בניה- הגשת תכנית לפיתוח השטחים הציבוריים בתחום התכנית עם מהנדס העיר או מי מטעמו. סעיף 5 - שטחים : מגרש 2 מעל הכניסה הקובעת : עיקרי- 1,700 מ"ר, שירות- 100 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת : עיקרי- 0, שירות- 1720 מ"ר, סה"כ שטחי בניה- 3,520 מ"ר. גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת : 21.2 מ'. מס' קומות : מעל הכניסה הקובעת- 5 קומות. מתחת לכניסה הקובעת- 2 קומות. סעיף 6.7 – סטיה ניכרת : סעיף 6.7(1) – מס' הקומות והגובה המירבי בתכנית זו הינם מחייבים וכל הגדלה תחשב סטיה ניכרת. סעיף 6.7(2) – קווי בניין הינם מחייבים, שינוי ייחשב כסטיה ניכרת. שטחים : שטחים מוצעים בבקשה זו : מעל הכניסה הקובעת- עיקרי : 1,531.76 מ"ר, שירות : 414.80 מ"ר (קומה 1- המוצעת נחשבת למעל למפלס הכניסה הקובעת משום הפרשי המפלסים), מתחת הכניסה הקובעת- עיקרי : 0, שירות : 54.05 מ"ר, סה"כ בינוי מוצע : 2,000.61 (לעומת 2,001.23 מ"ר סה"כ השטחים שצוינו בדיון הראשון, נעשה שינוי בשטחים בעקבות דרישות הג"א). נויידו 314.80 מ"ר משטחי הבניה העיקריים מעל הכניסה הקובעת לטובת שטחי שירות מעל מפלס הכניסה הקובעת.		

אין חריגה משטחי הבניה. הערות : 1) לאחר פתיחת התיק ופרסום הבקשה, עורכי הבקשה ביקשו להוסיף למהות הבקשה את פיתוח השצ"פ הצמוד לפרוייקט, גו"ח : 30617/268, לאישור הוועדה- א'. להוספת פיתוח השצ"פ לבקשה זו (הרמוניקה עודכנה במערכת המקוונת ונקלטה). ב'. להוספת תנאים עבור פיתוח שצ"פ זה כתנאי להיתר- אישור שפ"ע לפיתוח השצ"פ ואישור אדריכל העיר לפיתוח השצ"פ (בהתאם להוראות התב"ע שפיתוח השצ"פ יאושר ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו). 2) לידיעת ואישור הוועדה- לאחר פתיחת התיק הוספו מאגר מים וחדר משאבות משום דרישת הגיחון, בקומה 2- והשתנו מפלסים אבסולוטיים בהתאמה. 3) לידיעת ואישור הוועדה- לבקשת עורכי הבקשה- משיקולים תכנוניים, מעוניינים להגדיל את שטח הממ"מ בקומה העליונה ע"ח השטח העיקרי משיקולים תכנוניים וכן עדכון שטחי הממ"מים בהתאם להנחיות הג"א, סך שטחי הבניה המוצעים אינו גדל (קטן בכ- 1 מ'). 4) לידיעת ואישור הוועדה- בתחום המגרש קיימים מנ"דים המסומנים לפינוי בהרמוניקה. חניה : בבקשה שלפנינו מוצעים 3 כיתות גנ"י, 3 כיתות מעון יום ובי"כ, בהתאם לטבלת מאזן החניה : גן ילדים : התקן : 40 : 1 דרוש : 9 מ"ח+ מפרץ העלאה והורדה + 4 חניות אופניים ו-2 חניות אופנועים. מעון יום : התקן : 40 : 1 דרוש : 11 מ"ח+ מפרץ העלאה והורדה+ 4 חניות אופניים ו-2 חניות אופנועים. ע"פ הוראות תכנית 5166 סעיף 14.6.3(ב) רשאית הוועדה המקומית לפטור מהחובה להתקין מ"ח לגנ"י ומעונות יום (בכפוף להצגת מפרץ העלאה והורדה).		

בית כנסת : התקן : 50 : 1. דרוש : 11 מ"ח + 5 חניות אופניים ו-3 חניות אופנועים. סה"כ מתוכנן : 14 מ"ח הכוללים חניה נגישה אחת + 4 מפרצי העלאה והורדה, על הרחוב מחוץ לגבולות המגרש , 10 חניות אופניים ו- 5 חניות אופנועים בשצ"פ (לפי הנחיית תושי"ה). חו"ד מח' התנועה מיום 09/10/2024 : "אין התנגדות לתכנית. מוצע מבני ציבור ראה פירוט טבלת מאזן חניה מצורפת וסרוקה תכנית הסדרי תנועה חתומה ע"י האגף. ס"ה מוצע 14 מק"ח תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרור לתכנית. שלומי 1.10.24" הערה : 1) פורסמה הקלה לעניין מיקום החניות מחוץ לגבולות המגרש. 2) 2 חניות המוצעות מערבית למגרש וסומנו כמוצעות בהרמוניקה שפורסמה, מתוכננות על ייעוד קרקע "דרך ו/או טיפול נופי", משום טעות סופר שם ייעוד הקרקע לא פורסם, להכרעת הוועדה באם יש צורך לפרסם. בשנית. קווי בניין : 0 דרומית למגרש, 3 מ' לכל שאר הצדדים, בהתאם לתכנית החלה במקום. אין חריגה מגבולות המגרש. פרסום : הבקשה פורסמה עפ"י הנוסח הנ"ל : א'. הקלה מהוראות תכנית 5166 סעיף 10.1 בדבר התקנת חניות מחוץ לגבולות מגרש על "דרך מוצעת" לפי תכנית 101-0192815. ב'. שימוש חורג משטח ציבורי פתוח לשטח מבנה ציבור בהיקף של כ-290 מ"ר לחצרות גני ילדים, מתכנית 192815. תום מועד התנגדויות : 02/07/2024 לאחר פרסום אין מתנגדים. להכרעת הוועדה : א) להכרעת הוועדה - באם יש צורך לפרסם בשנית 2 מ"ח		

המוצעים בייעוד הקרקע "דרך ו/או טיפול נופי". – הבקשה שפורסמה הציגה את החניות הנ"ל אך במלל לא צויין את הייעוד הנוסף שהינו "דרך ו/או טיפול נופי " להכרעת הוועדה - לפטור מהחובה להתקין מ"ח לגנ"י ומעונות יום , ע"פ הוראות תכנית 5166 סעיף 14.6.3(ב). – לא צויין בהחלטת הוועדה מיום ה-17/12/2025 לידיעת הוועדה : א) לאישור הוספת פיתוח השצ"פ הדרומי במסגרת בקשה זו ולהוספת תנאים להיתר בהתאם לכך – אישור שפ"ע ואישור אדריכל העיר לעניין השצ"פ עפ"י הוראות התב"ע החלה במקום. ב) לאישור הוספת מאגר המים ו עדכון המפלסים . ג) לאישור הגדלת ממ"מ בקומה עליונה ע"ח שטח עיקרי (משיקולים תכנוניים) וכן עדכון שטחי ממ"מים בהתאם להנחיות הג"א, מבלי הגדלת סה"כ שטחי הבניה הכוללים שהוצגו בוועדה ב-17/12/2025. תנאים לדיון : איכ"ס- אושר בתנאים בתאריך 07/08/2025 שפ"ע- אושר בתאריך 15/08/2024 תברואה- אושר בתאריך 17/09/2024 דרכים- אושר בתנאים בתאריך 15/08/2024 בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1174523 ,192815 תחילת תוקף : 24/08/2024 ,03/08/2019 ייעוד הקרקע : מבנים ומוסדות ציבור.	17/03/2026	חוות דעת תכנונית

תכניות כפופות : שינוי ל192815 במפורט בלבד. האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : לא (תכנית 192815 מחליפה את תכנית מתאר 62) חוות דעת אדריכלית על המקום חלות תכניות 1174523 משנת 2024 ו192815 משנת 2019 הקובעות : תכנית 1174523 משנת 2024 הקובעת : בסעיף 1.6 - כפיפות לתכנית- שינוי ל192815 במפורט בלבד. בסעיף 4.2 - מבנים ומוסדות ציבור. בסעיף 4.2.1 - שימושים- ב"כ, גנ"י, מעון, מרכז שירותי קהילה ורווחה, מקוואות, חניה, מחסנים וחדרים טכניים, מתקנים הנדסיים וכל שימוש ציבורי..... - מתוכנן ב"כ+ 3 כיתות גנ"י+ 3 כיתות מעון יום. בסעיף 4.2.2(א) (1) : תותר תוספת שטחי בנייה על קרקעיים בנוסף לשטחים המאושרים בתכנית 192815. בסעיף 5 - זכויות והוראות בניה- תא שטח 2 : שטחים מאושרים : מעל הכניסה הקובעת : עיקרי- 2077 מ"ר, שירות- 100 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת : עיקרי- 0, שירות- 1720 מ"ר, סה"כ שטחי בניה- 3,897 מ"ר. גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת : 21.2 מ'. מס' קומות : מעל הכניסה הקובעת - 5 קומות, מתחת לכניסה הקובעת- 2 קומות. הבקשה עומדת בשטחים המותרים, גובה מבנה מוצע- 17.78+ ומס' קומות מתוכנן- 1 מתחת לכניסה הקובעת ו-5 קומות מעל הכניסה הקובעת (קומה 1- נחשבת למעל למפלס הכניסה הקובעת משום הפרשי הטופוגרפיה). הוראות נוספות אשר כתובות בתכנית 192815 משנת 2019 : סעיף 1.6 - התכנית מחליפה את תכנית מתאר 62. סעיף 4.2.1 - שימושים : בתי כנסת וגנ"י - מבוקש בית כנסת,		

גנ"י ומעונות יום (תכנית 1174523 מתירה בסעיף 4.2.1). סעיף 4.2.2(א) - 1. יותרו פתחים וכניסות בחזית הדרומית הפונה לשצ"פ כמצויין בנספח הבינוי. 2. השטחים הפנויים מבניה במגרש יגוננו ע"י נטיעת עצים וצמחיה נמוכה. חלק מן השטחים ירוצפו וימוקמו בהם ספסלים וריהוט רחוב. 3. ניתן לממש חלקית את הזכויות בניה במבנה הציבור ובהתאם למקומות החניה המסופקים לעת ההיתר. סעיף 4.2.2(ג) - עיצוב אדריכלי- הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת....יותר שימוש בחומרי גמר נוספים בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו. סעיף 4.3 - שטח ציבורי פתוח. סעיף 4.3.1 - שימושים שצ"פ- א'. נטיעות, גינון, ריהוט רחוב ומתקני משחק. ב'. מעברים ושבילי הליכה. ג'. מתקנים הנדסיים ותשתיות. סעיף 4.3.2(א) - הוראות בצש"פ- 1. פיתוח השטחים הציבוריים בתחום התכנית ייעשה בד בבד עם פיתוח שטחי המגורים. 2. בשטחים הפתוחים הציבוריים יותקנו מערכות השקיה. 3. מפלסי הפיתוח יהיו באופן שיאפשר מעבר רציף להולכי רגל בין רחוב טרומן לדרך החדשה בתחום התכנית ובתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו. ע"פ תשובת יועץ הפיתוח- המעבר בין רחוב טרומן הקיים לטרומן החדש בתחום הצומת מאפשר את הגישה הנוחה והמונגשת אל מבנה הציבור בקומת מפלס הפיתוח העליון (בית הכנסת), כמו כן המעבר והגישה למבנה הציבור מהכביש החדש אל מפלס הפיתוח בקומת הקרקע מתאפשר באופן מוגש וברור. באישור הוועדה, תנאים להיתר- אישור שפ"ע ואישור אדריכל העיר לפיתוח השצ"פ. בנוסף, בחלק מהשצ"פ מוצע שימוש לטובת שטחי חצרות הגנים, בהליך שימוש חורג המבוקש במסגרת בקשה זו, בהתאם לחו"ד משפטית מתאריך: 05/03/2024 (מתוּק בארכיב האופטי) המאשרת לקדם את הבקשה בהליך שימוש חורג בכפוף ל המצאת כתב התחייבות של מנהל מנח"י על כך שחצרות גני הילדים יוותרו פתוחים לכלל הציבור בשעות הצהריים ובחופשים, ובמקביל לכך שיקודם ויוגש תכנית לשינוי ייעוד ושימוש במגרש. סעיף 6.7(1+2) - סטיה נכרת- במס' קומות, גובה בניה מירבי וקווי בניין. סעיף 7.1.2(1)- תנאי להיתר בניה- הגשת תכנית לפיתוח		

השטחים הציבוריים בתחום התכנית עם מהנדס העיר או מי מטעמו. סעיף 5 - שטחים : מגרש 2 מעל הכניסה הקובעת : עיקרי- 1,700 מ"ר, שירות- 100 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת : עיקרי- 0, שירות- 1720 מ"ר, סה"כ שטחי בניה- 3,520 מ"ר. גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת : 21.2 מ'. מס' קומות : מעל הכניסה הקובעת- 5 קומות. מתחת לכניסה הקובעת- 2 קומות. סעיף 6.7 – סטיה ניכרת : סעיף 6.7(1) – מס' הקומות והגובה המירבי בתכנית זו הינם מחייבים וכל הגדלה תחשב סטיה ניכרת. סעיף 6.7(2) – קווי בניין הינם מחייבים, שינוי ייחשב כסטיה ניכרת. שטחים : שטחים מוצעים בבקשה זו : מעל הכניסה הקובעת- עיקרי : 1,531.76 מ"ר, שירות : 414.80 מ"ר (קומה 1- המוצעת נחשבת למעל למפלס הכניסה הקובעת משום הפרשי המפלסים), מתחת הכניסה הקובעת- עיקרי : 0, שירות : 54.05 מ"ר, סה"כ בינוי מוצע : 2,000.61 (לעומת 2,001.23 מ"ר סה"כ השטחים שצוינו בדיון הראשון, נעשה שינוי בשטחים בעקבות דרישות הג"א). נויידו 314.80 מ"ר משטחי הבניה העיקריים מעל הכניסה הקובעת לטובת שטחי שירות מעל מפלס הכניסה הקובעת. אין חריגה משטחי הבניה. הערות : 1) לאחר פתיחת התיק ופרסום הבקשה, עורכי הבקשה ביקשו להוסיף למהות הבקשה את פיתוח השצ"פ הצמוד לפרוייקט, גו"ח : 30617/268, לאישור הוועדה- א'. להוספת פיתוח השצ"פ לבקשה זו (הרמוניקה עודכנה במערכת המקוונת ונקלטה). ב'. להוספת תנאים עבור פיתוח שצ"פ זה כתנאי להיתר- אישור		

שפי"ע לפיתוח השצ"פ ואישור אדריכל העיר לפיתוח השצ"פ (בהתאם להוראות התב"ע שפיתוח השצ"פ יאושר ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו). 2) לידיעת ואישור הוועדה- לאחר פתיחת התיק הוספו מאגר מים וחדר משאבות משום דרישת הגיחון, בקומה 2- והשתנו מפלסים אבסולוטיים בהתאמה. 3) לידיעת ואישור הוועדה- לבקשת עורכי הבקשה- משיקולים תכנוניים, מעוניינים להגדיל את שטח הממ"מ בקומה העליונה ע"ח השטח העיקרי משיקולים תכנוניים וכן עדכון שטחי הממ"מים בהתאם להנחיות הג"א, סך שטחי הבניה המוצעים אינו גדל (קטן בכ- 1 מ'). 4) לידיעת ואישור הוועדה- בתחום המגרש קיימים מנ"דים המסומנים לפינוי בהרמוניקה. חניה : בבקשה שלפנינו מוצעים 3 כיתות גנ"י, 3 כיתות מעון יום ובי"כ, בהתאם לטבלת מאזן החניה : גן ילדים : התקן : 1: 40 דרוש : 9 מ"ח+ מפרץ העלאה והורדה + 4 חניות אופניים ו-2 חניות אופנועים. מעון יום : התקן : 1: 40 דרוש : 11 מ"ח+ מפרץ העלאה והורדה+ 4 חניות אופניים ו-2 חניות אופנועים. ע"פ הוראות תכנית 5166 סעיף 14.6.3(ב) רשאית הוועדה המקומית לפטור מהחובה להתקין מ"ח לגנ"י ומעונות יום (בכפוף להצגת מפרץ העלאה והורדה). בית כנסת : התקן : 1: 50. דרוש : 11 מ"ח + 5 חניות אופניים ו-3 חניות אופנועים. סה"כ מתוכנן : 14 מ"ח הכוללים חניה נגישה אחת + 4 מפרצי העלאה והורדה, על הרחוב מחוץ לגבולות המגרש , 10 חניות אופניים ו- 5 חניות אופנועים בשצ"פ (לפי הנחיית תושי"ה). חו"ד מח' התנועה מיום 09/10/2024 :		

"אין התנגדות לתכנית. מוצע מבני ציבור ראה פירוט טבלת מאזן חניה מצורפת וסרוקה תכנית הסדרי תנועה חתומה ע"י האגף. ס"ה מוצע 14 מק"ח תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרור לתכנית. שלומי 1.10.24" הערה : 1) פורסמה הקלה לעניין מיקום החניות מחוץ לגבולות המגרש. 2) 2 חניות המוצעות מערבית למגרש וסומנו כמוצעות בהרמוניקה שפורסמה, מתוכננות על ייעוד קרקע "דרך ו/או טיפול נופי", משום טעות סופר שם ייעוד הקרקע לא פורסם, להכרעת הוועדה באם יש צורך לפרסם. בשנית. קווי בניין : 0 דרומית למגרש, 3 מ' לכל שאר הצדדים, בהתאם לתכנית החלה במקום. אין חריגה מגבולות המגרש. פרסום : הבקשה פורסמה עפ"י הנוסח הנ"ל : א'. הקלה מהוראות תכנית 5166 סעיף 10.1 בדבר התקנת חניות מחוץ לגבולות מגרש על "דרך מוצעת" לפי תכנית 101-0192815. ב'. שימוש חורג משטח ציבורי פתוח לשטח מבנה ציבור בהיקף של כ-290 מ"ר לחצרות גני ילדים, מתכנית 192815. תום מועד התנגדויות : 02/07/2024 לאחר פרסום אין מתנגדים. להכרעת הוועדה : א) להכרעת הוועדה - באם יש צורך לפרסם בשנית 2 מ"ח המוצעים בייעוד הקרקע "דרך ו/או טיפול נופי". – הבקשה שפורסמה הציגה את החניות הנ"ל אך במלל לא צויין את הייעוד הנוסף שהינו "דרך ו/או טיפול נופי " להכרעת הוועדה - לפטור מהחובה להתקין מ"ח לגנ"י ומעונות יום, ע"פ הוראות תכנית 5166 סעיף 14.6.3(ב). – לא צויין בהחלטת הוועדה מיום ה-17/12/2025 לידיעת הוועדה :		

א) לאישור הוספת פיתוח השצ"פ הדרומי במסגרת בקשה זו ולהוספת תנאים להיתר בהתאם לכך – אישור שפ"ע ואישור אדריכל העיר לעניין השצ"פ עפ"י הוראות התב"ע החלה במקום. ב) לאישור הוספת מאגר המים ו עדכון המפלסים . ג) לאישור הגדלת ממ"מ בקומה עליונה ע"ח שטח עיקרי (משיקולים תכנוניים) וכן עדכון שטחי ממ"מים בהתאם להנחיות הג"א, מבלי הגדלת סה"כ שטחי הבניה הכוללים שהוצגו בוועדה ב-17/12/2025. תנאים לדיון : איכ"ס- אושר בתנאים בתאריך 07/08/2025 שפ"ע- אושר בתאריך 15/08/2024 תברואה- אושר בתאריך 17/09/2024 דרכים- אושר בתנאים בתאריך 15/08/2024 בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.		
הבקשה מאושרת ללא השימוש חורג בשצ"פ עבור חצרות גנ"י. מאחר שהחצרות מתוכננת על השצ"פ הוועדה קובעת כי, כמות הילדים תותאם לחצרות ללא שימוש בשצ"פ, וככל שתאושר תכנית לשינוי ייעוד השצ"פ לטובת חצרות לגנ"י, ניתן יהיה לעדכן את הבקשה בהתאם לתכנית לכשתאושר ולהחזיר את הבקשה לדיון להגדלת שטח החצר ובכך ניתן יהיה להגדיל את מס' הילדים בגנ"י.	17/12/2025	דיון בוועדת משנה : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
	03/11/2025	הכנת המלצה

		תכנונית : מובא להכרעת הועדה
על המקום חלות תכניות 1174523 משנת 2024 ו192815 משנת 2019 הקובעות : תכנית 1174523 משנת 2024 הקובעת : בסעיף 1.6 - כפיפות לתכנית- שינוי ל192815 במפורט בלבד. בסעיף 4.2 - מבנים ומוסדות ציבור. בסעיף 4.2.1 - שימושים - ב"כ, גנ"י, מעון, מרכז שירותי קהילה ורווחה, מקוואות, חניה, מחסנים וחדרים טכניים, מתקנים הנדסיים וכל שימוש ציבורי..... - מתוכנן ב"כ+ 3 כיתות גנ"י+ 3 כיתות מעון יום. בסעיף 4.2.2(א) (1) : תותר תוספת שטחי בנייה על קרקעיים בנוסף לשטחים המאושרים בתכנית 192815. בסעיף 5 - זכויות והוראות בניה - תא שטח 2 : שטחים מאושרים : מעל הכניסה הקובעת : עיקרי- 2077 מ"ר, שירות- 100 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת : עיקרי- 0, שירות- 1720 מ"ר, סה"כ שטחי בניה- 3,897 מ"ר. גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת : 21.2 מ'. מס' קומות : מעל הכניסה הקובעת - 5 קומות, מתחת לכניסה הקובעת- 2 קומות. הבקשה עומדת בשטחים המותרים, גובה מבנה מוצע- +17.78 ומס' קומות מתוכנן- 1 מתחת לכניסה הקובעת ו-5 קומות מעל הכניסה הקובעת (קומה 1- נחשבת למעל למפלס הכניסה הקובעת משום הפרשי הטופוגרפיה). הוראות נוספות אשר כתובות בתכנית 192815 משנת 2019 : סעיף 1.6 - התכנית מחליפה את תכנית מתאר 62. סעיף 4.2.1 - שימושים : בתי כנסת וגנ"י - מבוקש בית כנסת, גנ"י ומעונות יום (תכנית 1174523 מתירה בסעיף 4.2.1). סעיף 4.2.2(א) - 1. יותרו פתחים וכניסות בחזית הדרומית הפונה לשצ"פ כמצויין בנספח הבינוי. 2. השטחים הפנויים מבניה במגרש יגוננו ע"י נטיעת עצים וצמחיה נמוכה. חלק מן השטחים ירוצפו וימוקמו בהם ספסלים וריהוט רחוב.		

3. ניתן לממש חלקית את הזכויות בניה במבנה הציבור ובהתאם למקומות החניה המסופקים לעת ההיתר. סעיף 4.2.2(ג) - עיצוב אדריכלי- הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת....יותר שימוש בחומרי גמר נוספים בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו. סעיף 4.3- שטח ציבורי פתוח. סעיף 4.3.1- שימושים- א'. נטיעות, גינון, ריהוט רחוב ומתקני משחק. ב'. מעברים ושבילי הליכה. ג'. מתקנים הנדסיים ותשתיות. סעיף 4.3.2(א)- הוראות בצש"פ- 1. פיתוח השטחים הציבוריים בתחום התכנית ייעשה בד בבד עם פיתוח שטחי המגורים. 2. בשטחים הפתוחים הציבוריים יותקנו מערכות השקיה. 3. מפלסי הפיתוח יהיו באופן שיאפשר מעבר רציף להולכי רגל בין רחוב טרומן לדרך החדשה בתחום התכנית ובתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו. בחלק מהשצ"פ מוצע שימוש לטובת שטחי חצרות הגנים, בהליך שימוש חורג המבוקש במסגרת בקשה זו, בהתאם לחוו"ד משפטית מתאריך: 05/03/2024 (מתוּק בארכיב האופטי) המאשרת לקדם את הבקשה בהליך שימוש חורג בכפוף ל המצאת כתב התחייבות של מנהל מנח"י על כך שחצרות גני הילדים יוותרו פתוחים לכלל הציבור בשעות הצהריים ובחופשים, ובמקביל לכך שיקודם ויוגש תכנית לשינוי ייעוד ושימוש במגרש. סעיף 6.7(1+2)- סטיה נכרת- במס' קומות, גובה בניה מירבי וקווי בניין. סעיף 7.1.2(1)- תנאי להיתר בניה- הגשת תכנית לפיתוח השטחים הציבוריים בתחום התכנית עם מהנדס העיר או מי מטעמו. סעיף 5 - שטחים: מגרש 2 מעל הכניסה הקובעת: עיקרי- 1,700 מ"ר, שירות- 100 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת: עיקרי- 0, שירות- 1720 מ"ר, סה"כ שטחי בניה- 3,520 מ"ר. גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת: 21.2 מ'. מס' קומות: מעל הכניסה הקובעת- 5 קומות. מתחת לכניסה הקובעת- 2 קומות.		

סעיף 6.7 – סטיה ניכרת : סעיף 6.7(1) – מס' הקומות והגובה המירבי בתכנית זו הינם מחייבים וכל הגדלה תחשב סטיה ניכרת. סעיף 6.7(2) – קווי בניין הינם מחייבים, שינוי ייחשב כסטיה ניכרת. שטחים : שטחים מוצעים בבקשה זו : מעל הכניסה הקובעת- עיקרי : 1,526.58 מ"ר, שירות : 424.08 מ"ר, מתחת הכניסה הקובעת- עיקרי : 0 , שירות : 50.57 מ"ר, סה"כ בינוי מוצע : 2,001.23 מ"ר. נויידו 324.08 מ"ר משטחי הבניה העיקריים מעל הכניסה הקובעת לטובת שטחי שירות מעל מפלס הכניסה הקובעת. אין חריגה משטחי הבניה. חניה : בבקשה שלפנינו מוצעים 3 כיתות גניי, 3 כיתות מעון יום וביי"כ, בהתאם לטבלת מאזן החניה : גן ילדים : התקן : 40 : 1 דרוש : 9 מ"ח+ מפרץ העלאה והורדה + 4 חניות אופניים ו-2 חניות אופנועים. מעון יום : התקן : 40 : 1 דרוש : 11 מ"ח+ מפרץ העלאה והורדה+ 4 חניות אופניים ו-2 חניות אופנועים. ע"פ הוראות תכנית 5166 סעיף 14.6.3(ב) רשאית הוועדה המקומית לפטור מהחובה להתקין מ"ח לגניי ומעונות יום (בכפוף להצגת מפרץ העלאה והורדה). בית כנסת : התקן : 50 : 1. דרוש : 11 מ"ח + 5 חניות אופניים ו-3 חניות אופנועים. סה"כ מתוכנן : 14 מ"ח הכוללים חניה נגישה אחת + 4 מפרצי		

העלאה והורדה, על הרחוב מחוץ לגבולות המגרש, 10 חניות אופניים ו- 5 חניות אופנועים בשצ"פ (לפי הנחיית תושי"ה). חו"ד מח' התנועה מיום 09/10/2024 : "אין התנגדות לתכנית. מוצע מבני ציבור ראה פירוט טבלת מאזן חניה מצורפת וסרוקה תכנית הסדרי תנועה חתומה ע"י האגף. ס"ה מוצע 14 מק"ח תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרור לתכנית. שלומי 1.10.24" הערה : 1) פורסמה הקלה לעניין מיקום החניות מחוץ לגבולות המגרש. 2) 2 חניות המוצעות מערבית למגרש וסומנו כמוצעות בהרמוניקה שפורסמה, מתוכננות על ייעוד קרקע "דרך ו/או טיפול נופי", משום טעות סופר שם ייעוד הקרקע לא פורסם, להכרעת הוועדה באם יש צורך לפרסם בשנית. קווי בניין : 0 דרומית למגרש, 3 מ' לכל שאר הצדדים, בהתאם לתכנית החלה במקום. אין חריגה מגבולות המגרש. פרסום : הבקשה פורסמה עפ"י הנוסח הני"ל : א'. הקלה מהוראות תכנית 5166 סעיף 10.1 בדבר התקנת חניות מחוץ לגבולות מגרש על "דרך מוצעת" לפי תכנית 101-0192815. ב'. שימוש חורג משטח ציבורי פתוח לשטח מבנה ציבור בהיקף של כ-290 מ"ר לחצרות גני ילדים, מתכנית 192815. תום מועד התנגדויות : 02/07/2024 לאחר פרסום אין מתנגדים. להכרעת הוועדה : להכרעת הוועדה באם יש צורך לפרסם בשנית 2 מ"ח המוצעים בייעוד הקרקע "דרך ו/או טיפול נופי". תנאים לדיון : איכ"ס- אושר בתנאים בתאריך 07/08/2025 שפ"ע- אושר בתאריך 15/08/2024 תברואה- אושר בתאריך 17/09/2024		

דרכים- אושר בתנאים בתאריך 15/08/2024 בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1174523 ,192815 תחילת תוקף : 24/08/2024 ,03/08/2019 ייעוד הקרקע: מבנים ומוסדות ציבור. תכניות כפופות: שינוי ל192815 במפורט בלבד. האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: לא (תכנית 192815 מחליפה את תכנית מתאר 62) חוות דעת אדריכלית על המקום חלות תכניות 1174523 משנת 2024 ו192815 משנת 2019 הקובעות: תכנית 1174523 משנת 2024 הקובעת: בסעיף 1.6 - כפיפות לתכנית- שינוי ל192815 במפורט בלבד. בסעיף 4.2 - מבנים ומוסדות ציבור. בסעיף 4.2.1 - שימושים- ביי"כ, גני", מעון, מרכז שירותי קהילה ורווחה, מקוואות, חניה, מחסנים וחדרים טכניים, מתקנים הנדסיים וכל שימוש ציבורי..... - מתוכנן ביי"כ+ 3 כיתות גני"י+ 3 כיתות מעון יום. בסעיף 4.2.2(א) (1) : תותר תוספת שטחי בנייה על קרקעיים בנוסף לשטחים המאושרים בתכנית 192815. בסעיף 5 - זכויות והוראות בניה- תא שטח 2 : שטחים מאושרים :	03/11/2025	חוות דעת תכנונית

מעל הכניסה הקובעת : עיקרי- 2077 מ"ר, שירות- 100 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת : עיקרי- 0, שירות- 1720 מ"ר, סה"כ שטחי בניה- 3,897 מ"ר. גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת : 21.2 מ'. מס' קומות : מעל הכניסה הקובעת - 5 קומות, מתחת לכניסה הקובעת- 2 קומות. הבקשה עומדת בשטחים המותרים, גובה מבנה מוצע- 17.78+ ומס' קומות מתוכנן- 1 מתחת לכניסה הקובעת ו-5 קומות מעל הכניסה הקובעת (קומה 1- נחשבת למעל למפלס הכניסה הקובעת משום הפרשי הטופוגרפיה). הוראות נוספות אשר כתובות בתכנית 192815 משנת 2019 : סעיף 1.6- התכנית מחליפה את תכנית מתאר 62. סעיף 4.2.1 - שימושים : בתי כנסת וגני"י - מבוקש בית כנסת, גני"י ומעונות יום (תכנית 1174523 מתירה בסעיף 4.2.1). סעיף 4.2.2(א) - 1. יותרו פתחים וכניסות בחזית הדרומית הפונה לשצ"פ כמצויין בנספח הבינוי. 2. השטחים הפנויים מבניה במגרש יגוננו ע"י נטיעת עצים וצמחיה נמוכה. חלק מן השטחים ירוצפו וימוקמו בהם ספסלים וריהוט רחוב. 3. ניתן לממש חלקית את הזכויות בניה במבנה הציבור ובהתאם למקומות החניה המסופקים לעת ההיתר. סעיף 4.2.2(ג) - עיצוב אדריכלי- הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת....יותר שימוש בחומרי גמר נוספים בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו. סעיף 4.3- שטח ציבורי פתוח. סעיף 4.3.1- שימושים- א'. נטיעות, גינון, ריהוט רחוב ומתקני משחק. ב'. מעברים ושבילי הליכה. ג'. מתקנים הנדסיים ותשתיות. סעיף 4.3.2(א)- הוראות בצש"פ- 1. פיתוח השטחים הציבוריים בתחום התכנית ייעשה בד בבד עם פיתוח שטחי המגורים. 2. בשטחים הפתוחים הציבוריים יותקנו מערכות השקיה. 3. מפלסי הפיתוח יהיו באופן שיאפשר מעבר רציף להולכי רגל		

בין רחוב טרומן לדרך החדשה בתחום התכנית ובתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו. בחלק מהשצ"פ מוצע שימוש לטובת שטחי חצרות הגנים, בהליך שימוש חורג המבוקש במסגרת בקשה זו, בהתאם לחו"ד משפטית מתאריך: 05/03/2024 (מתוּק בארכיב האופטי) המאשרת לקדם את הבקשה בהליך שימוש חורג בכפוף ל המצאת כתב התחייבות של מנהל מנח"י על כך שחצרות גני הילדים יוותרו פתוחים לכלל הציבור בשעות הצהריים ובחופשים, ובמקביל לכך שיקודם ויוגש תכנית לשינוי ייעוד ושימוש במגרש. סעיף 6.7(1+2) - סטיה נכרת- במס' קומות, גובה בניה מירבי וקווי בניין. סעיף 7.1.2(1) - תנאי להיתר בניה- הגשת תכנית לפיתוח השטחים הציבוריים בתחום התכנית עם מהנדס העיר או מי מטעמו. סעיף 5 - שטחים : מגרש 2 מעל הכניסה הקובעת : עיקרי- 1,700 מ"ר, שירות- 100 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת : עיקרי- 0, שירות- 1720 מ"ר, סה"כ שטחי בניה- 3,520 מ"ר. גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת : 21.2 מ'. מס' קומות : מעל הכניסה הקובעת- 5 קומות. מתחת לכניסה הקובעת- 2 קומות. סעיף 6.7 – סטיה ניכרת : סעיף 6.7(1) – מס' הקומות והגובה המירבי בתכנית זו הינם מחייבים וכל הגדלה תחשב סטיה ניכרת. סעיף 6.7(2) – קווי בניין הינם מחייבים, שינוי ייחשב כסטיה ניכרת. שטחים : שטחים מוצעים בבקשה זו : מעל הכניסה הקובעת- עיקרי : 1,526.58 מ"ר, שירות : 424.08 מ"ר, מתחת הכניסה הקובעת- עיקרי : 0, שירות : 50.57 מ"ר, סה"כ בינוי מוצע : 2,001.23 מ"ר. נויידו 324.08 מ"ר משטחי הבניה העיקריים מעל הכניסה הקובעת לטובת שטחי שירות מעל מפלס הכניסה הקובעת. אין חריגה משטחי הבניה.		

חניה : בבקשה שלפנינו מוצעים 3 כיתות גנ"י, 3 כיתות מעון יום ובי"כ, בהתאם לטבלת מאזן החניה : גן ילדים : התקן : 1: 40 דרוש : 9 מ"ח+ מפרץ העלאה והורדה + 4 חניות אופניים ו-2 חניות אופנועים. מעון יום : התקן : 1: 40 דרוש : 11 מ"ח+ מפרץ העלאה והורדה+ 4 חניות אופניים ו-2 חניות אופנועים. ע"פ הוראות תכנית 5166 סעיף 14.6.3(ב) רשאית הוועדה המקומית לפטור מהחובה להתקין מ"ח לגנ"י ומעונות יום (בכפוף להצגת מפרץ העלאה והורדה). בית כנסת : התקן : 1: 50. דרוש : 11 מ"ח + 5 חניות אופניים ו-3 חניות אופנועים. סה"כ מתוכנן : 14 מ"ח הכוללים חניה נגישה אחת + 4 מפרצי העלאה והורדה, על הרחוב מחוץ לגבולות המגרש , 10 חניות אופניים ו- 5 חניות אופנועים בשצ"פ (לפי הנחיית תושי"ה). חו"ד מח' התנועה מיום 09/10/2024 : "אין התנגדות לתכנית. מוצע מבני ציבור ראה פירוט טבלת מאזן חניה מצורפת וסרוקה תכנית הסדרי תנועה חתומה ע"י האגף. ס"ה מוצע 14 מק"ח תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרור לתכנית. שלומי 1.10.24" הערה : 1) פורסמה הקלה לעניין מיקום החניות מחוץ לגבולות המגרש. 2) 2 חניות המוצעות מערבית למגרש וסומנו כמוצעות בהרמוניקה שפורסמה, מתוכננות על ייעוד קרקע "דרך ו/או טיפול נופי", משום טעות סופר שם ייעוד הקרקע לא פורסם,		

להכרעת הוועדה באם יש צורך לפרסם בשנית. קווי בניין : 0 דרומית למגרש, 3 מ' לכל שאר הצדדים, בהתאם לתכנית החלה במקום. אין חריגה מגבולות המגרש. פרסום : הבקשה פורסמה עפ"י הנוסח הנ"ל: א'. הקלה מהוראות תכנית 5166 סעיף 10.1 בדבר התקנת חניות מחוץ לגבולות מגרש על "דרך מוצעת" לפי תכנית 101-0192815. ב'. שימוש חורג משטח ציבורי פתוח לשטח מבנה ציבור בהיקף של כ-290 מ"ר לחצרות גני ילדים, מתכנית 192815. תום מועד התנגדויות : 02/07/2024 לאחר פרסום אין מתנגדים. להכרעת הוועדה : להכרעת הוועדה באם יש צורך לפרסם בשנית 2 מ"ח המוצעים בייעוד הקרקע "דרך ו/או טיפול נופי". תנאים לדיון : איכ"ס- אושר בתנאים בתאריך 07/08/2025 שפ"ע- אושר בתאריך 15/08/2024 תברואה- אושר בתאריך 17/09/2024 דרכים- אושר בתנאים בתאריך 15/08/2024 בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.		
הקלה מהוראות תכנית 5166 סעיף 10.1 בדבר התקנת מקומות חניה מחוץ לגבולות מגרש על "דרך מוצעת" לפי תכנית 101-0192815 שימוש חורג משטח ציבורי פתוח לשטח מבנה ציבור בהיקף של כ-290 מ"ר לחצרות גני ילדים, מתכנית 192815	11/06/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

	3	אישור פיקוד העורף הג"א
כן	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
כן	13	אישור משרד הבריאות
	14	אישור חברת החשמל
	15	אישור רשות העתיקות
	16	חוות דעת נכסי העיריה
	17	ע"פ סעיף 7.1.2(1) בתכנית 192815- תנאי להיתר בניה- הגשת תכנית לפיתוח השטחים הציבוריים בתחום התכנית עם מהנדס העיר או מי מטעמו.
	18	בהתאם לחו"ד מח' דרכים- "תיק אושר לדיון בלבד. בכפוף לאישור צוות בקרת תכנון תנועה , על סמך תכניות מאושרות באגף ועל סמך מייל אישור סרוק בארכיב אופטי מ15.08.2024"
	19	בהתאם לחו"ד מח' דרכים- תנאי להוצאת היתר בניה הינו קבלת אישור מחלקה סופי וקביעת תנאים לטופס 4.
	20	ע"פ חו"ד מח' המאור- יש לאשר תוכניות תאורה במחלקת המאור.
	21	עדכון בהרמוניקה בתכנית גגות- סימון אזור מערכות ואופן גישה לגג.
	22	תיקון מראה תכנית תנועה בהרמוניקה (שצ"פ וצמחיה דרומית שאינו מפותח במסגרת בקשה זו)- בהתאמה למבוקש ע"פ תכנית הפיתוח.
	23	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52
	24	אישור אדריכל העיר/מי מטעמו לפיתוח השצ"פ (בהתאם להחלטת הוועדה להטמעת השצ"פ בהרמוניקה).
	25	אישור שפ"ע לפיתוח השצ"פ (בהתאם להחלטת הוועדה להטמעת השצ"פ בהרמוניקה).
	26	תצהיר חתום של עורך הבקשה
	27	תצהיר חתום של מתכנן השלד
	28	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
	29	תיקון ההרמוניקה בהתאם להחלטת הוועדה.
	30	אישור שירותי הכבאות

המלצת האגף
מובא להכרעת הועדה

על המקום חלות תכניות 1174523 משנת 2024 ו192815 משנת 2019 הקובעות :

תכנית 1174523 משנת 2024 הקובעת :

בסעיף 1.6- כפיפות לתכנית- שינוי ל192815 במפורט בלבד.

בסעיף 4.2- מבנים ומוסדות ציבור.

בסעיף 4.2.1- שימושים- ב"כ, גנ"י, מעון, מרכז שירותי קהילה ורווחה, מקוואות, חניה, מחסנים וחדרים טכניים, מתקנים הנדסיים וכל שימוש ציבורי....- מתוכנן ב"כ + 3 כיתות גנ"י + 3 כיתות מעון יום.

בסעיף 4.2.2(א) (1) : תותר תוספת שטחי בנייה על קרקעיים בנוסף לשטחים המאושרים בתכנית 192815.

בסעיף 5 - זכויות והוראות בניה- תא שטח 2 :

שטחים מאושרים :

מעל הכניסה הקובעת : עיקרי- 2077 מ"ר, שירות- 100 מ"ר

מתחת לכניסה הקובעת : עיקרי- 0, שירות- 1720 מ"ר, סה"כ שטחי בניה- 3,897 מ"ר.

גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת : 21.2 מ'.

מס' קומות : מעל הכניסה הקובעת - 5 קומות, מתחת לכניסה הקובעת- 2 קומות.

הבקשה עומדת בשטחים המותרים, גובה מבנה מוצע- 17.78 + ומס' קומות מתוכנן- 1 מתחת לכניסה הקובעת ו-5 קומות מעל הכניסה הקובעת (קומה 1- נחשבת למעל למפלס הכניסה הקובעת משום הפרשי הטופוגרפיה).

הוראות נוספות אשר כתובות בתכנית 192815 משנת 2019 :

סעיף 1.6- התכנית מחליפה את תכנית מתאר 62.

סעיף 4.2.1 - שימושים : בתי כנסת וגנ"י - מבוקש בית כנסת, גנ"י ומעונות יום (תכנית 1174523 מתירה בסעיף 4.2.1).

סעיף 4.2.2(א) - 1. יותרו פתחים וכניסות בחזית הדרומית הפונה לשצ"פ כמצויין בנספח הבינוי.

2. השטחים הפנויים מבניה במגרש יגוננו ע"י נטיעת עצים וצמחיה נמוכה. חלק מן השטחים ירוצפו וימוקמו בהם ספסלים וריהוט רחוב.

3. ניתן לממש חלקית את הזכויות בניה במבנה הציבור ובהתאם למקומות החניה המסופקים לעת ההיתר.

סעיף 4.2.2(ג) - עיצוב אדריכלי- הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת....יותר שימוש בחומרי גמר נוספים בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.

סעיף 4.3- שטח ציבורי פתוח.

סעיף 4.3.1- שימושים שצ"פ- א'. נטיעות, גינון, ריהוט רחוב ומתקני משחק.

ב'. מעברים ושבילי הליכה.

ג'. מתקנים הנדסיים ותשתיות.

סעיף 4.3.2(א)- הוראות בצש"פ-

1. פיתוח השטחים הציבוריים בתחום התכנית ייעשה בד בבד עם פיתוח שטחי המגורים. 2.
בשטחים הפתוחים הציבוריים יותקנו מערכות השקיה.

3. מפלסי הפיתוח יהיו באופן שיאפשר מעבר רציף להולכי רגל בין רחוב טרומן לדרך החדשה
בתחום התכנית ובתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.

ע"פ תשובת יועץ הפיתוח- המעבר בין רחוב טרומן הקיים לטרומן החדש בתחום הצומת מאפשר
את הגישה הנוחה והמונגשת אל מבנה הציבור בקומת מפלס הפיתוח העליון (בית הכנסת), כמו כן
המעבר והגישה למבנה הציבור מהכביש החדש אל מפלס הפיתוח בקומת הקרקע מתאפשר באופן
מונגש וברור. באישור הוועדה, תנאים להיתר- אישור שפ"ע ואישור אדריכל העיר לפיתוח
השצ"פ.

בנוסף, בחלק מהשצ"פ מוצע שימוש לטובת שטחי חצרות הגנים, בהליך שימוש חורג המבוקש
במסגרת בקשה זו, בהתאם לחו"ד משפטית מתאריך: 05/03/2024 (מתווק בארכיב האופטי)
המאשרת לקדם את הבקשה בהליך שימוש חורג בכפוף להמצאת כתב התחייבות של מנהל מנח"י
על כך שחצרות גני הילדים יוותרו פתוחים לכלל הציבור בשעות הצהריים ובחופשים, ובמקביל
לכך שיקודם ויוגש תכנית לשינוי ייעוד ושימוש במגרש.

סעיף 6.7(1+2)- סטיה נכרת- במס' קומות, גובה בניה מירבי וקווי בניין.

סעיף 7.1.2(1)- תנאי להיתר בניה- הגשת תכנית לפיתוח השטחים הציבוריים בתחום התכנית עם
מהנדס העיר או מי מטעמו.

סעיף 5 - שטחים : מגרש 2
מעל הכניסה הקובעת : עיקרי- 1,700 מ"ר, שירות- 100 מ"ר

מתחת לכניסה הקובעת : עיקרי- 0, שירות- 1720 מ"ר, סה"כ שטחי בניה- 3,520 מ"ר.

גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת : 21.2 מ'.

מס' קומות : מעל הכניסה הקובעת- 5 קומות.

מתחת לכניסה הקובעת- 2 קומות.

סעיף 6.7 — סטיה ניכרת :
סעיף 6.7(1) — מס' הקומות והגובה המירבי בתכנית זו הינם מחייבים וכל הגדלה תחשב סטיה
ניכרת.
סעיף 6.7(2) — קווי בניין הינם מחייבים, שינוי יחשב כסטיה ניכרת.

שטחים :

שטחים מוצעים בבקשה זו :

מעל הכניסה הקובעת- עיקרי : 1,531.76 מ"ר, שירות : 414.80 מ"ר
(קומה 1- המוצעת נחשבת למעל למפלס הכניסה הקובעת משום הפרשי המפלסים),

מתחת הכניסה הקובעת- עיקרי : 0, שירות : 54.05 מ"ר,

סה"כ בינוי מוצע : 2,000.61 (לעומת 2,001.23 מ"ר סה"כ השטחים שצוינו בדיון הראשון, נעשה
שינוי בשטחים בעקבות דרישות הג"א).

נויידו 314.80 מ"ר משטחי הבניה העיקריים מעל הכניסה הקובעת לטובת שטחי שירות מעל מפלס הכניסה הקובעת.

אין חריגה משטחי הבניה.

הערות :

(1) לאחר פתיחת התיק ופרסום הבקשה, עורכי הבקשה ביקשו להוסיף למהות הבקשה את פיתוח השצ"פ הצמוד לפרויקט, גו"ח : 30617/268, לאישור הוועדה-

א'. להוספת פיתוח השצ"פ לבקשה זו (הרמוניקה עודכנה במערכת המקוונת ונקלטה).

ב'. להוספת תנאים עבור פיתוח שצ"פ זה כתנאי להיתר- אישור שפ"ע לפיתוח השצ"פ ואישור אדריכל העיר לפיתוח השצ"פ (בהתאם להוראות התב"ע שפיתוח השצ"פ יאושר ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו).

(2) לידיעת ואישור הוועדה- לאחר פתיחת התיק הוספו מאגר מים וחדר משאבות משום דרישת הגיחון, בקומה 2- והשתנו מפלסים אבסולוטיים בהתאמה.

(3) לידיעת ואישור הוועדה- לבקשת עורכי הבקשה- משיקולים תכנוניים, מעוניינים להגדיל את שטח הממ"מ בקומה העליונה ע"ח השטח העיקרי משיקולים תכנוניים וכן עדכון שטחי הממ"מים בהתאם להנחיות הג"א, סך שטחי הבניה המוצעים אינו גדל (קטן בכ- 1 מ').

(4) לידיעת ואישור הוועדה- בתחום המגרש קיימים מנ"דים המסומנים לפינוי בהרמוניקה.

חניה : בבקשה שלפנינו מוצעים 3 כיתות גנ"י, 3 כיתות מעון יום ובי"כ,

בהתאם לטבלת מאזן החניה :

גן ילדים : התקן : 1:40 דרוש : 9 מ"ח+ מפרץ העלאה והורדה + 4 חניות אופניים ו-2 חניות אופנועים.

מעון יום : התקן : 1:40 דרוש : 11 מ"ח+ מפרץ העלאה והורדה + 4 חניות אופניים ו-2 חניות אופנועים.

ע"פ הוראות תכנית 5166 סעיף 14.6.3 (ב) רשאית הוועדה המקומית לפטור מהחובה להתקין מ"ח לגנ"י ומעונות יום (בכפוף להצגת מפרץ העלאה והורדה).

בית כנסת : התקן : 1:50. דרוש : 11 מ"ח + 5 חניות אופניים ו-3 חניות אופנועים.

סה"כ מתוכנן : 14 מ"ח הכוללים חניה נגישה אחת + 4 מפרצי העלאה והורדה, על הרחוב מחוץ לגבולות המגרש, 10 חניות אופניים ו- 5 חניות אופנועים בשצ"פ (לפי הנחיית תושי"ה).

חוו"ד מח' התנועה מיום 09/10/2024 :

"אין התנגדות לתכנית.

מוצע מבני ציבור ראה פירוט טבלת מאזן חניה מצורפת וסרוקה תכנית הסדרי תנועה חתומה ע"י האגף.

ס"ה מוצע 14 מק"ח תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרור לתכנית.

שלומי 1.10.24"

הערה :

(1) פורסמה הקלה לעניין מיקום החניות מחוץ לגבולות המגרש.
(2) 2 חניות המוצעות מערבית למגרש וסומנו כמוצעות בהרמוניקה שפורסמה, מתוכננות על ייעוד קרקע "דרך ו/או טיפול נופי", משום טעות סופר שם ייעוד הקרקע לא פורסם, להכרעת הוועדה באם יש צורך לפרסם. בשנית.

קווי בניין :

0 דרומית למגרש, 3 מ' לכל שאר הצדדים, בהתאם לתכנית החלה במקום.

אין חריגה מגבולות המגרש.

פרסום : הבקשה פורסמה עפ"י הנוסח הנ"ל :

א'. הקלה מהוראות תכנית 5166 סעיף 10.1 בדבר התקנת חניות מחוץ לגבולות מגרש על "דרך מוצעת" לפי תכנית 101-0192815.

ב'. שימוש חורג משטח ציבורי פתוח לשטח מבנה ציבור בהיקף של כ-290 מ"ר לחצרות גני ילדים, מתכנית 192815.

תום מועד התנגדויות : 02/07/2024

לאחר פרסום אין מתנגדים.

להכרעת הוועדה :

א) להכרעת הוועדה - באם יש צורך לפרסם בשנית 2 מ"ח המוצעים בייעוד הקרקע "דרך ו/או טיפול נופי". - הבקשה שפורסמה הציגה את החניות הנ"ל אך במלל לא צויין את הייעוד הנוסף שהינו "דרך ו/או טיפול נופי "

להכרעת הוועדה - לפטור מהחובה להתקין מ"ח לגנ"י ומעונות יום, ע"פ הוראות תכנית 5166 סעיף 14.6.3(ב'). - לא צויין בהחלטת הוועדה מיום ה-17/12/2025

לידיעת הוועדה :

א) לאישור הוספת פיתוח השצ"פ הדרומי במסגרת בקשה זו ולהוספת תנאים להיתר בהתאם לכך – אישור שפ"ע ואישור אדריכל העיר לעניין השצ"פ עפ"י הוראות התב"ע החלה במקום.

ב) לאישור הוספת מאגר המים ו עדכון המפלסים .

ג) לאישור הגדלת ממ"מ בקומה עליונה ע"ח שטח עיקרי (משיקולים תכנוניים) וכן עדכון שטחי ממ"מים בהתאם להנחיות הג"א, מבלי הגדלת סה"כ שטחי הבניה הכוללים שהוצגו בוועדה ב- 17/12/2025.

תנאים לדיון :

איכ"ס- אושר בתנאים בתאריך 07/08/2025

שפ"ע- אושר בתאריך 15/08/2024

תברואה- אושר בתאריך 17/09/2024

דרכים- אושר בתנאים בתאריך 15/08/2024

בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.

סדר יום לועדה מתאריך - 24/03/2026 - ו' ניסן תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/8
מספר בקשה	<u>2025/0459.00</u>
מספר סידורי	<u>78</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש, ריצוף חצר ועבודות פיתוח
שימוש עיקרי	בנין ציבורי, בנין ציבורי
מהות בקשה	שני בתי ספר יסודיים, 48 כיתות, שיקום שצ"פ קיים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מנח"י באמצעות מוריה
עורך הבקשה	אדריכל דבורינסקי יואל
מתכנן השלד	מהנדס סלע צבי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

אסירי ציון , רמות אסירי ציון, שכונת רמות, ירושלים

גוש	חלקה	בשלמות
30712	20	לא
30712	8	לא
30712	44	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1278001	תחילת תוקף	14/06/2025	1	מבנים ומוסדות ציבור	9498

תאור הבקשה

בשכונת רמות רח' אסירי ציון, גוש 30712 חלקות 20,39,8 בצידה הדרומי של החלקה מוצעים שני בתי ספר יסודיים, 48 כיתות ושיקום שצ"פ קיים. ובצדה הצפוני של החלקה מתוכנן עתידית אולם ספורט שאינו כלול בבקשה זו. המבנים המוצעים הינם בני 5 קומות ובכל ביי"ס מוצעים 24 כיתות.

למתחם בתי הספר מוצעות מס' כניסות ראשיות, האחת מצידה הצפוני של החלקה מרח' אסירי ציון. הכניסה השניה, מצדה המערבי של החלקה ובנוסף מוצעת גם "כניסה משנית" ומצידה המזרחי של החלקה מוצעת "כניסה משנית" נוספת.

הכניסה הראשית לבי"ס מזרחי מוצעת מצד צפון- מזרח של המבנה במפלס $+734.10 = -3.90$.

כניסה ראשית נוספת וכניסה משנית לבי"ס מזרחי מוצעות מצד צפון-מזרח של המבנה במפלס

$$- +0.00 = +738.00$$

הכניסה הראשית לבי"ס מערבי מוצעת מצד צפון-מזרח של המבנה במפלס $- +0.00 = +738.00$.

כניסה משנית מוצעת מצד צפון-מערב של המבנה במפלס $+3.90 = +741.9$.

בנוסף מוצע שיקום שצ"פ קיים בחלקו המערבי של המגרש.

תכנית קומת 1- מפלס $-3.90 = +734.1$:

בי"ס מזרחי: מבואת כניסה, 6 כיתות אס, חדר מורים, 3 חדרי הנהלה ומזכירות, פינת שהייה למורים, ח. חשמל, 2 ח. שירותים ו-21 ח. שירותים נגישים, ממ"מ המשמשים ח. אב בית, ח. עזר, ח. יועץ ואחות, מחסן, מאגר מים, מרחב חוץ כיתתי, מעלית, גרם מדרגות וחצר המשמשת את בית הספר.

תכנית קומת קרקע מפלס $- +0.00 = +738.0$:

בי"ס מזרחי: מבואת כניסה, ספרייה, אולם, ח. שירותים, ממ"מ המשמש ח. טכנולוגיה, מחסן, ח. עזר, 3 כיתות אס, ח. חינוך מיוחד, ח. פרטני, יציאה לחצר, מרחב חוץ כיתתי, מעלית, 4 גרמי מדרגות וחצר צפונית לשימוש בית הספר.

בי"ס מערבי: מבואת כניסה, 2 ח. מדעים המחוברים ע"י ח. מוקד לוגיסטי, ספרייה, 2 כיתות חינוך מיוחד, ממ"מ המשמש ח. מורים, ממ"מ המשמש ח. אב בית, 3 חדרי שירותים, מחסן, ח. מזכירות, ח. מנהלת, מחסן, מעלית, 2 גרמי מדרגות וחצר צפונית לשימוש בית הספר.

החצר הדרומית הינה משמשת את שני בתי הספר.

תכנית קומה 1 מפלס $+3.90 = +741.9$:

בי"ס מזרחי: 6 כיתות אס, ח. מדע וטכנולוגיה + ח. הכנה, ממ"מ המשמש ח. טכנולוגיה, ממ"מ המשמש ח. עזר, ח. עגלת מחשבים, 2 ח. שירותים, מרפסת, מחסן, מרחב חוץ כיתתי, מעלית ו-3 גרמי מדרגות.

בי"ס מערבי: 6 כיתות אס, ממ"מ המשמש ח. טכנולוגיה, ממ"מ המשמש ח. עזר, 2 ח. שירותים, מרחב חוץ כיתתי, מעלית ו-3 גרמי מדרגות.

תכנית קומה 2 מפלס $+7.80 = +745.80$:

בי"ס מזרחי: 6 כיתות אס, ממ"מ המשמש ח. טכנולוגיה, ממ"מ המשמש ח. עזר, ח. עגלת מחשבים, 2 ח. שירותים, מרפסת, מחסן, מרחב חוץ כיתתי, מעלית ו-3 גרמי מדרגות.

בי"ס מערבי: 6 כיתות אס, ממ"מ המשמש ח. טכנולוגיה, ממ"מ המשמש ח. עזר, 2 ח. שירותים, מרפסת, מרחב חוץ כיתתי, מעלית ו-2 גרמי מדרגות.

תכנית קומה 3 מפלס $+11.70 = +749.7$:

בי"ס מזרחי: 4 כיתות אס, 2 ח. ללימוד פרטני, ממ"מ המשמש ח. טכנולוגיה + ח. הכנה, ח. עגלת מחשבים, 2 ח. שירותים, מרפסת, מחסן, מרחב חוץ כיתתי, מעלית ו-3 גרמי מדרגות.

בי"ס מערבי: 6 כיתות אס, ממ"מ המשמש ח. טכנולוגיה, ממ"מ המשמש ח. עזר, 2 ח. שירותים, מרחב חוץ כיתתי ו-2 גרמי מדרגות.

תכנית קומה 3 מפלס $+11.70 = +749.7$:

בי"ס מזרחי: מגרש כדור בג בית הספר המזרחי במפלס $+15.44$, גג טכני במפלס $+15.45$, 2 ח. עלייה לגג ו-2 גרמי מדרגות.

בי"ס מערבי : 6 כיתות אס, ממ"מ המשמש ח. עזר, ממ"מ המשמש ח. אחות+ ח. יועץ, 2 ח. שירותים, מרחב חוץ כיתתי, מרפסת ו-2 גרמי מדרגות.

תכנית גגות מפלס $+757.5 = +19.50$: מוצעים גגות שטוחים במפלסים שונים.

בי"ס מזרחי :

יריעות הצללה ע"ג קורות בטון במפלס $+21.90$.

גג שטוח מדרגות במפלס $+18.79$.

גג שטוח מבנה במפלסים $+15.97$, $+15.81$, $+15.89$.

גג שטוח ח. עלייה לגג במפלס $+20.53$.

בי"ס מערבי :

2 גרמי מדרגות ליציאה לגג.

מפרשי הצללה מתוחים ע"ג קונסטרוקציית פלדה.

גג שטוח מבנה במפלסים $+19.50$, $+20.70$.

סקייליט במפלס $+20.30$.

תכנית גגות עליונים מפלס $+760.60 = +22.60$:

מוצע בבי"ס מערבי- גגות שטוחים של חדרי המדרגות במפלס $+22.60$.

שטחים :

שטח

שטח עיקרי : 7,371.41 מ"ר, שטח שירות : 2,080.43, סה"כ שטח מוצע : 9,451.84 מ"ר.

אין חריגה משטחי הבניה.

חניה : מוצע פתרון חניה מצידה המזרחי של החלקה, מחוץ לגבולות המגרש.

בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.

מידע קודם

מתאריך	
18/03/2026	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
	הבקשה תואמת את התכנית החלה במקום מס' 1278001 וקובעת :
	כפיפות : בסעיף 1.6 קובעת כפיפות לתוכנית מתאר 62 ותוכנית ב.5166.
	ייעוד : בסעיף 3.1 יעוד לתא שטח 1- מבנים ומוסדות ציבור.
	שימוש : בסעיף 4.1 שימושים מותרים : מבנים ומוסדות ציבור

כגון : מבני חינוך מסוגים שונים, מבני דת, קהילה, מבני ספורט, כמו כן יותרו מבני התקהלות כגון אולמות ואודיטוריום וכ"ד הוראות בינוי : 4.1.2 א(2) בתחום התכנית יותרו מס' מבנים אשר תתאפשר הצמדתם בקו בניין 0. 4.1.2 א(3) הקמת חצר אנגלית. עומק החצר האנגלית יהיה המשכי לקומת הקרקע לכל מבנה, אותו היא משרתת . 4.1.2 א(5) גגות : (א) גגות מבני הציבור יאפשרו גגות פעילים לשימושי החינוך והקהילה. (ב). מיקום המערכות על הגג יתוכננו באופן אשר לא יאפשר את נראותם מחזיתות המבנה. 4.1.2 ב(ב) – פיתוח נוף : (1) - יותר מעבר בין מבני הציבור בתא שטח 1 אשר יקשר בין מגרש החניה המזרחי לשצ"פ הדרום מערבי לאחר שעות פעילות מבני החינוך. (2) - המעברים הציבוריים יתוכננו באופן שיאפשר הנגשה מירבית. סעיף 5 - טבלת זכויות והוראות בניה : שטחים : סה"כ : 18,997 מ"ר מעל הכניסה הקובעת : עיקרי : 12,347 מ"ר. הערה (1)-שטח עיקרי ושטח שירות. שירות : הערה (2)- תתאפשר גמישות בהגדרת שטחים עיקריים ושירות ללא מגבלה. מתחת לכניסה הקובעת : עיקרי : 0 שירות : 6,650 מ"ר גובה מבנה : מעל הכניסה הקובעת : 32 מ' מס' קומות : מעל הכניסה הקובעת : הערה (3)- בית ספר 1 - סה"כ 5 קומות כולל קומת קרקע ובתוספת קומת גג טכנית (בהתאם למצוין בנספח הבינוי) בית ספר 2 - סה"כ 6 קומות , כולל קומת קרקע ובתוספת קומת גג טכנית (בהתאם למצוין בנספח הבינוי). מתחת לכניסה הקובעת : קומה אחת. קו בנין : הערה (4)- בהתאם למסומן בתשריט. 1. חניה : בסעיף 6.2(1)- פ תרון התנועה והחניה יינתן בתחום זכות הדרך בתחום מגרש 7 לפי תכנית 2716 א . בסעיף 6.2(4)- תנאי למתן היתר בניה מעבר ל 24 כיתות בתחום התכנית, יחייב הסדרת השבילים , מפרצי ההורדה וביצוע החניון , כולל המדרכה הסובבת אותו בחלקה, 20 כמוצג בנספח		

התנועה המצורף לתכנית זו . שטחים : סה"כ שטח מוצע 9,451.84 מ"ר לפי תכנית 103754 : מעל הקרקע : עיקרי : 12,347 מ"ר שירות : תתאפשר גמישות בהגדרת שטחים ושירות ללא מגבלה. סה"כ : 12,347 מ"ר מתחת לקרקע : עיקרי : - שירות : 6,650 מ"ר סה"כ : 6,650 מ"ר מוצע : מעל הקרקע : עיקרי : 7,371.41 מ"ר שירות : 2,080 מ"ר סה"כ : 9,451.84 מ"ר מתחת לקרקע : עיקרי : 0 שירות : 0 סה"כ : 0 חניה : פתרון החניה כולל חניות עבור המבנה נשוא הבקשה ועבור מבני ציבור קיימים ועתידיים במגרש זה. סה"כ מוצע 49 מקומות חניה ובנוסף 5 חניות נכים בצדה המזרחי של החלקה על "דרך חדשה/הרחבה" מגרש 7 לפי תוכנית 2716 א-6 מפרצי הורדה על "דרך מאושרת/ קיימת" לפי תכנית 2716. מקומות החנייה הנדרשים עבור כל שימוש : עבור השימושים הבאים מבוקשת הקלה 50% בגין קרבה לרק"ל (קו כחול) : מוצע- עבור אולם ספורט עתידי בשטח של 1,210 מ"ר, נדרש 24 מ"ח לאחר הקלה 12 מ"ח. קיים- עבור בריכת גיינוגלי בשטח של 1,214 מ"ר, נדרש 24 מ"ח לאחר הקלה 12 מ"ח. עבור השימושים הבאים מבוקשת הקלה לפטור עד רבע מהתקן עבור ביי"ס : מוצע :		

עבור ביי"ס יסודי א'-ח': כמות : 24 כיתות תקן : 1:1 נדרש : 24 מ"ח דרוש אחרי הפחתה : 6 מ"ח לפטור מ: 18 מ"ח עבור ביי"ס יסודי א'-ו': כמות : 24 כיתות תקן : 1:1 נדרש : 24 מ"ח דרוש אחרי הפחתה : 6 מ"ח . לפטור מ: 18 מ"ח. קיים : עבור ביי"ס תיכון לבנות : כמות : 11 כיתות תקן : 2:1 נדרש : 22 מ"ח דרוש אחרי הפחתה : 6 מ"ח . לפטור מ: 16 מ"ח עבור ביי"ס אורט : כמות : 8 כיתות תקן : 2:1 נדרש : 16 מ"ח דרוש אחרי הפחתה : 4 מ"ח . לפטור מ: 12 מ"ח עבור ביי"ס יסודי – אופק : כמות : 12 כיתות תקן : 1:1 נדרש : 12 מ"ח דרוש אחרי הפחתה : 3 מ"ח . לפטור מ: 9 מ"ח סה"כ נדרשות 148 מ"ח ולאחר הקלה של קרבה לרק"ל 50% ושל פטור עד לרבע מהתקן, נדרשים 49 מ"ח. מוצע 51 מ"ח ובנוסף 5 חניות נכים ו-6 מפרצי הורדה. התקבלה חו"ד ממח' התנועה בתאריך 15/12/2025 : "אין התנגדות לתכנית. עבור 2 בתי ספר חרדי לבנות סה"כ 48 כיתות+ אולם ספורט עתידי דרוש 72 מ"ח בהתאם לסעיף 14.6.3 ראשית הוועדה להפחית עד לרבע מתקן החניה ובנוסף אולם הספורט מחושב לפי הפחתה של קו כחול רכבת קלה סה"כ דרוש לאחר ההפחתות הנ"ל: 24 מ"ח בנוסף ניתן תקן חניה מופחת עבור פונקציות קיימות במגרש 7 וזאת על פי תב"ע 1278001 סעיף 6.2-1 חניה סה"כ דרוש עבור הקיים 25 מ"ח (בהתאם להפחתת התקן רכבת קלה+ סעיף 14.6.3 עבור בתי הספר) סה"כ דרוש קיים+ מוצע: 49 מ"ח. מוצע 51 מ"ח בתחום תא שטח 7 בהתאם לתב"ע+ 5 חניות נכים וכן מוצע 6 מפרצי הורדה העלאה לרכב פרטי עבור השימושים הנ"ל." תנאים לדיון : איכ"ס – אושר עם הערה מתאריך 18/03/2026 : " ההיתר לא מאושר עקב אי עמידה בתנאי הרשות לאיכות הסביבה, יש להשלים את הפערים מול הרשות לאחר דיון כת נא י להפצה לגורמים ." להכרעת הוועדה -		

לפי תכנית 5166 סעיף 14.6.3(א) רשאית הועדה המקומית לאשר תקן חניה לבי"ס יסודי ועל יסודי עד לרבע מהתקן, בכפוף לכך שיותקן מפרץ הורדה לאוטובוסים מבוקש מהוועדה לפטור מ-73 מ"ח עבור בתי הספר. לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים- לפי בקשת המחלקה לאיכות הסביבה. אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש. בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1278001 תחילת תוקף : 14/06/2025 ייעוד הקרקע : מבנים ומוסדות ציבור תכניות כפופות : מתאר 5166, 62 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : כן קווי בניין הבקשה מוצעת בתחומי קווי הבניין מספר קומות 5 גבהים	18/03/2026	חוות דעת תכנונית

22.60 מ' שטחי בניה שטחים עיקריים : מעל הכניסה הקובעת- 7,371.41 מ"ר שטחי שרות : מתחת לכניסה הקובעת- 2,080.43 מ"ר ממדים 18 תנאים טרם דיון מולאו חוות דעת אדריכלית הבקשה תואמת את התכנית החלה במקום מס' 1278001 וקובעת : כפיפות : בסעיף 1.6 קובעת כפיפות לתוכנית מתאר 62 ותוכנית 5166/ב. ייעוד : בסעיף 3.1 יעוד לתא שטח 1- מבנים ומוסדות ציבור. שימוש : בסעיף 4.1 שימושים מותרים : מבנים ומוסדות ציבור כגון : מבני חינוך מסוגים שונים, מבני דת, קהילה , מבני ספורט, כמו כן יותרו מבני התקהלות כגון אולמות ואודיטוריום וכ"ד		

הוראות בינוי : 4.1.2 א(2) בתחום התכנית יותרו מס' מבנים אשר תתאפשר הצמדתם בקו בניין 0. 4.1.2 א(3) הקמת חצר אנגלית. עומק החצר האנגלית יהיה המשכי לקומת הקרקע לכל מבנה, אותו היא משרתת . 4.1.2 א(5) גגות : (א) גגות מבני הציבור יאפשרו גגות פעילים לשימושי החינוך והקהילה. (ב). מיקום המערכות על הגג יתוכננו באופן אשר לא יאפשר את נראותם מחזיתות המבנה. 4.1.2 (ב) – פיתוח נוף : (1) - יותר מעבר בין מבני הציבור בתא שטח 1 אשר יקשר בין מגרש החניה המזרחי לשצ"פ הדרום מערבי לאחר שעות פעילות מבני החינוך. (2) - המעברים הציבוריים יתוכננו באופן שיאפשר הנגשה מירבית. סעיף 5 - טבלת זכויות והוראות בניה : שטחים : סה"כ : 18,997 מ"ר מעל הכניסה הקובעת : עיקרי : 12,347 מ"ר. הערה (1)-שטח עיקרי ושטח שירות. שירות : הערה (2)- תתאפשר גמישות בהגדרת שטחים עיקריים ושירות ללא מגבלה. מתחת לכניסה הקובעת : עיקרי : 0 שירות : 6,650 מ"ר גובה מבנה : מעל הכניסה הקובעת : 32 מ' מס' קומות : מעל הכניסה הקובעת : הערה (3)- בית ספר 1 - סה"כ 5 קומות כולל קומת קרקע ובתוספת קומת גג טכנית (בהתאם למצוין בנספח הבינוי) בית ספר 2 - סה"כ 6 קומות , כולל קומת קרקע ובתוספת קומת גג טכנית (בהתאם למצוין בנספח הבינוי). מתחת לכניסה הקובעת : קומה אחת. קו בנין : הערה (4)- בהתאם למסומן בתשריט. ו. חניה : בסעיף 6.2(1)- פ תרון התנועה והחניה יינתן בתחום זכות הדרך בתחום מגרש 7 לפי תכנית 2716 א . בסעיף 6.2(4)- תנאי למתן היתר בניה מעבר ל 24 כיתות בתחום התכנית, יחייב הסדרת השבילים , מפרצי ההורדה וביצוע החניון , כולל המדרכה הסובבת אותו בחלקה , 20 כמוצג בנספח התנועה המצורף לתכנית זו . שטחים : סה"כ שטח מוצע 9,451.84 מ"ר		

לפי תכנית 103754 : מעל הקרקע : עיקרי : 12,347 מ"ר שירות : תתאפשר גמישות בהגדרת שטחים ושירות ללא מגבלה. סה"כ : 12,347 מ"ר מתחת לקרקע : עיקרי : - שירות : 6,650 מ"ר סה"כ : 6,650 מ"ר מוצע : מעל הקרקע : עיקרי : 7,371.41 מ"ר שירות : 2,080 מ"ר סה"כ : 9,451.84 מ"ר מתחת לקרקע : עיקרי : 0 שירות : 0 סה"כ : 0 חניה : פתרון החניה כולל חניות עבור המבנה נשוא הבקשה ועבור מבני ציבור קיימים ועתידיים במגרש זה. סה"כ מוצע 49 מקומות חניה ובנוסף 5 חניות נכים בצדה המזרחי של החלקה על "דרך חדשה/הרחבה" מגרש 7 לפי תוכנית 2716 א-6 מפרצי הורדה על "דרך מאושרת/ קיימת" לפי תכנית 2716. מקומות החנייה הנדרשים עבור כל שימוש : עבור השימושים הבאים מבוקשת הקלה 50% בגין קרבה לרק"ל (קו כחול) : מוצע- עבור אולם ספורט עתידי בשטח של 1,210 מ"ר, נדרש 24 מ"ח לאחר הקלה 12 מ"ח. קיים- עבור בריכת ג'ינוגלי בשטח של 1,214 מ"ר, נדרש 24 מ"ח לאחר הקלה 12 מ"ח. עבור השימושים הבאים מבוקשת הקלה לפטור עד רבע מהתקן עבור ביי"ס : מוצע : עבור ביי"ס יסודי א'-ח' : כמות : 24 כיתות תקן : 1:1 נדרש : 24 מ"ח דרוש אחרי הפחתה : 6 מ"ח		

לפטור מ: 18 מ"ח עבור ביי"ס יסודי א'-ו' : כמות : 24 כיתות תקן : 1:1 נדרש : 24 מ"ח דרוש אחרי הפחתה : 6 מ"ח . לפטור מ: 18 מ"ח. קיים : עבור ביי"ס תיכון לבנות : כמות : 11 כיתות תקן : 2:1 נדרש : 22 מ"ח דרוש אחרי הפחתה : 6 מ"ח . לפטור מ: 16 מ"ח עבור ביי"ס אורט : כמות : 8 כיתות תקן : 2:1 נדרש : 16 מ"ח דרוש אחרי הפחתה : 4 מ"ח . לפטור מ: 12 מ"ח עבור ביי"ס יסודי – אופק : כמות : 12 כיתות תקן : 1:1 נדרש : 12 מ"ח דרוש אחרי הפחתה : 3 מ"ח . לפטור מ: 9 מ"ח סה"כ נדרשות 148 מ"ח ולאחר הקלה של קרבה לרק"ל 50% ושל פטור עד לרבע מהתקן, נדרשים 49 מ"ח. מוצע 51 מ"ח ובנוסף 5 חניות נכים ו-6 מפרצי הורדה. התקבלה חו"ד ממח' התנועה בתאריך 15/12/2025 : "אין התנגדות לתכנית. עבור 2 בתי ספר חרדי לבנות סה"כ 48 כיתות+ אולם ספורט עתידי דרוש 72 מ"ח בהתאם לסעיף 14.6.3 ראשית הוועדה להפחית עד לרבע מתקן החניה ובנוסף אולם הספורט מחושב לפי הפחתה של קו כחול רכבת קלה סה"כ דרוש לאחר ההפחות הנ"ל : 24 מ"ח בנוסף ניתן תקן חניה מופחת עבור פונקציות קיימות במגרש 7 וזאת על פי תב"ע 1278001 סעיף 6.2-1 חניה סה"כ דרוש עבור הקיים 25 מ"ח (בהתאם להפחתת התקן רכבת קלה+ סעיף 14.6.3 עבור בתי הספר) סה"כ דרוש קיים+ מוצע: 49 מ"ח. מוצע 51 מ"ח בתחום תא שטח 7 בהתאם לתב"ע+ 5 חניות נכים וכן מוצע 6 מפרצי הורדה העלאה לרכב פרטי עבור השימושים הנ"ל." תנאים לדיון : איכ"ס – אושר עם הערה מתאריך 18/03/2026 : " ההיתר לא מאושר עקב אי עמידה בתנאי הרשות לאיכות הסביבה, יש להשלים את הפערים מול הרשות לאחר דיון כת נא י להפצה לגורמים ." להכרעת הוועדה - לפי תכנית 5166 סעיף 14.6.3(א) רשאית הוועדה המקומית לאשר תקן חניה לביי"ס יסודי ועל יסודי עד לרבע מהתקן, בכפוף לכך שיותקן מפרץ הורדה לאוטובוסים		

מבוקש מהוועדה לפטור מ-73 מ"ח עבור בתי הספר.		
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים- לפי בקשת המחלקה לאיכות הסביבה.		
אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש.		
בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	4
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	5
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	6
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	7
	תשלום אגרת בניה	8
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	9
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	10
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	11
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	12
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	13
	אישור משרד הבריאות	14
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	15
	אישור רשות העתיקות	16
כן	הטמעת תיק מידע תכנוני במע'	17
כן	בהתאם לתיק מידע- יהא רישומה של התצ"ר	18
	שפ"ע מח' מאור - יש לאשר לאחר הוועדה לבחינת שינויים	19
	תברואה - יש להוסיף מוטמן 1 ליד ה 2 הקיימים (2 בי"ס)	20
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	21
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	22
	שפ"ע- אישור תכניות סופיות	23
	להוסיף חיתוך של סעיף 6.2 חניה מהתקנון בדף הראשון	24
	אישור איכ"ס - ההיתר לא מאושר עקב אי עמידה בתנאי הרשות לאיכות הסביבה, יש להשלים את הפערים מול הרשות לאחר דיון כתאני להפצה לגורמים.	25

המלצת האגף

מובא להכרעת הוועדה

הבקשה תואמת את התכנית החלה במקום מס' 1278001 וקובעת:

כפיפות: בסעיף 1.6 קובעת כפיפות לתוכנית מתאר 62 ותוכנית 5166/ב.

ייעוד: בסעיף 3.1 יעוד לתא שטח 1- מבנים ומוסדות ציבור.

שימוש: בסעיף 4.1 שימושים מותרים: מבנים ומוסדות ציבור כגון: מבני חינוך מסוגים שונים, מבני דת, קהילה, מבני ספורט, כמו כן יותרו מבני התקהלות כגון אולמות ואודיטוריום וכ"ד

הוראות בינוי:

4.1.2 א(2) בתחום התכנית יותרו מס' מבנים אשר תתאפשר הצמדתם בקו בניין 0.
4.1.2 א(3) הקמת חצר אנגלית. עומק החצר האנגלית יהיה המשכי לקומת הקרקע לכל מבנה, אותו היא משרתת.

4.1.2 א(5) גגות: (א) גגות מבני הציבור יאפשרו גגות פעילים לשימושי החינוך והקהילה.

(ב). מיקום המערכות על הגג יתוכננו באופן אשר לא יאפשר את נראותם מחזיתות המבנה.
4.1.2 ב(ב) – פיתוח נוף:

(1) - יותר מעבר בין מבני הציבור בתא שטח 1 אשר יקשר בין מגרש החניה המזרחי לשצ"פ הדרום מערבי לאחר שעות פעילות מבני החינוך.
(2) - המעברים הציבוריים יתוכננו באופן שיאפשר הנגשה מירבית.

סעיף 5 - טבלת זכויות והוראות בניה:

שטחים: סה"כ: 18,997 מ"ר

מעל הכניסה הקובעת:

עיקרי: 12,347 מ"ר. הערה (1)-שטח עיקרי ושטח שירות.

שירות: הערה (2)- תתאפשר גמישות בהגדרת שטחים עיקריים ושירות ללא מגבלה.

מתחת לכניסה הקובעת:

עיקרי: 0 שירות: 6,650 מ"ר

גובה מבנה:

מעל הכניסה הקובעת: 32 מ'

מס' קומות:

מעל הכניסה הקובעת:

הערה (3)- בית ספר 1 - סה"כ 5 קומות כולל קומת קרקע ובתוספת קומת גג טכנית (בהתאם למצוין בנספח הבינוי) בית ספר 2 - סה"כ 6 קומות, כולל קומת קרקע ובתוספת קומת גג טכנית (בהתאם למצוין בנספח הבינוי).
מתחת לכניסה הקובעת: קומה אחת.

קו בנין: הערה (4)- בהתאם למסומן בתשריט.

1. חניה:

בסעיף 6.2(1)- פ תרון התנועה והחניה יינתן בתחום זכות הדרך בתחום מגרש 7 לפי תכנית 2716א

בסעיף 6.2(4)- תנאי למתן היתר בניה מעבר ל 24 כיתות בתחום התכנית, יחייב הסדרת השבילים, מפרצי ההורדה וביצוע החניון, כולל המדרכה הסובבת אותו בחלקה 20, כמוצג בנספח התנועה המצורף לתכנית זו.

שטחים : סה"כ שטח מוצע 9,451.84 מ"ר

לפי תכנית 103754 :

מעל הקרקע : עיקרי : 12,347 מ"ר שירות : תתאפשר גמישות בהגדרת שטחים ושירות ללא מגבלה.

סה"כ : 12,347 מ"ר

מתחת לקרקע : עיקרי : - שירות : 6,650 מ"ר סה"כ : 6,650 מ"ר

מוצע :

מעל הקרקע : עיקרי : 7,371.41 מ"ר שירות : 2,080 מ"ר סה"כ : 9,451.84 מ"ר

מתחת לקרקע : עיקרי : 0 שירות : 0 סה"כ : 0

חניה :

פתרון החניה כולל חניות עבור המבנה נשוא הבקשה ועבור מבני ציבור קיימים

ועתידיים במגרש זה.

סה"כ מוצע 49 מקומות חניה ובנוסף 5 חניות נכים בצדה המזרחי של החלקה על "דרך חדשה/הרחבה" מגרש 7 לפי תוכנית 2716 א ו-6 מפרצי הורדה על "דרך מאושרת/ קיימת" לפי תכנית 2716.

מקומות החנייה הנדרשים עבור כל שימוש :

עבור השימושים הבאים מבוקשת הקלה 50% בגין קרבה לרק"ל (קו כחול) :

מוצע-

עבור אולם ספורט עתידי בשטח של 1,210 מ"ר, נדרש 24 מ"ח לאחר הקלה 12 מ"ח.

קיים-

עבור בריכת גיינוגלי בשטח של 1,214 מ"ר, נדרש 24 מ"ח לאחר הקלה 12 מ"ח.

עבור השימושים הבאים מבוקשת הקלה לפטור עד רבע מהתקן עבור בי"ס :

מוצע :

עבור בי"ס יסודי א'-ח' :

כמות : 24 כיתות תקן : 1:1 נדרש : 24 מ"ח דרוש אחרי הפחתה : 6 מ"ח לפטור מ : 18 מ"ח

עבור בי"ס יסודי א'-ו' :

כמות : 24 כיתות תקן : 1:1 נדרש : 24 מ"ח דרוש אחרי הפחתה : 6 מ"ח . לפטור מ : 18 מ"ח

קיים :

עבור בייס תיכון לבנות :
כמות : 11 כיתות תקן : 2:1 נדרש : 22 מ"ח דרוש אחרי הפחתה : 6 מ"ח .
לפטור מ : 16 מ"ח

עבור בייס אורט :
כמות : 8 כיתות תקן : 2:1 נדרש : 16 מ"ח דרוש אחרי הפחתה : 4 מ"ח .
לפטור מ : 12 מ"ח

עבור בייס יסודי – אופק :
כמות : 12 כיתות תקן : 1:1 נדרש : 12 מ"ח דרוש אחרי הפחתה : 3 מ"ח .
לפטור מ : 9 מ"ח

סה"כ נדרשות 148 מ"ח ולאחר הקלה של קרבה לרק"ל 50% ושל פטור עד לרבע מהתקן, נדרשים 49 מ"ח.

מוצע 51 מ"ח ובנוסף 5 חניות נכים ו-6 מפרצי הורדה.

התקבלה חו"ד ממח' התנועה בתאריך 15/12/2025 :

"אין התנגדות לתכנית. עבור 2 בתי ספר חרדי לבנות סה"כ 48 כיתות+ אולם ספורט עתידי דרוש 72 מ"ח בהתאם לסעיף 14.6.3 ראשית הוועדה להפחית עד לרבע מתקן החניה ובנוסף אולם הספורט מחושב לפי הפחתה של קו כחול רכבת קלה סה"כ דרוש לאחר ההפחתות הנ"ל : 24 מ"ח בנוסף ניתן תקן חניה מופחת עבור פונקציות קיימות במגרש 7 וזאת על פי תב"ע 1278001 סעיף 6.2-1 חניה סה"כ דרוש עבור הקיים 25 מ"ח (בהתאם להפחתת התקן רכבת קלה+ סעיף 14.6.3 עבור בתי הספר) סה"כ דרוש קיים+ מוצע : 49 מ"ח. מוצע 51 מ"ח בתחום תא שטח 7 בהתאם לתב"ע+ 5 חניות נכים וכן מוצע 6 מפרצי הורדה העלאה לרכב פרטי עבור השימושים הנ"ל."

תנאים לדיון :
איכ"ס – אושר עם הערה מתאריך 18/03/2026 : " ההיתר לא מאושר עקב אי עמידה בתנאי הרשות לאיכות הסביבה, יש להשלים את הפערים מול הרשות לאחר דיון כת נא י להפצה לגורמים ."

להכרעת הוועדה -

לפי תכנית 5166 סעיף 14.6.3(א) רשאית הוועדה המקומית לאשר תקן חניה לבייס יסודי ועל יסודי עד לרבע מהתקן, בכפוף לכך שיותקן מפרץ הורדה לאוטובוסים

מבוקש מהוועדה לפטור מ-73 מ"ח עבור בתי הספר.

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים- לפי בקשת המחלקה לאיכות הסביבה.

אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש.

בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.