

סדר יום לוועדה מתאריך - 20/04/2026 - ג אייר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/7
מספר בקשה	<u>2011/1094.01</u>
מספר סידורי	<u>5</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת 16 יח"ד למבנה קיים עם 20 יח"ד, סה"כ 36 יח"ד. חניה בתיק 12/27.1
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ד.דניאל חברה לבניין בע"מ ד.דניאל חברה לבניין בע"מ
עורך הבקשה	שטרנשיין לארי
מתכנן השלד	כאהן יצחק
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

הרב שמעון בוקשפן 12 , רמות

גוש	חלקה	בשלמות
31328	3	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
103754	תחילת תוקף	02/03/2019	4	מגורים ג	1865
3116	תחילת תוקף	04/11/1982	5	דרך חדשה או הרחבה	
5330	תחילת תוקף	10/01/2008	4	אזור מגורים 2 מיוחד	1865

תאור הבקשה

ברחוב בוקשפן שבשכונת רמות, במגרש מס' 4 על פי תב"ע 103754 לבניין מגורים בן 7 קומות הכולל 20 יח"ד,

מבקשים תוספת 16 יח"ד ב 5- קומות חדשות, סה"כ 36 יח"ד.

הבניין הינו אחד מתוך 5 הבניינים במתחם, עבורם מבוקשים תוספת קומות ויח"ד בתיקים 2011/1093-5.1 ,

2012/27.1 ונמצאים בהליך הרישוי.

החניה מבוקשת בתיק 2012/27.1

היתר לבניין הופק בתאריך 18.07.2012 בהיתר מס' 2011/1094

מסמכי התכנית :

במקום חלה תב"ע מס' 103754 בסמכות מחוזית אשר הופקדה בתאריך : 11.08.2015 ותחילת תוקפה מיום :

18.10.2018.

התכנית כוללת תקנון תשריט ונספח בינוי

נספח הבנוי מחייב לעניין גובה, קומות וקווי הבניין.

פרסום :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות - הוגשה התנגדות אחת בשם 71 דיירים.

פירוט הבניה המוצעת :

מבקשים תוספת 5 קומות לבניין כאשר 3 הקומות הראשונות מוצעות 4 יח"ד בקומה וב-2 הקומות האחרונות

מוצעות 2 יח"ד בקומה- בהתאם לנספח הבינוי

סה"כ : 36 יח"ד בבניין.

חניה :

החניה מוצעת ע"ג גשר המקרה את החניון הקיים, המוצע תואם לנספח התנועה, יש להתאים את תכנית התנועה

לתכנית המאושרת ע"י מח' הסדרי תנועה מתאריך 26/2/23

גשר החניה מוצע מעל מגרשים השייכים למבני ציבור, המוצע תואם לנספח הבינוי יש לקבל אישור מח' מבני

ציבור כתנאי להעברה לגורמים

תנאי להיתר - אישור תיק 2012/27.1 בוועדה.

סטייה ניכרת :

סעיף 4.6 שבתב"ע 103754 קובע סטייה ניכרת לעניינים הבאים :

מס' קומות

קווי בניין

גובה בנייה

להלן פירוט לנושאים המהווים סטייה ניכרת :

1. מס' קומות – סטייה ניכרת

עפ"י טבלה 5- מותר 7 קומות ע"ק מעל 5 קומות ת"ק

מוצע 7: קומות ע"ק מעל 5 קומות ת"ק- כמותר

2. קווי בניין- סטיה נכרת

התקבל תיק מידע מס' 2021/5304 הכולל סימון קווי בניין בהתאם לתב"ע 103754 הבניה מוצעת בתחום קווי

הבניין למעט בליטות המוצעות מעבר לקווי הבניין- ע"מ לפתור את ניקוז המרפסות החדשות תוכננו קורות דמה

אלו אשר משתלבים עם עיצוב המבנה הקיים והמחודש ומטרתן להסתיר את צנרת הניקוז.

בליטות אלו מודרות בחוק כ"גבולית" ומותרת הבלטתן מקווי הבניין בשיעור של עד 75 ס"מ מכל חזיתות המבנה.

בנוסף, מבקשים סגירת קירות הכניסה לבניין לטובת ארון חשמל- במיקום החורג מקווי הבניין- יש לתקן

3. גובה בניה- סטיה נכרת

מותר : 21.42 מ'

מוצע : 21.41 מ'- כמותר

מס' יח"ד :

מותר : 36 יח"ד

מוצע : 36 יח"ד- כמותר

עפ"י סעיף 4א.1.2. " 20% מיח"ד בתוספת הבנייה יהיו בשטח מירבי שלא יעלה על 80 מ"ר"- יש להציג תמהיל

המוכיח עמידה בסעיף זה

שטחי הבנייה – המוצגים ע"י עורך הבקשה

שטח עיקרי

ע"ק מותר : 2134.05 מ"ר ע"ק מוצע+קיים : 2070.94 מ"ר – נותרו : 63.11 מ"ר

ת"ק מותר : 1286.88 מ"ר ת"ק קיים : 1290.54 מ"ר - בבקשה זו לא מוצעים שטחים עיקריים ת"ק

שטחי שירות

ע"ק מותר : 1115.66 מ"ר ע"ק מוצע+קיים : 728.45 מ"ר- נותרו : 387.21 מ"ר

ת"ק מותר : 493.01 מ"ר ת"ק קיים : 387.54 מ"ר - נותרו : 105.47 מ"ר

מרפסות :

עפ"י תב"ע בתא שטח מס' 4 ניתן לאשר תוספת מרפסות בשטח של 160 מ"ר בנוסף לשטח העיקרי.

מוצעות מרפסות בשטח כולל של 151.72 מ"ר - מוצעות מרפסות גג אשר חושבו כמרפסות זיז- יש לחשב כנדרש.

זיקת הנאה

עפ"י סעיף 6.7 השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה הינו ללא מגבלה כלשהי...שטח זה יפותח כתנאי

למתן היתר בניה ע"י מגיש הבקשה להיתר בהתאם להנחיות העיריה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.

מי נגר :

עפ"י סעיף 6.3 "ויותר לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה

ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לת"ק בתחומי המגרש"- יש להציג חישוב המוכיח עמידה בסעיף זה.

קולטי שמש על הגג

מוצגים קולטים על הגג כחלק מהבקשה- התקבל אישור אדריכל העיר לתכנית

שלביות הביצוע

סעיף 7.1 קובע סעיפי שלבי ביצוע כדלהלן :

1. תוספת בניה מעל בנייני המגורים תבוצע בהינף אחד לכל בניין- לא תותר בניה בשלבים- מבקשים לממש את

בניית כל הבניין שעפ"י תב"ע - כנדרש.

2. תנאי למתן היתר בניה עבור תוספת בניה למגורים- יהיה הגשת היתרי בניה להקמת מבני הציבור בתאי שטח

11 ו-12 והגשת תכנית פיתוח לשצ"פ והשבילים במגרשים 24-17 בתכנית 5330 לאישור מהנדס העיר.

3. תנאי לטופס אכלוס- למעלה מ-50% מיח"ד הנוספות בתכנית זו הינו סיום הביצוע של גני הילדים ומעונות

היום ופיתוח השטחים הציבוריים והבטחת מעבר מכני להולכי רגל בין רח' מרסקי לשד' גולדה מאיר לשביעות

רצון מהנדס העיר.

אישורים שהוגשו במסגרת פתיחת התיק

הסדרי תנועה :

אין התנגדות לתכנית, קיים 98 יח"ד- מוצע תוספת 74 יח"ד, מוצע תוספת 79 מק"ח בהתאם לתקן.

תנאי לטופס 4 אישור רשות תמרור, תנאי להיתר הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם

לתק"י בכפוף לאישור מחלקת דרכים".

אישור אדריכל העיר :

התקבל אישור אדריכל העיר בתאריך : 04.11.2021

אישור מחלקת דרכים :

התקבל אישור מחלקת דרכים בתאריך : 27.10.2021

אישור מחלקת שפ"ע :

התקבל אישור מחלקת שפ"ע בתאריך : 17.10.2021

אישור מחלקת תברואה :

התקבל בתאריך : 14.09.2021

אישור איכות הסיבה :

התקבל אישור בתאריך : 12.01.2022

פרסום הקלות

אין נוסח פירסום להקלות בבקשה זו

תאריך תום מועד הגשת התנגדויות :

בעלויות

החלקה בבעלות רמ"י , התקבלה הרמוניקה חתומה ע"י המבקשים, "ד. דניאל חברה לבנייה בע"מ"- תנאי

להיתר- הגשת חוזה חכירה

מידע קודם

מתאריך	
13/04/2026	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
13/04/2026	חוות דעת תכנונית
	הבקשה מוחזרת לוועדה המקומית לקבלת החלטה סופית, וזאת לאחר שמבחינת היזם נעשה ניסיון למצות את מערך החניה בצורה המיטבית ביותר. חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5330 תחילת תוקף : 10/01/2008 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 מיוחד

בתאריך 28.05.2023 הובא התיק להכרעת ועדה באם לזמן מתנגדים והוחלט כי בעקבות ריבוי מתנגדים יש לזמנם לשמיעת התנגדותם. בתאריך 06.11.2024 התקיים דיון בהתנגדויות והתקבלה החלטה לדחות את ההכרעה : "לאחר שהוועדה שמעה את טענות הצדדים, הוועדה מקבלת את טענת עו"ד גנוניאן לפיה החניות המוצעות מתקרבות לקיר הבניין באופן בלתי סביר. הוועדה מורה למבקש למצוא פתרון הולם למרחק החניות מהדירות של כ 7-8 מק כך שיש להסיר את החלק המתקרב לבתים מהתכנית ולנסות לתכנן חניות ע"י מכפיל חניה. לאחר קבלת פתרון חניה בהתאם להחלטת הוועדה והכנת המלצה, יחזור התיק לדיון פנימי. עוד יוצג כי במסגרת הדיון בהתנגדויות בשלב התב"ע הוועדה המחוזית ציינה כי בשלב ההיתר יהיה ניתן לבחון פתרון חניה" הבקשה מוחזרת לוועדה המקומית לקבלת החלטה סופית, וזאת לאחר שמבחינת היזם נעשה ניסיון למצוא את מערך החניה בצורה המיטבית ביותר.		
לאחר שהוועדה שמעה את טענות הצדדים, הוועדה מקבלת את טענת עו"ד גנוניאן לפיה החניות המוצעות מתקרבות לקיר הבניין באופן בלתי סביר. הוועדה מורה למבקש למצוא פתרון הולם למרחק החניות מהדירות של כ 7-8 מק כך שיש להסיר את החלק המתקרב לבתים מהתכנית ולנסות לתכנן חניות ע"י מכפיל חניה. לאחר קבלת פתרון חניה בהתאם להחלטת הוועדה והכנת המלצה, יחזור התיק לדיון פנימי.	06/11/2024	דיון בועדת משנה : לדחות את ההכרעה

עוד יוצג כי במסגרת הדיון בהתנגדויות בשלב התב"ע הוועדה המחוזית ציינה כי בשלב ההיתר יהיה ניתן לבחון פתרון חניה		
חוות דעת תכנונית בתאריך 28.05.2023 הובא התיק להכרעת ועדה באם לזמן מתנגדים והוחלט כי בעקבות ריבוי מתנגדים יש לזמנם לשמיעת התנגדותם, מדובר על בקשה לתוספת 16 יח"ד ב-5 קומות חדשות לבניין מגורים קיים בן 7 קומות הכולל 20 יח"ד, ברחוב בוקשפן שבשכונת רמות, במגרש מס' 4 על פי תב"ע 103754 הבניין הינו אחד מתוך 5 הבניינים במתחם, עבורם מבוקשים תוספת קומות ויח"ד בתיקים ו-6.1-1093/2011/2012/27 ונמצאים בהליך הרישוי. החניה מבוקשת בתיק 2012/27.1 היתר לבניין הופק בתאריך 18.07.2012 בהיתר מס' 2011/1094 במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות- הוגשה התנגדות בשם 71 דיירים ובעלי הזכויות בבניינים : תמצית ההתנגדויות : לא פורסמו הקלות כאשר הבקשה כוללת סטיה נכרת מהתב"ע ומהווה הקלה משמעותית לגבי מבנה החניון הרב קומתי ומס' מקומות החניה השונה לגמרי מהמתוכנן בתב"ע. אין פתרון חניה למוסדות הציבור ברחוב, לא ניתן בתוכנית פתרון תחבורתי לשילוב היציאה מרחוב בוקשפן עם רחוב מרסקי- התייחסות המחלקה : תכנית החניה אכן שונה מהמוצע בתב"ע אך נספח התנועה מחייב לעניין הכניסות והיציאות לחניה בלבד, אין מניעה לאשר תכנון שונה אשר אושר ע"י מחלקת הסדרי תנועה, מס' מקו"ח מספק את דיירי הבניינים כאשר חניות למבני הציבור יתוכננו בבקשה נפרדת. לעניין היציאה לרח' מרסקי - עפ"י תב"ע לא מוצעת יציאה ממפלס תחתון לרח' מרסקי מצב הבינוי כפי שמתואר בבקשות להיתרים שונה מהותית מהמצב בשטח הבניינים בעלי 12 קומות, לפיכך מחויבים בשתי מעליות, שני חדרי מדרגות, גנרטור וכו' אשר אינם מופיעים בתוכנית, התב"ע אף חייבה כי נושאים אלו ידונו במסגרת בקשת ההיתרים התייחסות המחלקה- הבקשה תאושר בכפוף לאישור כבאות. יסודות חלק מהבניינים נפגעו במהלך עבודות בניה שבוצעו לאחר מסירת הדירות לדיירים כאשר מהנדס מטעם אחד מהדיירים קבע כי לאור השינוי בקונסטרוקציה ניתן לבנות 2 קומות בלבד. התייחסות המחלקה- אישור הבקשה מותנת באישור מהנדס מוסמך.	28/08/2024	חוות דעת תכנונית

פגיעה בדיירים בעקבות הבניה. בכללותה הבקשה תואמת להוראות התכנית ונספחיה, מומלץ לאשרה בכפוף לשינויים ובתנאים		
לזמן מתנגדים לשמיעת התנגדותם, הבקשה בכללותה תואמת תב"ע מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים בהתאם לרשום בתאור הבקשה. תנאי להיתר- אישור תיק 2012/27.1 בוועדה	28/08/2024	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
לאור ריבוי ההתנגדויות שהתקבלו בבקשה זו מחליטה הוועדה לזמן את המבקשים והמתנגדים לדיון בוועדת משנה להתנגדויות	28/05/2023	דיון בוועדת משנה : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
הבקשה בכללותה תואמת תב"ע במידה ויוחלט שלא לזמן מתנגדים, ניתן לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים בהתאם לרשום בתאור הבקשה. תנאי להיתר- אישור תיק 2012/27.1 בוועדה	15/03/2023	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים
חוות דעת תכנונית מדובר על בקשה לתוספת 16 יח"ד ב-5 קומות חדשות לבניין מגורים קיים בן 7 קומות הכולל 20 יח"ד, ברחוב בוקשפן שבשכונת רמות, במגרש מס' 4 על פי תב"ע 103754 הבניין הינו אחד מתוך 5 הבניינים במתחם, עבורם מבוקשים	14/03/2023	חוות דעת תכנונית

תוספת קומות ויח"ד בתיקים ו-6.1-1093/2011.2012/27 ונמצאים בהליך הרישוי. החניה מבוקשת בתיק 2012/27.1 היתר לבניין הופק בתאריך 18.07.2012 בהיתר מס' 2011/1094 במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות- הוגשה התנגדות בשם 71 דיירים ובעלי הזכויות בבניינים : תמצית ההתנגדויות : לא פורסמו הקלות כאשר הבקשה כוללת סטיה נכרת מהתב"ע ומהווה הקלה משמעותית לגבי מבנה החניון הרב קומתי ומס' מקומות החניה השונה לגמרי מהמתוכנן בתב"ע. אין פתרון חניה למוסדות הציבור ברחוב לא ניתן בתוכנית פתרון תחבורתי לשילוב היציאה מרחוב בוקשפן עם רחוב מרסקי- התייחסות המחלקה : תכנית החניה תואם למוצע בתב"ע, נספח התנועה מחייב לעניין הכניסות והיציאות לחניה בלבד, אין מניעה לאשר את תכנון אשר אושר ע"י מחלקת הסדרי תנועה, מס' מקו"ח מספק את דיירי הבניינים כאשר חניות למבני הציבור יתוכננו בבקשה נפרדת. לעניין היציאה לרח' מרסקי - עפ"י תב"ע לא מוצעת יציאה ממפלס תחתון לרח' מרסקי מצב הבינוי כפי שמתואר בבקשות להיתרים שונה מהותית מהמצב בשטח הבניינים בעלי 12 קומות, לפיכך מחויבים בשתי מעליות, שני חדרי מדרגות, גנרטור וכו' אשר אינם מופיעים בתוכנית, התב"ע אף חייבה כי נושאים אלו ידונו במסגרת בקשת ההיתרים התייחסות המחלקה- הבקשה תאושר בכפוף לאישור כבאות. יסודות חלק מהבניינים נפגעו במהלך עבודות בניה שבוצעו לאחר מסירת הדירות לדיירים כאשר מהנדס מטעם אחד מהדיירים קבע כי לאור השינוי בקונסטרוקציה ניתן לבנות 2 קומות בלבד. התייחסות המחלקה- אישור הבקשה מותנת באישור מהנדס מוסמך. פגיעה בדיירים בעקבות הבניה. בכללותה הבקשה תואמת להוראות התכנית		
	10/05/2021	הכנת נוסח פרסום

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	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
	הגשת חוזה חכירה שיהיה תקף לבינוי המבוקש כולל חתימת רמ"י כבעלים	11
	הגשת היתרי בניה להקמת מבני הציבור בתאי שטח 11 ו-12 והגשת תכנית פיתוח לשצ"פ והשבילים במגרשים 17-24 בת	12
	הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתתק"י בכפוף לאישור מחלקת דרכים	13
	אישור סופי של מחלקת דרכים	14
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	15
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	16
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	17

המלצת האגף
מובא להכרעת הועדה

הבקשה מוחזרת לוועדה המקומית לקבלת החלטה סופית, וזאת לאחר שמבחינת היזם נעשה ניסיון למצות את מערך החניה בצורה המיטבית ביותר.

סדר יום לוועדה מתאריך - 20/04/2026 - ג אייר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/7
מספר בקשה	<u>2011/1093.01</u>
מספר סידורי	<u>6</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת 14 יח"ד למבנה קיים עם 20 יח"ד, סה"כ 34 יח"ד.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה ד.דניאל חברה לבנין בע"מ ד.דניאל חברה לבנין בע"מ
עורך הבקשה	שטרנשיין לארי
מתכנן השלד	כאהן יצחק
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

הרב שמעון בוקשפן 14 , רמות

גוש	חלקה	בשלמות
31328	4	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
103754	תחילת תוקף	02/03/2019	5	מגורים ג	1860
5324	תחילת תוקף	20/09/1997	37	שטח לבנין ציבורי	
5330	תחילת תוקף	10/01/2008	5	אזור מגורים 2 מיוחד	1860

תאור הבקשה

חוב בוקשפן שבשכונת רמות, במגרש מס' 5 על פי תב"ע 103754 לבנין מגורים בן 7 קומות הכולל 20 יח"ד,

מבקשים תוספת 14 יח"ד ב-4 קומות חדשות, סה"כ 34 יח"ד.

הבנין הינו אחד מתוך 5 הבניינים במתחם, עבורם מבוקשים תוספת קומות ויח"ד בתיקים 2011/1093-5.1 ,

2012/27.1 ונמצאים בהליך הרישוי.

החניה מבוקשת בתיק 2012/27.1

היתר לבנין הופק בתאריך 18.07.2012 בהיתר מס' 2011/1093

מסמכי התכנית :

במקום חלה תב"ע מס' 103754 בסמכות מחוזית אשר הופקדה בתאריך : 11.08.2015 ותחילת תוקפה מיום :

18.10.2018.

התכנית כוללת תקנון תשריט ונספח בינוי

נספח הבנוי מחייב לעניין גובה, קומות וקווי הבניין.

פרסום :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות - הוגשה התנגדות אחת בשם 71 דיירים.

פירוט הבניה המוצעת :

קומה 7 מפלס + 6.12

בקומה זו קיימות 2 יח"ד, מבקשים שינוי תכנון והוספת 2 יח"ד נוספות בקומה.

קומה 8- 11

מבקשים תוספת 4 קומות לבניין כאשר קומה 8 ו-9 כוללות 4 יח"ד בקומה וקומות 10 ו-11 כוללות 2 יח"ד

בקומה- בהתאם לנספח הבינוי

סה"כ : 34 יח"ד בבניין.

חניה :

החניה מוצעת ע"ג גשר המקרה את החניון הקיים, המוצע תואם לנספח התנועה, יש להתאים את תכנית התנועה

לתכנית המאושרת ע"י מח' הסדרי תנועה מתאריך 26/2/23

גשר החניה מוצע מעל מגרשים השייכים למבני ציבור, המוצע תואם לנספח הבינוי יש לקבל אישור מח' מבני

ציבור כתנאי להעברה לגורמים

תנאי להיתר - אישור תיק 2012/27.1 בוועדה.

סטייה ניכרת :

סעיף 4.6 שבתב"ע 103754 קובע סטייה ניכרת לעניינים הבאים :

מס' קומות

קווי בניין

גובה בנייה

להלן פירוט לנושאים המהווים סטייה ניכרת :

1. מס' קומות – סטייה ניכרת

עפ"י טבלה -5 מותר 7 קומות ע"ק מעל 4 קומות ת"ק

מוצע: 7: קומות ע"ק מעל 4 קומות ת"ק- כמות

2. קווי בניין- סטייה נכרת

התקבל תיק מידע מס' 2021/5305 הכולל סימון קווי בניין בהתאם לתב"ע -103754 הבניה מוצעת בתחום קווי

הבניין למעט בליטות המוצעות מעבר לקווי הבניין- ע"מ לפתור את ניקוז המרפסות החדשות תוכננו קורות דמה

אלו אשר משתלבים עם עיצוב המבנה הקיים והמחודש ומטרתן להסתיר את צנרת הניקוז.

בליטות אלו מודרות בחוק כ"גבולית" ומותרת הבלטתן מקווי הבניין בשיעור של עד 75 ס"מ מכל חזיתות המבנה.

בנוסף, מבקשים סגירת קירות הכניסה לבניין לטובת ארון חשמל- במיקום החורג מקווי הבניין- יש לתקן

3. גובה בניה- סטייה נכרת

מותר : 21.42 מ'

מוצע : 21.42 מ'- כמות

מס' יח"ד :

מותר : 34 יח"ד

מוצע : 34 יח"ד- כמות

עפ"י סעיף 44.1.2.2: " 20% מיח"ד בתוספת הבנייה יהיו בשטח מירבי שלא יעלה על 80 מ"ר"- יש להציג תמחיל

המוכיח עמידה בסעיף זה

שטחי הבנייה – המוצגים ע"י עורך הבקשה

שטח עיקרי

ע"ק מותר : 2134.05 מ"ר ע"ק מוצע+קיים : 2078.88 מ"ר – נותרו : 55.17 מ"ר

ת"ק מותר : 1025.64 מ"ר ת"ק קיים : 1028.76 מ"ר - בבקשה זו לא מוצעים שטחים עיקריים ת"ק

שטחי שירות

ע"ק מותר : 1117.33 מ"ר ע"ק מוצע+קיים : 732.56 מ"ר- נותרו : 384.77 מ"ר

ת"ק מותר : 427.96 מ"ר ת"ק קיים : 397.51 מ"ר - נותרו : 30.45 מ"ר

מרפסות :

עפ"י תב"ע בתא שטח מס' 5 ניתן לאשר תוספת מרפסות בשטח של 140 מ"ר בנוסף לשטח העיקרי.

מוצעות מרפסות בשטח כולל של 151.72 מ"ר - מוצעות מרפסות גג אשר חושבו כמרפסות זיז- יש לחשב כנדרש

ולוודא עמידה בשטחים מותרים.

זיקת הנאה

עפ"י סעיף 6.7 השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה הינו ללא מגבלה כלשהי...שטח זה יפותח כתנאי

למתן היתר בניה ע"י מגיש הבקשה להיתר בהתאם להנחיות העיריה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.

מי נגר :

עפ"י סעיף 6.3 "ויותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה

ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לת"ק בתחומי המגרש"- יש להציג חישוב המוכיח עמידה בסעיף זה.

קולטי שמש על הגג

מוצגים קולטים על הגג כחלק מהבקשה- התקבל אישור אדריכל העיר לתכנית

שלביות הביצוע

סעיף 7.1 קובע סעיפי שלבי ביצוע כדלהלן :

1. תוספת בניה מעל בנייני המגורים תבוצע בהינף אחד לכל בניין- לא תותר בניה בשלבים- מבקשים לממש את

בניית כל הבניין שעפ"י תב"ע - כנדרש.

2. תנאי למתן היתר בניה עבור תוספת בניה למגורים- יהיה הגשת היתרי בניה להקמת מבני הציבור בתאי שטח

11 ו-12 והגשת תכנית פיתוח לשצ"פ והשבילים במגרשים 24-17 בתכנית 5330 לאישור מהנדס העיר.

3. תנאי לטופס אכלוס- למעלה מ-50% מיח"ד הנוספות בתכנית זו הינו סיום הביצוע של גני הילדים ומעונות

היום ופיתוח השטחים הציבוריים והבטחת מעבר מכני להולכי רגל בין רח' מרסקי לשד' גולדה מאיר לשביעות

רצון מהנדס העיר.

אישורים שהוגשו במסגרת פתיחת התיק

הסדרי תנועה :

אין התנגדות לתכנית, קיים 98 יח"ד- מוצע תוספת 74 יח"ד, מוצע תוספת 79 מק"ח בהתאם לתקן.

תנאי לטופס 4 אישור רשות תמרור, תנאי להיתר הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם

לתק"י בכפוף לאישור מחלקת דרכים".

אישור אדריכל העיר :

התקבל אישור אדריכל העיר בתאריך : 04.11.2021

אישור מחלקת דרכים :

התקבל אישור מחלקת דרכים בתאריך : 27.10.2021

אישור מחלקת שפ"ע :

התקבל אישור מחלקת שפ"ע בתאריך : 17.10.2021

פרסום הקלות

אין נוסח פירסום להקלות בבקשה זו

תאריך תום מועד הגשת התנגדויות :

חוות דעת גורמים :

שם גורם תשובה פירוט

אישור/תשלום המחלקה

להיטל השבחה

חוות דעת/תשלום חברת

הגיחון

חוות דעת אגף תברואה -

בקרה מרחבית

לאשר את הבקשה

יש לתכנן 8 פחים בנפח 1000 ליטר

אישור מחלקת תברואה :

התקבל בתאריך : 03.10.2021

אישור איכות הסיבה :

התקבל אישור בתאריך : 22.02.2022

בעלויות

החלקה בבעלות רמ"י , התקבלה הרמוניקה חתומה ע"י המבקשים, "ד. דניאל חברה לבנייה בע"מ"- תנאי

להיתר- הגשת חוזה חכירה התקף לבינוי המבוקש כולל חתימת רמ"י כבעלים

מידע קודם

מתאריך	
13/04/2026	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
13/04/2026	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5330 תחילת תוקף : 10/01/2008 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 מיוחד בתאריך 28.05.2023 הובא התיק להכרעת ועדה באם לזמן מתנגדים והוחלט כי בעקבות ריבוי מתנגדים יש לזמנם לשמיעת התנגדותם. בתאריך 06.11.2024 התקיים דיון בהתנגדויות והתקבלה החלטה לדחות את ההכרעה : "לאחר שהוועדה שמעה את טענות הצדדים, הוועדה מקבלת את טענת עו"ד גנוניאן לפיה החניות המוצעות מתקרבות לקיר הבניין באופן בלתי סביר. הוועדה מורה למבקש למצוא פתרון הולם למרחק החניות מהדירות של כ 7-8 מק כך שיש להסיר את החלק המתקרב לבתים מהתכנית ולנסות לתכנן חניות ע"י מכפיל חניה. לאחר קבלת פתרון חניה בהתאם להחלטת הוועדה והכנת המלצה, יחזור התיק לדיון פנימי. עוד יוצג כי במסגרת הדיון בהתנגדויות בשלב התב"ע הוועדה המחוזית ציינה כי בשלב ההיתר יהיה ניתן לבחון פתרון חניה" הבקשה מוחזרת לוועדה המקומית לקבלת החלטה סופית, וזאת

לאחר שמבחינת היזם נעשה ניסיון למצות את מערך החניה בצורה המיטבית ביותר.		
לאחר שהוועדה שמעה את טענות הצדדים, הוועדה מקבלת את טענת עו"ד גנוניאן לפיה החניות המוצעות מתקרבות לקיר הבניין באופן בלתי סביר. הוועדה מורה למבקש למצוא פתרון הולם למרחק החניות מהדירות של כ 7-8 מק כך שיש להסיר את החלק המתקרב לבתים מהתכנית ולנסות לתכנן חניות ע"י מכפיל חניה. לאחר קבלת פתרון חניה בהתאם להחלטת הוועדה והכנת המלצה, יחזור התיק לדיון פנימי. עוד יוצג כי במסגרת הדיון בהתנגדויות בשלב התב"ע הוועדה המחוזית ציינה כי בשלב ההיתר יהיה ניתן לבחון פתרון חניה	06/11/2024	דיון בועדת משנה : לדחות את ההכרעה
חוות דעת תכנונית בתאריך 28.05.2023 הובא התיק להכרעת ועדה באם לזמן מתנגדים והוחלט כי בעקבות ריבוי מתנגדים יש לזמנם לשמיעת התנגדותם, מדובר על בקשה לתוספת 14 יח"ד ב-4 קומות חדשות לבניין מגורים קיים בן 7 קומות הכולל 20 יח"ד, ברחוב בוקשפן שבשכונת רמות, במגרש מס' 5 על פי תב"ע 103754 הבניין הינו אחד מתוך 5 הבניינים במתחם, עבורם מבוקשים תוספת קומות ויח"ד בתיקים ו-1093-5.1-2011/27.12012 ונמצאים בהליך הרישוי. החניה מבוקשת בתיק 2012/27.1 היתר לבניין הופק בתאריך 18.07.2012 בהיתר מס' 2011/1093 במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות- הוגשה התנגדות בשם 71 דיירים ובעלי הזכויות בבניינים : תמצית ההתנגדויות : לא פורסמו הקלות כאשר הבקשה כוללת סטיה נכרת מהתב"ע ומהווה הקלה משמעותית לגבי מבנה החניון הרב קומתי ומס' מקומות החניה השונה לגמרי מהמתוכנן בתב"ע. אין פתרון חניה למוסדות הציבור ברחוב, לא ניתן בתוכנית פתרון תחבורתי לשילוב היציאה מרחוב בוקשפן עם רחוב מרסקי- התייחסות המחלקה : תכנית החניה אכן שונה	28/08/2024	חוות דעת תכנונית

מהמוצע בתב"ע אך נספח התנועה מחייב לעניין הכניסות והיציאות לחניה בלבד, אין מניעה לאשר תכנון שונה אשר אושר ע"י מחלקת הסדרי תנועה, מס' מקו"ח מספק את דיירי הבניינים כאשר חניות למבני הציבור יתוכננו בבקשה נפרדת. לעניין היציאה לרח' מרסקי - עפ"י תב"ע לא מוצעת יציאה ממפלס תחתון לרח' מרסקי מצב הבינוי כפי שמתואר בבקשות להיתרים שונה מהותית מהמצב בשטח הבניינים בעלי 12 קומות, לפיכך מחויבים בשתי מעליות, שני חדרי מדרגות, גנרטור וכו' אשר אינם מופיעים בתוכנית, התב"ע אף חייבה כי נושאים אלו ידונו במסגרת בקשת ההיתרים התייחסות המחלקה- הבקשה תאושר בכפוף לאישור כבאות. יסודות חלק מהבניינים נפגעו במהלך עבודות בניה שבוצעו לאחר מסירת הדירות לדיירים כאשר מהנדס מטעם אחד מהדיירים קבע כי לאור השינוי בקונסטרוקציה ניתן לבנות 2 קומות בלבד. התייחסות המחלקה- אישור הבקשה מותנת באישור מהנדס מוסמך. פגיעה בדיירים בעקבות הבניה. בכללותה הבקשה תואמת להוראות התכנית, מומלץ לאשרה בכפוף לשינויים ובתנאים כמפורט בתאור הבקשה		
לזמן מתנגדים לשמיעת התנגדותם, הבקשה בכללותה תואמת תב"ע מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים בהתאם לרשום בתאור הבקשה. תנאי להיתר- אישור תיק 2012/27.1 בוועדה	28/08/2024	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
לאור ריבוי ההתנגדויות שהתקבלו בבקשה זו מחליטה הוועדה לזמן את המבקשים והמתנגדים לדיון בוועדת משנה להתנגדויות	28/05/2023	דיון בוועדת משנה : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
הבקשה בכללותה תואמת תב"ע	15/03/2023	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה

במידה ויוחלט שלא לזמן מתנגדים, ניתן לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים בהתאם לרשום בתאור הבקשה. תנאי להיתר- אישור תיק 2012/27.1 בוועדה		האם לזמן את המתנגדים
חוות דעת תכנונית מדובר על בקשה לתוספת 14 יח"ד ב-4 קומות חדשות לבניין מגורים קיים בן 7 קומות הכולל 20 יח"ד, ברחוב בוקשפן שבשכונת רמות, במגרש מס' 5 על פי תב"ע 103754 הבניין הינו אחד מתוך 5 הבניינים במתחם, עבורם מבוקשים תוספת קומות ויח"ד בתיקים ו-1093-5.1-2012/27.12011/1093 ונמצאים בהליך הרישוי. החניה מבוקשת בתיק 2012/27.1 היתר לבניין הופק בתאריך 18.07.2012 בהיתר מס' 2011/1093 במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות- הוגשה התנגדות בשם 71 דיירים ובעלי הזכויות בבניינים : תמצית ההתנגדויות : לא פורסמו הקלות כאשר הבקשה כוללת סטיה נכרת מהתב"ע, ומהווה הקלה משמעותית לגבי מבנה החניון הרב קומתי ומס' מקומות החניה השונה לגמרי מהמתוכנן בתב"ע. אין פתרון חניה למוסדות הציבור ברחוב לא ניתן בתוכנית פתרון תחבורתי לשילוב היציאה מרחוב בוקשפן עם רחוב מרסקי- התייחסות המחלקה : תכנית החניה תואמת למוצע בתב"ע, נספח התנועה מחייב לעניין הכניסות והיציאות לחניה בלבד, אין מניעה לאשר את תכנון אשר אושר ע"י מחלקת הסדרי תנועה, מס' מקו"ח מספק את דיירי הבניינים כאשר חניות למבני הציבור יתוכננו בבקשה נפרדת. לעניין היציאה לרח' מרסקי- עפ"י תב"ע לא מוצעת יציאה ממפלס תחתון לרח' מרסקי מצב הבינוי כפי שמתואר בבקשות להיתרים שונה מהותית מהמצב בשטח הבניינים בעלי 12 קומות, לפיכך מחויבים בשתי מעליות, שני חדרי מדרגות, גרטור וכו' אשר אינם מופיעים בתוכנית, התב"ע אף חייבה כי נושאים אלו ידונו במסגרת בקשת ההיתרים	14/03/2023	חוות דעת תכנונית

התייחסות המחלקה - הבקשה תאושר בכפוף לאישור כבאות. יסודות חלק מהבניינים נפגעו במהלך עבודות בניה שבוצעו לאחר מסירת הדירות לדיירים כאשר מהנדס מטעם אחד מהדיירים קבע כי לאור השינוי בקונסטרוקציה ניתן לבנות 2 קומות בלבד. התייחסות המחלקה- אישור הבקשה מותנת באישור מהנדס מוסמך. פגיעה בדיירים בעקבות הבניה. בכללותה הבקשה תואמת להוראות התכנית.		
	10/05/2021	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
	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
	אישור סופי של מחלקת דרכים	11
	הגשת היתרי בניה להקמת מבני הציבור בתאי שטח 11 ו-12 והגשת תכנית פיתוח לשצ"פ והשבילים במגרשים 24-17 בתכנית 5330	12
	הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתק"י בכפוף לאישור מחלקת דרכים	13
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	14
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	15
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	16

המלצת האגף מובא להכרעת הועדה

הבקשה מוחזרת לוועדה המקומית לקבלת החלטה סופית, וזאת לאחר שמבחינת היזם נעשה ניסיון למצות את מערך החניה בצורה המיטבית ביותר.

סדר יום לוועדה מתאריך - 20/04/2026 - ג אייר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2026/7
מספר בקשה	<u>2012/0027.01</u>
מספר סידורי	<u>7</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת 16 יח"ד למבנה קיים עם 18 יח"ד, סה"כ 34 יח"ד. חניה עבור מגרשים 1 עד 5
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה ד.דניאל חברה לבנין בע"מ ד.דניאל חברה לבנין בע"מ
עורך הבקשה	שטרנשיין לארי
מתכנן השלד	כאהן יצחק
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

הרב שמעון בוקשפן 2 , רמות

גוש	חלקה	בשלמות
31328	32	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
103754	תחילת תוקף	02/03/2019			
5330	תחילת תוקף	10/01/2008			

תאור הבקשה

רחוב בוקשפן שבשכונת רמות, במגרש מס' 1 על פי תב"ע 103754 לבניין מגורים בן 6 קומות הכולל 18 יח"ד,

מבקשים תוספת 16 יח"ד ב-5 קומות חדשות, סה"כ 34 יח"ד.

הבניין הינו אחד מתוך 5 הבניינים במתחם, עבורם מבוקשים תוספת קומות ויח"ד בתיקים 2011/1093-6.1

ונמצאים בהליך הרישוי.

בבקשה זו אף מבקשים תוספת מקומות חניה עבור מגרשים 1-5.

היתר לבניין הופק בתאריך 18.07.2012 בהיתר מס' 2012/27

מסמכי התכנית :

במקום חלה תב"ע מס' 103754 בסמכות מחוזית אשר הופקדה בתאריך : 11.08.2015 ותחילת תוקפה מיום :

18.10.2018.

התכית כוללת תקנון תשריט ונספח בינוי

נספח הבנוי מחייב לעניין גובה, קומות וקווי הבניין.

פרסום :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות - הוגשה התנגדות אחת.

פירוט הבניה המוצעת :

מבקשים תוספת 5 קומות לבניין כאשר 3 הקומות האשונות כוללות 4 יח"ד בקומה ו-2 הקומות הנוספות כוללות

2 יח"ד בקומה- בהתאם לנספח הבינוי

סה"כ : 34 יח"ד בבניין.

בנוסף, מבוקשת חניה עבור מגרשים 1-5.

חניה :

החניה למגרשים 1-5 מבוקשת בקומת חניה נוספת המוצעת במפלס הכביש של רח' מרסקי וכן, מוצעים מקו"ח

נוספים בקומת החניה הקיימת וכוללים חניות אוטומטיות.

התכנון לא תואם נספח אך נספח זה מנחה לעניין זה.

התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה על תכנית החניה.

עפ"י סעיף 6.2.3 "מיקום הכניסה והיציאה כמצוין בנספח התנועה הינו מחייב"- הכניסות והיציאות מהחניה

תואמים לנספח - כנדרש

עפ"י סעיף 6.2.7 "תכנון קומת חנייה נוספת בצמוד לרח' מרסקי יכלול נטיעת עצים בוגרים ואדמת גן בעומק של

90 ס"מ. שטח זה יתוכנן עם מהנדס העיר כתנאי להיתר בניה- מוצע פיתוח קומת החניה החדשה הכולל נטיעת

עצים - התקבל אישור אדריכל העיר לתוכנית.

סטייה ניכרת :

סעיף 6.4 שבתב"ע 103754 קובע סטייה ניכרת לעניינים הבאים :

1. מס' קומות

2. קווי בניין

3. גובה בנייה

להלן פירוט לנושאים המהווים סטייה ניכרת:

1. מס' קומות – סטייה ניכרת

עפ"י טבלה 5- מותר 7 קומות ע"ק מעל 4 קומות ת"ק

מוצע: 7: קומות ע"ק מעל 4 קומות ת"ק- כמותר

2. קווי בניין- סטייה נכרת

התקבל תיק מידע מס' 2021/5302 הכולל סימון קווי בניין בהתאם לתב"ע 103754- הבניה מוצעת בתחום קווי

הבניין למעט בליטות המוצעות מעבר לקווי הבניין- ע"מ לפתור את ניקוז המרפסות החדשות תוכננו קורות דמה

אלו אשר משתלבים עם עיצוב המבנה הקיים והמחודש ומטרתן להסתיר את צנרת הניקוז.

בליטות אלו מודרות בחוק כ"גבלית" ומותרת הבלטתן מקווי הבניין בשיעור של עד 75 ס"מ מכל חזיתות המבנה.

בנוסף, מבקשים סגירת קירות הכניסה לבניין לטובת ארון חשמל- במיקום החורג מקווי הבניין- יש לתקן

3. גובה בניה- סטייה נכרת

מותר: 21.42 מ'

מוצע: 21.42 מ'- כמותר

מס' יח"ד:

מותר: 34 יח"ד

מוצע: 34 יח"ד - כמותר

עפ"י סעיף 4.1.2.2: " 20% מיח"ד בתוספת הבנייה יהיו בשטח מירבי שלא יעלה על 80 מ"ר"- יש להציג

תמהיל המוכיח עמידה בסעיף זה

מרפסות:

עפ"י תב"ע ניתן לאשר תוספת מרפסות בשטח של 160 מ"ר בנוסף לשטח העיקרי.

מוצעות מרפסות בשטח כולל של 152.27 מ"ר - כמותר.

יש לחשב את שטחי המרפסות הזיזיות בשטח עיקרי למרפסות.

שטחי הבנייה – המוצגים ע"י עורך הבקשה

שטח עיקרי

ע"ק מותר : 2133.49 מ"ר מוצע : 1437.75 מ"ר – נותרו : 695.74 מ"ר

ת"ק מותר : 1066.1 מוצע : 1067.16 מ"ר- בבקשה זו לא מוצעים שטחים עיקריים ת"ק

שטחי שירות

ע"ק מותר : 1121.64 מ"ר ע"ק מוצע : 804.79 מ"ר- נותרו : 316.85 מ"ר

ת"ק מותר : 506.62 מ"ר מוצע : 476.58 מ"ר - כמות

זיקת הנאה

עפ"י סעיף 6.7 השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה הינו ללא מגבלה כלשהי...שטח זה יפותח כתנאי

למתן היתר בניה ע"י מגיש הבקשה להיתר בהתאם להנחיות העיריה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.

מי נגר :

עפ"י סעיף 6.3 "ויותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה

ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לת"ק בתחומי המגרש"- יש להציג חישוב המוכיח עמידה בסעיף זה.

קולטי שמש על הגג

מוצגים קולטים על הגג כחלק מהבקשה- התקבל אישור אדריכל העיר לתכנית

שלביות הביצוע

סעיף 7.1 קובע סעיפי שלבי ביצוע כדלהלן :

1. תוספת בניה מעל בנייני המגורים תבוצע בהינף אחד לכל בניין- לא תותר בניה בשלבים- מבקשים לממש את

בניית כל הבניין שעפ"י תב"ע- כנדרש.

2. תנאי למתן היתר בניה עבור תוספת בניה למגורים- יהיה הגשת היתרי בניה להקמת מבני הציבור בתאי שטח

11 ו12- והגשת תכנית פיתוח לשצ"פ והשבילים במגרשים 24-17 בתכנית 5330 לאישור מהנדס העיר.

3. תנאי לטופס איכלוס- למעלה מ50%- מיח"ד הנוספות בתכנית זו הינו סיום הביצוע של גני הילדים ומעונות

היום ופיתוח השטחים הציבוריים והבטחת מעבר מכני להולכי רגל בין רח' מרסקי לשד' גולדה מאיר לשביעות

פרסום הקלות

אין נוסח פירסום להקלות בבקשה זו

תאריך תום מועד הגשת התנגדויות :

רצון מהנדס העיר.

אישורים שהוגשו במסגרת פתיחת התיק

הסדרי תנועה :

אין התנגדות לתכנית, קיים 98 יח"ד- מוצע תוספת 74 יח"ד, מוצע תוספת 79 מק"ח בהתאם לתקן.

תנאי לטופס 4 אישור רשות תמרור, תנאי להיתר הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם

לתתק"י בכפוף לאישור מחלקת דרכים".

אישור אדריכל העיר :

התקבל אישור אדריכל העיר בתאריך : 04.11.2021

אישור מחלקת דרכים :

התקבל בתאריך : 04.11.2021 לפיו : "אין התנגדות לותכנית. קיימת מערכת כבישים הקיימים. בכפוף לתוכנית

מאושרת ע"י מחלקת תנועה.

אישור מחלקת שפ"ע :

התקבל אישור מחלקת שפ"ע בתאריך : 24.08.2021 לפיו - אין לפגוע בעצים קיימים

אישור מחלקת תברואה :

התקבל בתאריך : 01.09.2021

אישור איכות הסיבה :

התקבל אישור בתאריך : 17.01.2022

בעלויות

החלקה בבעלות רמ"י , התקבלה הרמוניקה חתומה ע"י המבקשים, "ד. דניאל חברה לבנייה בע"מ"- תנאי

להיתר- הגשת חוזה חכירה התקף לבינוי המבוקש כולל חתימת רמ"י כבעלים

מידע קודם

מתאריך	
13/04/2026	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
	הבקשה מוחזרת לוועדה המקומית לקבלת החלטה סופית, וזאת לאחר שמבחינת היזם נעשה ניסיון למצות את מערך החניה בצורה המיטבית ביותר.
13/04/2026	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5330 תחילת תוקף : 10/01/2008 ייעוד הקרקע : תאריך 28.05.2023 הובא התיק להכרעת ועדה באם לזמן מתנגדים והוחלט כי בעקבות ריבוי מתנגדים יש לזמנם לשמיעת התנגדותם. בתאריך 06.11.2024 התקיים דיון בהתנגדויות והתקבלה החלטה לדחות את ההכרעה : "לאחר שהוועדה שמעה את טענות הצדדים, הוועדה מקבלת את טענת עו"ד גנוניאן לפיה החניות המוצעות מתקרבות לקיר הבניין באופן בלתי סביר. הוועדה מורה למבקש למצוא פתרון הולם למרחק החניות מהדירות של כ 7-8 מק כך שיש להסיר את החלק המתקרב לבתים מהתכנית ולנסות לתכנן חניות ע"י מכפיל חניה. לאחר קבלת פתרון חניה בהתאם להחלטת הוועדה והכנת המלצה, יחזור התיק לדיון פנימי. עוד יוצג כי במסגרת הדיון בהתנגדויות בשלב התב"ע הוועדה המחוזית ציינה כי בשלב ההיתר יהיה ניתן לבחון פתרון חניה" הבקשה מוחזרת לוועדה המקומית לקבלת החלטה סופית, וזאת לאחר שמבחינת היזם נעשה ניסיון למצוא את מערך החניה בצורה המיטבית ביותר.		
לאחר שהוועדה שמעה את טענות הצדדים, הוועדה מקבלת את טענת עו"ד גנוניאן לפיה החניות המוצעות מתקרבות לקיר	06/11/2024	דיון בועדת משנה : לדחות את ההכרעה

הבניין באופן בלתי סביר. הוועדה מורה למבקש למצוא פתרון הולם למרחק החניות מהדירות של כ 7-8 מק כך שיש להסיר את החלק המתקרב לבתים מהתכנית ולנסות לתכנן חניות ע"י מכפיל חניה. לאחר קבלת פתרון חניה בהתאם להחלטת הוועדה והכנת המלצה, יחזור התיק לדיון פנימי. עוד יוצג כי במסגרת הדיון בהתנגדויות בשלב התב"ע הוועדה המחוזית ציינה כי בשלב ההיתר יהיה ניתן לבחון פתרון חניה		
חוות דעת תכנונית בתאריך 28.05.2023 הובא התיק להכרעת ועדה באם לזמן מתנגדים והוחלט כי בעקבות ריבוי מתנגדים יש לזמנם לשמיעת התנגדותם, מדובר על בקשה לתוספת 16 יח"ד ב-5 קומות חדשות לבניין מגורים קיים בן 6 קומות הכולל 18 יח"ד, ברחוב בוקשפן שבשכונת רמות, במגרש מס' 1 על פי תב"ע 103754 הבניין הינו אחד מתוך 5 הבניינים במתחם, עבורם מבוקשים תוספת קומות ויח"ד בתיקים 6.1-1093/2011 ונמצאים בהליך הרישוי. בבקשה זו אף מבקשים תוספת מקומות חניה עבור מגרשים 1-5. היתר לבניין הופק בתאריך 18.07.2012 בהיתר מס' 2012/27 במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות- הוגשה התנגדות בשם 71 דיירים ובעלי הזכויות בבניינים : תמצית ההתנגדויות : לא פורסמו הקלות כאשר הבקשה כוללת סטיה נכרת מהתב"ע ומהווה הקלה משמעותית לגבי מבנה החניון הרב קומתי ומס' מקומות החניה השונה לגמרי מהמתוכנן בתב"ע. אין פתרון חניה למוסדות הציבור ברחוב, לא ניתן בתוכנית פתרון תחבורתי לשילוב היציאה מרחוב בוקשפן עם רחוב מרסקי- התייחסות המחלקה : תכנית החניה אכן שונה מהמוצע בתב"ע אך נספח התנועה מחייב לעניין הכניסות והיציאות לחניה בלבד, אין מניעה לאשר תכנון שונה אשר אושר ע"י מחלקת הסדרי תנועה, מס' מקו"ח מספק את דיירי הבניינים כאשר חניות למבני הציבור יתוכננו בבקשה נפרדת. לעניין היציאה לרח' מרסקי - עפ"י תב"ע לא מוצעת יציאה ממפלס תחתון לרח' מרסקי מצב הבינוי כפי שמתואר בבקשות להיתרים שונה מהותית מהמצב בשטח הבניינים בעלי 12 קומות, לפיכך מחויבים בשתי מעליות, שני	28/08/2024	חוות דעת תכנונית

חדרי מדרגות, גרטור וכו' אשר אינם מופיעים בתוכנית, התב"ע אף חייבה כי נושאים אלו ידונו במסגרת בקשת ההיתרים התייחסות המחלקה- הבקשה תאושר בכפוף לאישור כבאות. יסודות חלק מהבניינים נפגעו במהלך עבודות בניה שבוצעו לאחר מסירת הדירות לדיירים כאשר מהנדס מטעם אחד מהדיירים קבע כי לאור השינוי בקונסטרוקציה ניתן לבנות 2 קומות בלבד. התייחסות המחלקה- אישור הבקשה מותנת באישור מהנדס מוסמך. פגיעה בדיירים בעקבות הבניה. בכללותה הבקשה תואמת להוראות התכנית ולנספחיה,		
לזמן מתנגדים לשמיעת התנגדותם, הבקשה בכללותה תואמת תב"ע מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים בהתאם לרשום בתאור הבקשה	28/08/2024	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
לאור ריבוי ההתנגדויות שהתקבלו בבקשה זו מחליטה הוועדה לזמן את המבקשים והמתנגדים לדיון בוועדת משנה להתנגדויות	28/05/2023	דיון בוועדת משנה : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
מובא להכרעת הוועדה באם לזמן מתנגדים הבקשה בכללותה תואמת תב"ע במידה ויוחלט שלא לזמן מתנגדים, ניתן לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים בהתאם לרשום בתאור הבקשה.	15/03/2023	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה :	14/03/2023	חוות דעת תכנונית

5330 תחילת תוקף : 10/01/2008 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 מיוחד מדובר על בקשה לתוספת 16 יח"ד ב-5 קומות חדשות לבניין מגורים קיים בן 6 קומות הכולל 18 יח"ד, ברחוב בוקשפן שבשכונת רמות, במגרש מס' 1 על פי תב"ע 103754 הבניין הינו אחד מתוך 5 הבניינים במתחם, עבורם מבוקשים תוספת קומות ויח"ד בתיקים 6.1-1093/2011 ונמצאים בהליך הרישוי. בבקשה זו אף מבקשים תוספת מקומות חניה עבור מגרשים 1-5. היתר לבניין הופק בתאריך 18.07.2012 בהיתר מס' 2012/27 במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות- הוגשה התנגדות בשם 71 דיירים ובעלי הזכויות בבניינים : תמצית ההתנגדויות : לא פורסמו הקלות כאשר הבקשה כוללת סטיה נכרת מהתב"ע ומהווה הקלה משמעותית לגבי מבנה החניון הרב קומתי ומס' מקומות החניה השונה לגמרי מהמתוכנן בתב"ע. אין פתרון חניה למוסדות הציבור ברחוב לא ניתן בתוכנית פתרון תחבורתי לשילוב היציאה מרחוב בוקשפן עם רחוב מרסקי- התייחסות המחלקה : תכנית החניה תואם למוצע בתב"ע אך נספח התנועה מחייב לעניין הכניסות והיציאות לחניה בלבד, אין מניעה לאשר את התכנון אשר אושר ע"י מחלקת הסדרי תנועה, מס' מקו"ח מספק את דיירי הבניינים כאשר חניות למבני הציבור יתוכננו בבקשה נפרדת. לעניין היציאה לרח' מרסקי לא קיימת יציאה ממפלס תחתון לרח' מרסקי. מצב הבינוי כפי שמתואר בבקשות להיתרים שונה מהותית מהמצב בשטח הבניינים בעלי 12 קומות, לפיכך מחויבים בשתי מעליות, שני חדרי מדרגות, גרטור וכו' אשר אינם מופיעים בתוכנית, התב"ע אף חייבה כי נושאים אלו ידונו במסגרת בקשת ההיתרים התייחסות המחלקה- הבקשה תאושר בכפוף לאישור כבאות. יסודות חלק מהבניינים נפגעו במהלך עבודות בניה שבוצעו לאחר מסירת הדירות לדיירים כאשר מהנדס מטעם אחד מהדיירים קבע כי לאור השינוי בקונסטרוקציה ניתן לבנות 2 קומות בלבד. התייחסות המחלקה- אישור הבקשה מותנת		

באישור מהנדס מוסמך. פגיעה בדיירים בעקבות הבניה. בכללותה הבקשה תואמת להוראות התכנית פרט לחריגות אשר אותם יידרש לצמצם		
	10/05/2021	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
	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
	הגשת חוזה חכירה שיהיה תקף לבינוי המבוקש כולל חתימת רמ"י כבעלים	11
	הגשת היתרי בניה להקמת מבני הציבור בתאי שטח 11 ו-12 והגשת תכנית פיתוח לשצ"פ והשבילים במגרשים 17-24 בתכנית 5330 לאישור מהנדס העיר.-	12
	תיאום עם משרד הביטחון	13
	הגשת התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתתק"י בכפוף לאישור מחלקת דרכים	14
	אישור סופי של מחלקת דרכים	15
	תנאי העברה לגורמים- יש לקבל אישור מח' מבני ציבור לעניין גשר החניה	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 הועדה

הבקשה מוחזרת לוועדה המקומית לקבלת החלטה סופית, וזאת לאחר שמבחינת היזם נעשה ניסיון למצות את מערך החניה בצורה המיטבית ביותר.

סדר יום לוועדה מתאריך - 20/04/2026 - ג אייר תשפ"ו

סוג דיון	דיון נוסף בוועדה לבקשת יו"ר הועדה
מספר ועדה	2026/7
מספר בקשה	<u>2011/1096.01</u>
מספר סידורי	<u>8</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת 14 יח"ד למבנה קיים עם 20 יח"ד, סה"כ 34 יח"ד.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה ד.דניאל חברה לבנין בע"מ ד.דניאל חברה לבנין בע"מ
עורך הבקשה	שטרנשיין לארי
מתכנן השלד	כאהן יצחק
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

הרב שמעון בוקשפן 4 , רמות

גוש	חלקה	בשלמות
31328	25	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
103754	תחילת תוקף	02/03/2019	2	מגורים ג	1927
5330	תחילת תוקף	10/01/2008	2	אזור מגורים 2 מיוחד	1927

תאור הבקשה

ברחוב בוקשפן שבשכונת רמות, במגרש מס' 2 על פי תב"ע 103754 לבניין מגורים בן 7 קומות הכולל 20 יח"ד,

מבקשים תוספת 14 יח"ד ב 4- קומות חדשות, סה"כ 34 יח"ד.

הבניין הינו אחד מתוך 5 הבניינים במתחם, עבורם מבוקשים תוספת קומות ויח"ד בתיקים 2011/1093-5.1 , 2012/27.1 ונמצאים בהליך הרישוי.

החניה מבוקשת בתיק 2012/27.1

היתר לבניין הופק בתאריך 18.07.2012 בהיתר מס' 2011/1096

מסמכי התכנית :

במקום חלה תב"ע מס' 103754 בסמכות מחוזית אשר הופקדה בתאריך : 11.08.2015 ותחילת תוקפה מיום :

18.10.2018.

התכנית כוללת תקנון תשריט ונספח בינוי

נספח הבנוי מחייב לעניין גובה, קומות וקווי הבניין.

פרסום :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות - הוגשה התנגדות אחת.

פירוט הבניה המוצעת :

קומה 7 מפלס +6.12

בקומה זו קיימות 2 יח"ד, מבקשים שינוי תכנון והוספת 2 יח"ד נוספות בקומה.

קומה 8- 11

מבקשים תוספת 4 קומות לבניין כאשר קומה 8 ו-9 כוללות 4 יח"ד בקומה וקומות 10 ו-11 כוללות 2 יח"ד

בקומה- בהתאם לנספח הבינוי

סה"כ : 34 יח"ד בבניין.

חניה :

החניה מבוקשת בתיק 2012/27.1 . בבקשה זו מוצגת החניה שבתחום מגרש 2 בלבד ללא קשר למס' החניות

הנדרשות עפ"י תקן.

תנאי להיתר - אישור תיק 2012/27.1 בוועדה.

סטייה ניכרת :

סעיף 6.4 שבתב"ע 103754 קובע סטייה ניכרת לעניינים הבאים :

1. מס' קומות

2. קווי בניין

3. גובה בנייה

להלן פירוט לנושאים המהווים סטייה ניכרת :

1. מס' קומות – סטייה ניכרת

עפ"י טבלה 5- מותר 7 קומות ע"ק מעל 4 קומות ת"ק

מוצע7 : קומות ע"ק מעל 4 קומות ת"ק- כמותר

2. קווי בניין- סטיה נכרת

התקבל תיק מידע מס' 2021/5304 הכולל סימון קווי בניין בהתאם לתב"ע 103754 הבניה מוצעת בתחום קווי הבניין למעט בליטות המוצעות מעבר לקווי הבניין- ע"מ לפתור את ניקוז המרפסות החדשות תוכננו קורות דמה אלו אשר משתלבים עם עיצוב המבנה הקיים והמחודש ומטרתן להסתיר את צנרת הניקוז.

בליטות אלו מודרות בחוק כ"גבלית" ומותרת הבלטתן מקווי הבניין בשיעור של עד 75 ס"מ מכל חזיתות המבנה.

בנוסף, מבקשים סגירת קירות הכניסה לבניין לטובת ארון חשמל- במיקום החורג מקווי הבניין- יש לתקן

3. גובה בניה- סטיה נכרת

מותר : 21.42 מ'

מוצע : 21.42 מ'- כמותר

מס' יח"ד :

מותר : 34 יח"ד

מוצע : 34 יח"ד - כמותר

עפ"י סעיף 4א.1.2. 2. " 20% מיח"ד בתוספת הבנייה יהיו בשטח מירבי שלא יעלה על 80 מ"ר"- יש להציג

תמהיל המוכיח עמידה בסעיף זה

שטחי הבנייה – המוצגים ע"י עורך הבקשה

שטח עיקרי

ע"ק מותר : 2134.05 מ"ר ע"ק מוצע+קיים : 2065.93 מ"ר – נותרו : 68.12 מ"ר

ת"ק מותר : 1025.64 ת"ק קיים : 1028.76 מ"ר- בבקשה זו לא מוצעים שטחים עיקריים ת"ק

שטחי שירות

ע"ק מותר : 1227.68 מ"ר ע"ק מוצע+קיים : 785.19 מ"ר- נותרו : 442.49 מ"ר

ת"ק מותר : 427.96 מ"ר ת"ק קיים : 397.51 מ"ר - כמותר

מרפסות :

עפ"י תב"ע ניתן לאשר תוספת מרפסות בשטח של 140 מ"ר בנוסף לשטח העיקרי.

מוצעות מרפסות בשטח כולל של 150.44 מ"ר - מוצעות מרפסות גג אשר חושבו כמרפסות זיז- יש לחשב כנדרש

ולוודא עמידה בשטחים מותרים

זיקת הנאה

עפ"י סעיף 6.7 השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה הינו ללא מגבלה כלשהי...שטח זה יפותח כתנאי

למתן היתר בניה ע"י מגיש הבקשה להיתר בהתאם להנחיות העיריה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.

מי נגר :

עפ"י סעיף 6.3 "ויותר לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה

ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לת"ק בתחומי המגרש"- יש להציג חישוב המוכיח עמידה בסעיף זה.

קולטי שמש על הגג

מוצגים קולטים על הגג כחלק מהבקשה- התקבל אישור אדריכל העיר לתכנית

שלביות הביצוע

סעיף 7.1 קובע סעיפי שלבי ביצוע כדלהלן :

1. תוספת בניה מעל בנייני המגורים תבוצע בהינף אחד לכל בניין- לא תותר בניה בשלבים- מבקשים לממש את

בניית כל הבניין שעפ"י תב"ע- כנדרש.

2. תנאי למתן היתר בניה עבור תוספת בניה למגורים- יהיה הגשת היתרי בניה להקמת מבני הציבור בתאי שטח

11 ו-12 והגשת תכנית פיתוח לשצ"פ והשבילים במגרשים 24-17 בתכנית 5330 לאישור מהנדס העיר.

3. תנאי לטופס איכלוס- למעלה מ-50% מיח"ד הנוספות בתכנית זו הינו סיום הביצוע של גני הילדים ומעונות

היום ופיתוח השטחים הציבוריים והבטחת מעבר מכני להולכי רגל בין רח' מרסקי לשד' גולדה מאיר לשביעות

רצון מהנדס העיר.

אישורים שהוגשו במסגרת פתיחת התיק

הסדרי תנועה :

אין התנגדות לתכנית, קיים 98 יח"ד- מוצע תוספת 74 יח"ד, מוצע תוספת 79 מק"ח בהתאם לתקן.

פרסום הקלות

אין נוסח פירסום להקלות בבקשה זו

תאריך תום מועד הגשת התנגדויות :

תנאי לטופס 4 אישור רשות תמרור, תנאי להיתר הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה

בהתאם

לתק"י בכפוף לאישור מחלקת דרכים".

אישור אדריכל העיר :

התקבל אישור אדריכל העיר בתאריך : 04.11.2021

אישור מחלקת דרכים :

התקבל אישור מחלקת דרכים בתאריך : 27.03.2022 לפיו : " תיק שוחרר לדיון בלבד. תנאי להוצאת היתר בנייה

הינו הגשת תכנון פיזי מפורט על סמך תכנית תנועה מאושרת. יש לקבל אישור מחלקת דרכים סופי.

אישור מחלקת שפ"ע :

התקבל אישור מחלקת שפ"ע בתאריך : 25.08.2021 לפיו - עפ"י תב"ע - נטיעת עצים בוגרים כתנאי לטופס 4.

אישור מחלקת תברואה :

התקבל בתאריך : 01.09.2021

אישור איכות הסיבה :

התקבל אישור בתאריך : 17.01.2022

בעלויות

החלקה בבעלות רמ"י , התקבלה הרמוניקה חתומה ע"י המבקשים, "ד. דניאל חברה לבנייה בע"מ"- תנאי

להיתר- הגשת חוזה חכירה התקף לבינוי המבוקש כולל חתימת רמ"י כבעלים

מידע קודם

מתאריך	
13/04/2026	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
13/04/2026	חוות דעת תכנונית
10/01/2008	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5330 תחילת תוקף : 10/01/2008

הבקשה מוחזרת לוועדה המקומית לקבלת החלטה סופית, וזאת לאחר שמבחינת היזם נעשה ניסיון למצות את מערך החניה בצורה המיטבית ביותר.

ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2 מיוחד בתאריך 28.05.2023 הובא התיק להכרעת ועדה באם לזמן מתנגדים והוחלט כי בעקבות ריבוי מתנגדים יש לזמנם לשמיעת התנגדותם. בתאריך 06.11.2024 התקיים דיון בהתנגדויות והתקבלה החלטה לדחות את ההכרעה: "לאחר שהוועדה שמעה את טענות הצדדים, הוועדה מקבלת את טענת עו"ד גנוניאן לפיה החניות המוצעות מתקרבות לקיר הבניין באופן בלתי סביר. הוועדה מורה למבקש למצוא פתרון הולם למרחק החניות מהדירות של כ 7-8 מק כך שיש להסיר את החלק המתקרב לבתים מהתכנית ולנסות לתכנן חניות ע"י מכפיל חניה. לאחר קבלת פתרון חניה בהתאם להחלטת הוועדה והכנת המלצה, יחזור התיק לדיון פנימי. עוד יוצג כי במסגרת הדיון בהתנגדויות בשלב התב"ע הוועדה המחוזית ציינה כי בשלב ההיתר יהיה ניתן לבחון פתרון חניה" הבקשה מוחזרת לוועדה המקומית לקבלת החלטה סופית, וזאת לאחר שמבחינת היזם נעשה ניסיון למצוא את מערך החניה בצורה המיטבית ביותר.		
אחר שהוועדה שמעה את טענות הצדדים, הוועדה מקבלת את טענת עו"ד גנוניאן לפיה החניות המוצעות מתקרבות לקיר הבניין באופן בלתי סביר. הוועדה מורה למבקש למצוא פתרון הולם למרחק החניות מהדירות של כ 7-8 מק כך שיש להסיר את החלק המתקרב לבתים מהתכנית ולנסות לתכנן חניות ע"י מכפיל חניה. לאחר קבלת פתרון חניה בהתאם להחלטת הוועדה והכנת המלצה, יחזור התיק לדיון פנימי. עוד יוצג כי במסגרת הדיון בהתנגדויות בשלב התב"ע הוועדה המחוזית ציינה כי בשלב ההיתר יהיה ניתן לבחון פתרון חניה	06/11/2024	דיון בועדת משנה : לדחות את ההכרעה
	28/08/2024	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית בתאריך 28.05.2023 הובא התיק להכרעת ועדה באם לזמן מתנגדים והוחלט כי בעקבות ריבוי מתנגדים יש לזמנם לשמיעת התנגדותם, מדובר על בקשה לתוספת 14 יח"ד ב-4 קומות חדשות לבניין מגורים קיים בן 7 קומות הכולל 20 יח"ד, ברחוב בוקשפן שבשכונת רמות, במגרש מס' 2 על פי תב"ע 103754 הבניין הינו אחד מתוך 5 הבניינים במתחם, עבורם מבוקשים תוספת קומות ויח"ד בתיקים ו-1093-6.1-12011/2012/27 ונמצאים בהליך הרישוי. החניה מבוקשת בתיק 2012/27.1 היתר לבניין הופק בתאריך 18.07.2012 בהיתר מס' 2011/1096 במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות- הוגשה התנגדות בשם 71 דיירים ובעלי הזכויות בבניינים : תמצית ההתנגדויות : לא פורסמו הקלות כאשר הבקשה כוללת סטיה נכרת מהתב"ע ומהווה הקלה משמעותית לגבי מבנה החניון הרב קומתי ומס' מקומות החניה השונה לגמרי מהמתוכנן בתב"ע. אין פתרון חניה למוסדות הציבור ברחוב, לא ניתן בתוכנית פתרון תחבורתי לשילוב היציאה מרחוב בוקשפן עם רחוב מרסקי- התייחסות המחלקה : תכנית החניה אכן שונה מהמוצע בתב"ע אך נספח התנועה מחייב לעניין הכניסות והיציאות לחניה בלבד, אין מניעה לאשר תכנון שונה אשר אושר ע"י מחלקת הסדרי תנועה, מס' מקו"ח מספק את דיירי הבניינים כאשר חניות למבני הציבור יתוכננו בבקשה נפרדת. לעניין היציאה לרח' מרסקי - עפ"י תב"ע לא מוצעת יציאה ממפלס תחתון לרח' מרסקי מצב הבינוי כפי שמתואר בבקשות להיתרים שונה מהותית מהמצב בשטח הבניינים בעלי 12 קומות, לפיכך מחויבים בשתי מעליות, שני חדרי מדרגות, גרטור וכו' אשר אינם מופיעים בתוכנית, התב"ע אף חייבה כי נושאים אלו ידונו במסגרת בקשת ההיתרים התייחסות המחלקה- הבקשה תאושר בכפוף לאישור כבאות. יסודות חלק מהבניינים נפגעו במהלך עבודות בניה שבוצעו לאחר מסירת הדירות לדיירים כאשר מהנדס מטעם אחד		

מהדיירים קבע כי לאור השינוי בקונסטרוקציה ניתן לבנות 2 קומות בלבד. התייחסות המחלקה- אישור הבקשה מותנת באישור מהנדס מוסמך. פגיעה בדיירים בעקבות הבניה. בכללותה הבקשה תואמת להוראות התכנית ולנספחיה.		
לזמן מתנגדים לשמיעת התנגדותם, הבקשה בכללותה תואמת תב"ע מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים בהתאם לרשום בתאור הבקשה. תנאי להיתר- אישור תיק 2012/27.1 בוועדה	28/08/2024	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
לאור ריבוי ההתנגדויות שהתקבלו בבקשה זו מחליטה הוועדה לזמן את המבקשים והמתנגדים לדיון בוועדת משנה להתנגדויות	28/05/2023	דיון בוועדת משנה : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
הבקשה בכללותה תואמת תב"ע במידה ויוחלט שלא לזמן מתנגדים, ניתן לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים בהתאם לרשום בתאור הבקשה. תנאי להיתר- אישור תיק 2012/27.1 בוועדה	15/03/2023	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים
חוות דעת תכנונית מדובר על בקשה לתוספת 14 יח"ד ב-4 קומות חדשות לבניין	14/03/2023	חוות דעת תכנונית

מגורים קיים בן 7 קומות הכולל 20 יח"ד, ברחוב בוקשפן שבשכונת רמות, במגרש מס' 2 על פי תב"ע 103754 הבניין הינו אחד מתוך 5 הבניינים במתחם, עבורם מבוקשים תוספת קומות ויח"ד בתיקים ו-6.1-1093/2011/27.12012 ונמצאים בהליך הרישוי. החניה מבוקשת בתיק 2012/27.1 היתר לבניין הופק בתאריך 18.07.2012 בהיתר מס' 2011/1096 במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות- הוגשה התנגדות בשם 71 דיירים ובעלי הזכויות בבניינים : תמצית ההתנגדויות : לא פורסמו הקלות כאשר הבקשה כוללת סטיה נכרת מהתב"ע ומהווה הקלה משמעותית לגבי מבנה החניון הרב קומתי ומס' מקומות החניה השונה לגמרי מהמתוכנן בתב"ע. אין פתרון חניה למוסדות הציבור ברחוב לא ניתן בתוכנית פתרון תחבורתי לשילוב היציאה מרחוב בוקשפן עם רחוב מרסקי- התייחסות המחלקה : תכנית החניה תואמת תב"ע, נספח התנועה מחייב לעניין הכניסות והיציאות לחניה בלבד, אין מניעה לאשר את התכנון אשר אושר ע"י מחלקת הסדרי תנועה, מס' מקו"ח מספק את דיירי הבניינים כאשר חניות למבני הציבור יתוכננו בבקשה נפרדת. לעניין היציאה לרח' מרסקי - עפ"י תב"ע לא מוצעת יציאה ממפלס תחתון לרח' מרסקי מצב הבינוי כפי שמתואר בבקשות להיתרים שונה מהותית מהמצב בשטח הבניינים בעלי 12 קומות, לפיכך מחויבים בשתי מעליות, שני חדרי מדרגות, גנרטור וכו' אשר אינם מופיעים בתוכנית, התב"ע אף חייבה כי נושאים אלו ידונו במסגרת בקשת ההיתרים התייחסות המחלקה- הבקשה תאושר בכפוף לאישור כבאות. יסודות חלק מהבניינים נפגעו במהלך עבודות בניה שבוצעו לאחר מסירת הדירות לדיירים כאשר מהנדס מטעם אחד מהדיירים קבע כי לאור השינוי בקונסטרוקציה ניתן לבנות 2 קומות בלבד. התייחסות המחלקה- אישור הבקשה מותנת באישור מהנדס מוסמך. פגיעה בדיירים בעקבות הבניה. בכללותה הבקשה תואמת להוראות התכנית .		
	10/05/2021	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
	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
	הגשת חוזה חכירה שיהא תקף לבינוי המבוקש כולל חתימת רמ"י כבעלים	11
	הגשת היתרי בניה להקמת מבני הציבור בתאי שטח 11 ו-12 והגשת תכנית פיתוח לשצ"פ והשבילים במגרשים 17-24 בתכנית 5330 לאישור מהנדס העיר.	12
	הגשת התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתתק"י בכפוף לאישור מחלקת דרכים	13
	אישור סופי של מחלקת דרכים	14
	אישור מחלקת דרכים סופי	15
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	16
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	17
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	18

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה

הבקשה מוחזרת לוועדה המקומית לקבלת החלטה סופית, וזאת לאחר שמבחינת היזם נעשה ניסיון למצות את מערך החניה בצורה המיטבית ביותר.

סדר יום לועדה מתאריך - 20/04/2026 - ג אייר תשפ"ו

סוג דיון	דיון נוסף בועדה לבקשת יו"ר הועדה
מספר ועדה	2026/7
מספר בקשה	<u>2011/1095.01</u>
מספר סידורי	<u>9</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת 14 יח"ד למבנה קיים עם 20 יח"ד, סה"כ 34 יח"ד. חניה בתיק 12/27.1
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה ד.דניאל חברה לבנין בע"מ ד.דניאל חברה לבנין בע"מ
עורך הבקשה	שטרנשיין לארי
מתכנן השלד	כאהן יצחק
מספר מתנגדים	4
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

הרב שמעון בוקשפן 6 , רמות

גוש	חלקה	בשלמות
31328	26	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
103754	תחילת תוקף	02/03/2019	3	מגורים ג	1934
5330	תחילת תוקף	10/01/2008	3	אזור מגורים 2 מיוחד	1934

תאור הבקשה

ברחוב בוקשפן שבשכונת רמות, במגרש מס' 3 על פי תב"ע 103754 לבניין מגורים בן 7 קומות הכולל 20 יח"ד,

מבקשים תוספת 14 יח"ד ב-4 קומות חדשות, סה"כ 34 יח"ד.

הבניין הינו אחד מתוך 5 הבניינים במתחם, עבורם מבוקשים תוספת קומות ויח"ד בתיקים 2011/1093-5.1 ,

2012/27.1 ונמצאים בהליך הרישוי.

החניה מבוקשת בתיק 2012/27.1

היתר לבניין הופק בתאריך 18.07.2012 בהיתר מס' 2011/1095

מסמכי התכנית :

במקום חלה תב"ע מס' 103754 בסמכות מחוזית אשר הופקדה בתאריך : 11.08.2015 ותחילת תוקפה מיום :

18.10.2018.

התכנית כוללת תקנון תשריט ונספח בינוי

נספח הבנוי מחייב לעניין גובה, קומות וקווי הבניין.

פרסום :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות - הוגשה התנגדות אחת.

פירוט הבניה המוצעת :

קומה 7 מפלס + 6.12

בקומה זו קיימות 2 יח"ד, מבקשים שינוי תכנון והוספת 2 יח"ד נוספות בקומה.

קומה 8- 11

מבקשים תוספת 4 קומות לבניין כאשר קומה 8 ו-9 כוללות 4 יח"ד בקומה וקומות 10 ו-11 כוללות 2 יח"ד

בקומה- בהתאם לנספח הבינוי

סה"כ : 34 יח"ד בבניין.

חניה :

החניה מוצעת ע"ג גשר המקרה את החניון הקיים, המוצע תואם לנספח התנועה, יש להתאים את תכנית התנועה

לתכנית המאושרת ע"י מח' הסדרי תנועה מתאריך 26/2/23

גשר החניה מוצע מעל מגרשים השייכים למבני ציבור, המוצע תואם לנספח הבינוי יש לקבל אישור מח' מבני

ציבור כתנאי להעברה לגורמים

תנאי להיתר - אישור תיק 2012/27.1 בוועדה.

סטייה ניכרת :

סעיף 4.6 שבתב"ע 103754 קובע סטייה ניכרת לעניינים הבאים :

מס' קומות

קווי בניין

גובה בנייה

להלן פירוט לנושאים המהווים סטייה ניכרת :

1. מס' קומות – סטייה ניכרת

עפ"י טבלה 5- מותר 7 קומות ע"ק מעל 4 קומות ת"ק

מוצע: 7: קומות ע"ק מעל 4 קומות ת"ק- כמות

2. קווי בניין- סטייה נכרת

התקבל תיק מידע מס' 2021/5298 הכולל סימון קווי בניין בהתאם לתב"ע 103754 הבניה מוצעת בתחום קווי

הבניין למעט בליטות המוצעות מעבר לקווי הבניין- ע"מ לפתור את ניקוז המרפסות החדשות תוכננו קורות דמה

אלו אשר משתלבים עם עיצוב המבנה הקיים והמחודש ומטרתן להסתיר את צנרת הניקוז. בליטות אלו מודרות

בחוק כ"גבלית" ומותרת הבלטתן מקווי הבניין בשיעור של עד 75 ס"מ מכל חזיתות המבנה.

בנוסף, מבקשים סגירת קירות הכניסה לבניין לטובת ארון חשמל- במיקום החורג מקווי הבניין- יש לתקן

3. גובה בניה- סטייה נכרת

מותר : 21.42 מ'

מוצע : 21.42 מ'- כמות

מס' יח"ד :

מותר : 34 יח"ד

מוצע : 34 יח"ד- כמות

עפ"י סעיף 44.1.2.2. " 20% מיח"ד בתוספת הבנייה יהיו בשטח מירבי שלא יעלה על 80 מ"ר"- יש להציג תמהיל

המוכיח עמידה בסעיף זה

שטחי הבנייה – המוצגים ע"י עורך הבקשה

שטח עיקרי

ע"ק מותר : 2134.05 מ"ר ע"ק קיים+מוצע : 2070.94 מ"ר – נותרו : 63.11 מ"ר

ת"ק מותר : 1025.64 ת"ק קיים : 1028.76 מ"ר - בבקשה זו לא מוצעים שטחים עיקריים ת"ק

שטחי שירות

ע"ק מותר : 1226.64 מ"ר ע"ק קיים+מוצע : 796.6 מ"ר- נותרו : 430.04 מ"ר

ת"ק מותר : 427.96 מ"ר ת"ק קיים : 397.51 מ"ר - נותרו : 30.45 מ"ר

מרפסות :

עפ"י תב"ע ניתן לאשר תוספת מרפסות בשטח של 140 מ"ר בנוסף לשטח העיקרי.

מוצעות מרפסות בשטח כולל של 150.96 מ"ר - מוצעות מרפסות גג אשר חושבו כמרפסות זיז- יש לחשב כנדרש

ולוודא עמידה בשטחים מותרים

זיקת הנאה

עפ"י סעיף 6.7 השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה הינו ללא מגבלה כלשהי...שטח זה יפותח כתנאי

למתן היתר בניה ע"י מגיש הבקשה להיתר בהתאם להנחיות העיריה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.

מי נגר :

עפ"י סעיף 6.3 "ויותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה

ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לת"ק בתחומי המגרש"- יש להציג חישוב המוכיח עמידה בסעיף זה.

קולטי שמש על הגג

מוצגים קולטים על הגג כחלק מהבקשה- התקבל אישור אדריכל העיר לתכנית

שלביות הביצוע

סעיף 7.1 קובע סעיפי שלבי ביצוע כדלהלן :

1. תוספת בניה מעל בנייני המגורים תבוצע בהינף אחד לכל בניין- לא תותר בניה בשלבים- מבקשים לממש את

בניית כל הבניין שעפ"י תב"ע - כנדרש.

2. תנאי למתן היתר בניה עבור תוספת בניה למגורים- יהיה הגשת היתרי בניה להקמת מבני הציבור בתאי שטח

11 ו-12 והגשת תכנית פיתוח לשצ"פ והשבילים במגרשים 24-17 בתכנית 5330 לאישור מהנדס העיר.

3. תנאי לטופס איכלוס- למעלה מ-50% מיח"ד הנוספות בתכנית זו הינו סיום הביצוע של גני הילדים ומעונות

היום ופיתוח השטחים הציבוריים והבטחת מעבר מכני להולכי רגל בין רח' מרסקי לשד' גולדה מאיר לשביעות

רצון מהנדס העיר.

אישורים שהוגשו במסגרת פתיחת התיק

הסדרי תנועה :

אין התנגדות לתכנית, קיים 98 יח"ד- מוצע תוספת 74 יח"ד, מוצע תוספת 79 מק"ח בהתאם לתקן.

תנאי לטופס 4 אישור רשות תמרור, תנאי להיתר הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה

בהתאם

לתק"י בכפוף לאישור מחלקת דרכים".

אישור אדריכל העיר :

התקבל אישור אדריכל העיר בתאריך : 04.11.2021

אישור מחלקת דרכים :

התקבל אישור מחלקת דרכים בתאריך : 4.11.2021

אישור מחלקת שפ"ע :

התקבל אישור מחלקת שפ"ע בתאריך : 23.08.2021

אישור מחלקת תברואה :

התקבל בתאריך : 01.09.2021

אישור איכות הסיבה :

פרסום הקלות

אין נוסח פירסום להקלות בבקשה זו

תאריך תום מועד הגשת התנגדויות :

התקבל אישור בתאריך : 17.01.2022

בעלויות

החלקה בבעלות רמ"י , התקבלה הרמוניקה חתומה ע"י המבקשים, "ד. דניאל חברה לבנייה בע"מ" - תנאי

להיתר- הגשת חוזה חכירה התקף לבינוי המבוקש כולל חתימת רמ"י כבע

מידע קודם

מתאריך	
13/04/2026	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
13/04/2026	חוות דעת תכנונית
5330	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5330

תחילת תוקף : 10/01/2008 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2 מיוחד בתאריך 28.05.2023 הובא התיק להכרעת ועדה באם לזמן מתנגדים והוחלט כי בעקבות ריבוי מתנגדים יש לזמנם לשמיעת התנגדותם. בתאריך 06.11.2024 התקיים דיון בהתנגדויות והתקבלה החלטה לדחות את ההכרעה : "לאחר שהוועדה שמעה את טענות הצדדים, הוועדה מקבלת את טענת עו"ד גנוניאן לפיה החניות המוצעות מתקרבות לקיר הבניין באופן בלתי סביר. הוועדה מורה למבקש למצוא פתרון הולם למרחק החניות מהדירות של כ 7-8 מק כך שיש להסיר את החלק המתקרב לבתים מהתכנית ולנסות לתכנן חניות ע"י מכפיל חניה. לאחר קבלת פתרון חניה בהתאם להחלטת הוועדה והכנת המלצה, יחזור התיק לדיון פנימי. עוד יוצג כי במסגרת הדיון בהתנגדויות בשלב התב"ע הוועדה המחוזית ציינה כי בשלב ההיתר יהיה ניתן לבחון פתרון חניה" הבקשה מוחזרת לוועדה המקומית לקבלת החלטה סופית, וזאת לאחר שמבחינת היזם נעשה ניסיון למצוא את מערך החניה בצורה המיטבית ביותר.		
לאחר שהוועדה שמעה את טענות הצדדים, הוועדה מקבלת את טענת עו"ד גנוניאן לפיה החניות המוצעות מתקרבות לקיר הבניין באופן בלתי סביר. הוועדה מורה למבקש למצוא פתרון הולם למרחק החניות	06/11/2024	דיון בוועדת משנה : לדחות את ההכרעה

מהדירות של כ 7-8 מק כך שיש להסיר את החלק המתקרב לבתים מהתכנית ולנסות לתכנן חניות ע"י מכפיל חניה. לאחר קבלת פתרון חניה בהתאם להחלטת הוועדה והכנת המלצה, יחזור התיק לדיון פנימי. עוד יוצג כי במסגרת הדיון בהתנגדויות בשלב התב"ע הוועדה המחוזית ציינה כי בשלב ההיתר יהיה ניתן לבחון פתרון חניה		
חוות דעת תכנונית בתאריך 28.05.2023 הובא התיק להכרעת ועדה באם לזמן מתנגדים והוחלט כי בעקבות ריבוי מתנגדים יש לזמנם לשמיעת התנגדותם, מדובר על בקשה לתוספת 14 יח"ד ב-4 קומות חדשות לבניין מגורים קיים בן 7 קומות הכולל 20 יח"ד, ברחוב בוקשפן שבשכונת רמות, במגרש מס' 3 על פי תב"ע 103754 הבניין הינו אחד מתוך 5 הבניינים במתחם, עבורם מבוקשים תוספת קומות ויח"ד בתיקים ו-12011.12012/27.1093-6.1 ונמצאים בהליך הרישוי. החניה מבוקשת בתיק 2012/27.1 היתר לבניין הופק בתאריך 18.07.2012 בהיתר מס' 2011/1095 במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות- הוגשה התנגדות בשם 71 דיירים ובעלי הזכויות בבניינים : תמצית ההתנגדויות : לא פורסמו הקלות כאשר הבקשה כוללת סטיה נכרת מהתב"ע ומהווה הקלה משמעותית לגבי מבנה החניון הרב קומתי ומס' מקומות החניה השונה לגמרי מהמתוכנן בתב"ע. אין פתרון חניה למוסדות הציבור ברחוב, לא ניתן בתוכנית פתרון תחבורתי לשילוב היציאה מרחוב בוקשפן עם רחוב מרסקי- התייחסות המחלקה : תכנית החניה אכן שונה מהמוצע בתב"ע אך נספח התנועה מחייב לעניין הכניסות והיציאות לחניה בלבד, אין מניעה לאשר תכנון שונה אשר אושר ע"י מחלקת הסדרי תנועה, מס' מקו"ח מספק את דיירי הבניינים כאשר חניות למבני הציבור יתוכננו בבקשה נפרדת. לעניין היציאה לרח' מרסקי - עפ"י תב"ע לא מוצעת יציאה ממפלס תחתון לרח' מרסקי מצב הבינוי כפי שמתואר בבקשות להיתרים שונה מהותית מהמצב בשטח הבניינים בעלי 12 קומות, לפיכך מחויבים בשתי מעליות, שני חדרי מדרגות, גנרטור וכו' אשר אינם מופיעים בתוכנית, התב"ע אף חייבה כי נושאים אלו ידונו במסגרת בקשת ההיתרים	28/08/2024	חוות דעת תכנונית

התייחסות המחלקה - הבקשה תאושר בכפוף לאישור כבאות. יסודות חלק מהבניינים נפגעו במהלך עבודות בניה שבוצעו לאחר מסירת הדירות לדיירים כאשר מהנדס מטעם אחד מהדיירים קבע כי לאור השינוי בקונסטרוקציה ניתן לבנות 2 קומות בלבד. התייחסות המחלקה- אישור הבקשה מותנת באישור מהנדס מוסמך. פגיעה בדיירים בעקבות הבניה. בכללותה הבקשה תואמת להוראות התכנית אין מניעה לאשרה בכפוף לשינויים ובתנאים במפורט בתאור הבקשה		
לזמן מתנגדים לשמיעת התנגדותם, הבקשה בכללותה תואמת תב"ע מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים בהתאם לרשום בתאור הבקשה. תנאי להיתר- אישור תיק 1.27/2012 בוועדה	28/08/2024	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
לאור ריבוי ההתנגדויות שהתקבלו בבקשה זו מחליטה הוועדה לזמן את המבקשים והמתנגדים לדיון בוועדת משנה להתנגדויות	28/05/2023	דיון בוועדת משנה : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
הבקשה בכללותה תואמת תב"ע במידה ויוחלט שלא לזמן מתנגדים, ניתן לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים בהתאם לרשום בתאור הבקשה. תנאי להיתר- אישור תיק 1.27/2012 בוועדה	15/03/2023	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים
	14/03/2023	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מדובר על בקשה לתוספת 14 יח"ד ב-4 קומות חדשות לבניין מגורים קיים בן 7 קומות הכולל 20 יח"ד, ברחוב בוקשפן שבשכונת רמות, במגרש מס' 3 על פי תב"ע 103754 הבניין הינו אחד מתוך 5 הבניינים במתחם, עבורם מבוקשים תוספת קומות ויח"ד בתיקים ו-1-6.1093/1093-27.2012 ונמצאים בהליך הרישוי. החניה מבוקשת בתיק 2012/27.1 היתר לבניין הופק בתאריך 18.07.2012 בהיתר מס' 2011/1095 במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות- הוגשה התנגדות בשם 71 דיירים ובעלי הזכויות בבניינים : תמצית ההתנגדויות : לא פורסמו הקלות כאשר הבקשה כוללת סטיה נכרת מהתב"ע ומהווה הקלה משמעותית לגבי מבנה החניון הרב קומתי ומס' מקומות החניה השונה לגמרי מהמתוכנן בתב"ע. אין פתרון חניה למוסדות הציבור ברחוב לא ניתן בתוכנית פתרון תחבורתי לשילוב היציאה מרחוב בוקשפן עם רחוב מרסקי- התייחסות המחלקה : תכנית החניה תואם למוצע בתב"ע, נספח התנועה מחייב לעניין הכניסות והיציאות לחניה בלבד, אין מניעה לאשר את תכנון אשר אושר ע"י מחלקת הסדרי תנועה, מס' מקו"ח מספק את דיירי הבניינים כאשר חניות למבני הציבור יתוכננו בבקשה נפרדת. לעניין היציאה לרח' מרסקי - עפ"י תב"ע לא מוצעת יציאה ממפלס תחתון לרח' מרסקי מצב הבינוי כפי שמתואר בבקשות להיתרים שונה מהותית מהמצב בשטח הבניינים בעלי 12 קומות, לפיכך מחויבים בשתי מעליות, שני חדרי מדרגות, גנרטור וכו' אשר אינם מופיעים בתוכנית, התב"ע אף חייבה כי נושאים אלו ידונו במסגרת בקשת ההיתרים התייחסות המחלקה- הבקשה תאושר בכפוף לאישור כבאות. יסודות חלק מהבניינים נפגעו במהלך עבודות בניה שבוצעו לאחר מסירת הדירות לדיירים כאשר מהנדס מטעם אחד מהדיירים קבע כי לאור השינוי בקונסטרוקציה ניתן לבנות 2 קומות בלבד. התייחסות המחלקה- אישור הבקשה מותנת באישור מהנדס מוסמך. פגיעה בדיירים בעקבות הבניה. בכללותה הבקשה תואמת להוראות התכנית		

	10/05/2021	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
	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
	הגשת חוזה חכירה שיהיה תקף לבינוי המבוקש כולל חתימת רמ"י כבעלים	11
	הגשת היתרי בניה להקמת מבני הציבור בתאי שטח 11 ו-12 והגשת תכנית פיתוח לשצ"פ והשבילים במגרשים 17-24 בתכנית 5330	12
	הגשת התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתתק"י בכפוף לאישור מחלקת דרכים	13
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	14
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	15
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	16

המלצת האגף מובא להכרעת הועדה

הבקשה מוחזרת לוועדה המקומית לקבלת החלטה סופית, וזאת לאחר שמבחינת היזם נעשה ניסיון למצות את מערך החניה בצורה המיטבית ביותר.

סדר יום לוועדה מתאריך - 20/04/2026 - ג אייר תשפ"ו

סוג דיון	דיון נוסף בוועדה לבקשת יו"ר הועדה
מספר ועדה	2026/7
מספר בקשה	<u>2012/0149.01</u>
מספר סידורי	<u>10</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת 10 יח"ד למבנה קיים עם 22 יח"ד, סה"כ 32 יח"ד. חניה בתיק מס 12/147.1
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ד.דניאל חברה לבניין בע"מ ד.דניאל חברה לבניין בע"מ
עורך הבקשה	שטרנשיין לארי
מתכנן השלד	כאהן יצחק
מספר מתנגדים	3
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

הרב מ.נ. ולינשטין 6, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
31328	7	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
103754	תחילת תוקף	02/03/2019	8	מגורים ג	1672
5330	תחילת תוקף	10/01/2008	8	אזור מגורים 2 מיוחד	1672

תאור הבקשה

ברחוב בוקשפן שבשכונת רמות, במגרש מס' 8 על פי תב"ע 103754 לבניין מגורים בן 8 קומות הכולל 22

יח"ד, מבקשים תוספת 10 יח"ד ב-3 קומות חדשות, סה"כ 32 יח"ד.

הבניין הינו אחד מתוך 3 הבניינים במתחם, עבורם מבוקשים תוספת קומות ויח"ד בתיקים 2012/147-

149.1 ונמצאים בהליך הרישוי.

החניה מבוקשת בתיק 2012/147.1

היתר לבניין הופק בתאריך 17.07.2012 בהיתר מס' 2012/149

מסמכי התכנית :

במקום חלה תב"ע מס' 103754 בסמכות מחוזית אשר הופקדה בתאריך : 11.08.2015 ותחילת תוקפה

מיום : 18.10.2018.

התכית כוללת תקנון תשריט ונספח בינוי

נספח הבנוי מחייב לעניין גובה, קומות וקווי הבניין.

פרסום :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות - הוגשה התנגדות בשם 3 נציגי ועד הבית של הבניינים..

פירוט הבניה המוצעת :

קומה 8-

בקומה קיימות 2 יח"ד, מבקשים להוסיף 2 יח"ד נוספות בקומה.

קומות 9-11

מבקשים תוספת 3 קומות לבניין כאשר בקומה 9 מוצעות 4 יח"ד בקומה ובקומות 10 ו-11 מוצעות 2 יח"ד

בקומה

סה"כ : 32 יח"ד בבניין.

חניה :

החניה מבוקשת בתיק /2012 1.147 . בבקשה זו מוצגת החניה שבתחום מגרש 8 בלבד ללא קשר למס'

החניות הנדרשות עפ"י תקן.

תנאי להיתר- אישור תיק /2012 1.147 בוועדה.

סטייה ניכרת :

סעיף 6. 4 שבתב"ע 103754 קובע סטייה ניכרת לעניינים הבאים :

מס' קומות

קווי בניין

גובה בנייה

להלן פירוט לנושאים המהווים סטייה ניכרת :

1. מס' קומות – סטייה ניכרת

עפ"י טבלה -5 מותר 6 קומות ע"ק מעל 5 קומות ת"ק

מוצע : 6 קומות ע"ק מעל 5 קומות ת"ק- כמותר

2. קווי בניין- סטייה נכרת

התקבל תיק מידע מס' 2021/5301 הכולל סימון קווי בניין בהתאם לתב"ע 103754- הבניה מוצעת בתחום קווי הבניין למעט בליטות המוצעות מעבר לקווי הבניין- ע"מ לפתור את ניקוז המרפסות החדשות תוכננו קורות דמה אלו אשר משתלבים עם עיצוב המבנה הקיים והמחודש ומטרתן להסתיר את צנרת הניקוז.

בליטות אלו מודרות בחוק כ"גבלית" ומותרת הבלטתן מקווי הבניין בשיעור של עד 75 ס"מ מכל חזיתות המבנה.

בנוסף, מבקשים סגירת קירות הכניסה לבניין לטובת ארון חשמל- במיקום החורג מקווי הבניין- יש לתקן 3. גובה בניה- סטיה נכרת

מותר : 18.36 מ'

מוצע : 18.59 מ'- יש להתאים למותר

מס' יח"ד :

מותר : 32 יח"ד

מוצע : 32 יח"ד- כמותר

עפ"י סעיף 4.1.2.א:2. " 20% מיח"ד בתוספת הבנייה יהיו בשטח מירבי שלא יעלה על 80 מ"ר" - יש להציג תמהיל המוכיח עמידה בסעיף זה

שטחי הבנייה – המוצגים ע"י עורך הבקשה

שטח עיקרי

ע"ק מותר : 1808.02 מ"ר ע"ק מוצע+ קיים : 1741.11 מ"ר – נותרו : 66.91 מ"ר

ת"ק מותר : 1319.5 מ"ר ת"ק קיים : 1317.68 מ"ר- בבקשה זו לא מוצעים שטחים עיקריים ת"ק

שטחי שירות

ע"ק מותר : 607.84 מ"ר ע"ק מוצע+ קיים : 519.81 מ"ר- נותרו : 88.03 מ"ר

ת"ק מותר : 443.64 מ"ר ת"ק קיים : 406.78 מ"ר - כמותר

מרפסות :

עפ"י תב"ע ניתן לאשר תוספת מרפסות בשטח של 100 מ"ר בנוסף לשטח העיקרי.

מוצעות מרפסות בשטח כולל של 121.71 מ"ר- מוצעות מרפסות גג אשר חושבו כמרפסות זיז- יש לחשב

כנדרש ולוודא עמידה בשטחים מותרים

זיקת הנאה

עפ"י סעיף 6.7 השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה הינו ללא מגבלה כלשהי...שטח זה יפותח כתנאי למתן היתר בניה ע"י מגיש הבקשה להיתר בהתאם להנחיות העיריה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.

מי נגר :

עפ"י סעיף 6.3 "ויותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לת"ק בתחומי המגרש" - יש להציג חישוב המוכיח עמידה בסעיף זה.

קולטי שמש על הגג

מוצגים קולטים על הגג כחלק מהבקשה - התקבל אישור אדריכל העיר לתכנית שלביות הביצוע

סעיף 7.1 קובע סעיפי שלבי ביצוע כדלהלן :

1. תוספת בניה מעל בנייני המגורים תבוצע בהינף אחד לכל בניין- לא תותר בניה בשלבים- מבקשים לממש את בניית כל הבניין שעפ"י תב"ע- כנדרש.

2. תנאי למתן היתר בניה עבור תוספת בניה למגורים - יהיה הגשת היתרי בניה להקמת מבני הציבור בתאי שטח 11 ו 12- והגשת תכנית פיתוח לשצ"פ והשבילים במגרשים 24-17 בתכנית 5330 לאישור מהנדס העיר.

3. תנאי לטופס איכלוס- למעלה מ 50%- מיח"ד הנוספות בתכנית זו הינו סיום הביצוע של גני הילדים ומעונות היום ופיתוח השטחים הציבוריים והבטחת מעבר מכני להולכי רגל בין רח' מרסקי לשד' גולדה מאיר לשביעות רצון מהנדס העיר.

אישורים שהוגשו במסגרת פתיחת התיק

הסדרי תנועה :

התקבל אישור בתאריך : 21.02.2022 לפיו :

אין התנגדות לתכנית , קיים 60 יח"ד עם 59 מק"ח "

מוצע תוספת 26 יח"ד ו 89 מק"ח עבור מוצע וקיים

תנאי להיתר הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתתק"י

תנאי לטופס 4 אישור רשות תמרור

בכפוף לאישור מחלקת דרכים "

פרסום הקלות

אין נוסח פירסום להקלות בבקשה זו

תאריך תום מועד הגשת התנגדויות :

אישור אדריכל העיר :

התקבל אישור אדריכל העיר בתאריך : 19.08.2021

אישור מחלקת דרכים :

התקבל אישור מחלקת דרכים בתאריך : 27.03.2022 לפיו : " תיק שוחרר לדיון בלבד. תנאי להוצאת היתר

בנייה הינו הגשת תכנון פיזי מפורט על סמך תכנית תנועה מאושרת. יש לקבל אישור מחלקת דרכים סופי .

אישור מחלקת שפ"ע :

התקבל אישור מחלקת שפ"ע בתאריך : 24.08.2021

אישור מחלקת תברואה :

התקבל בתאריך : 01.09.2021

אישור איכות הסיבה :

התקבל אישור בתאריך : 16.12.2021

בעלויות

החלקה בבעלות רמ"י , התקבלה הרמוניקה חתומה ע"י המבקשים, "ד. דניאל חברה לבנייה בע"מ" - תנאי

להיתר- הגשת חוזה חכירה התקף לבינוי המבוקש כולל חתימת רמ"י כבעלים

מידע קודם

מתאריך	
13/04/2026	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת רשות הרישוי
13/04/2026	חוות דעת תכנונית
10/01/2008	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5330 תחילת תוקף : 10/01/2008

ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2 מיוחד בתאריך 28.05.2023 הובא התיק להכרעת ועדה באם לזמן מתנגדים והוחלט כי בעקבות ריבוי מתנגדים יש לזמנם לשמיעת התנגדותם. בתאריך 06.11.2024 התקיים דיון בהתנגדויות והתקבלה החלטה להלן: "הוועדה מורה ליזם להציג לפחות 3 מקומות חניה מעל הקרקע עבור נכים לפי התקן למקומות חניה לנכים המשתמשים בכיסאות גלגלים. בהתאם לסיכום עם יועץ התנועה אייל קראוס, הוועדה מורה כי ייבדקו פתרונות נוספים שלא יצריכו מתקן חניה, ואשר יהיו מקובלים על היזם ועל הדיירים וזאת מול הצוות המקצועי בעיריית ירושלים. מובהר כי יש לרשום לכל דירה בדירות הקיימות את החניה הצמודה לדירה בהתאם להסכמת משרד השיכון. לאחר קבלת פתרון חניה העונה על החלטת הוועדה ותינתן המלצה, תחזור הבקשה לדיון פנימי. עוד יודגש כי במסגרת הדיון בהתנגדויות בשלב התב"ע הוועדה המחוזית ציינה כי בשלב ההיתר יהיה ניתן לבחון את פתרון החניה" הבקשה מוחזרת לוועדה המקומית לקבלת החלטה סופית, וזאת לאחר שמבחינת היזם נעשה ניסיון למצות את מערך החניה בצורה המיטבית ביותר.		
	06/11/2024	דיון בועדת משנה

הוועדה מורה ליזם להציג לפחות 3 מקומות חניה מעל הקרקע עבור נכים לפי התקן למקומות חניה לנכים המשתמשים בכיסאות גלגלים. בהתאם לסיכום עם יועץ התנועה אייל קראוס, הוועדה מורה כי ייבדקו פתרונות נוספים שלא יצריכו מתקן חניה, ואשר יהיו מקובלים על היזם ועל הדיירים וזאת מול הצוות המקצועי בעיריית ירושלים. מובהר כי יש לרשום לכל דירה בדירות הקיימות את החניה הצמודה לדירה בהתאם להסכמת משרד השיכון. לאחר קבלת פתרון חניה העונה על החלטת הוועדה ותינתן המלצה, תחזור הבקשה לדיון פנימי. עוד יודגש כי במסגרת הדיון בהתנגדויות בשלב התב"ע הוועדה המחוזית ציינה כי בשלב ההיתר יהיה ניתן לבחון את פתרון החניה		: לדחות את ההכרעה
חוות דעת תכנונית בתאריך 28.05.2023 הובא התיק להכרעת ועדה באם לזמן מתנגדים והוחלט כי בעקבות ריבוי מתנגדים יש לזמנם לשמיעת התנגדותם, ברחוב בוקשפן שבשכונת רמות, במגרש מס' 8 על פי תב"ע 103754 לבניין מגורים בן 8 קומות הכולל 22 יח"ד, מבקשים תוספת 10 יח"ד ב-3 קומות חדשות, סה"כ 32 יח"ד. הבניין הינו אחד מתוך 3 הבניינים במתחם, עבורם מבוקשים תוספת קומות ויח"ד בתיקים 2012/147-149.1 ונמצאים בהליך הרישוי. החניה מבוקשת בתיק 2012/147.1 היתר לבניין הופק בתאריך 17.07.2012 בהיתר מס' 2012/149 ההתנגדות בעיקרה מתייחסת למתקן החניה אשר אמור לשמש את דיירי 3 הבניינים, לטענתם, מתקן זה לא נגיש, לא פרקטי, ומלא בתקלות וזאת בנוסף להוצאות הדיירים על תחזוקת המתקן, הבקשה בכללותה תואמת להוראות התוכנית,	28/08/2024	חוות דעת תכנונית
לזמן מתנגדים לשמיעת התנגדותם, הבקשה בכללותה תואמת תב"ע	28/08/2024	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים בהתאם לרשום בתאור הבקשה		
לאור ריבוי ההתנגדויות שהתקבלו בבקשה זו מחליטה הוועדה לזמן את המבקשים והמתנגדים לדיון בוועדת משנה להתנגדויות	28/05/2023	דיון בוועדת משנה : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
מובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים הבקשה בכללותה תואמת תב"ע למעט תכנון החניה המבוקש בתיק 2012/147.1 ניתן לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים בהתאם לרשום בתאור הבקשה. תנאי להיתר- אישור תיק 2012/1477.1 בוועדה	15/03/2023	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

חוות דעת תכנונית מדובר על בקשה לתוספת 10 יח"ד ב-3 קומות חדשות לבניין מגורים קיים בן 8 קומות הכולל 22 יח"ד, ברחוב בוקשפן שבשכונת רמות, במגרש מס' 8 על פי תב"ע 103754 הבניין הינו אחד מתוך 3 הבניינים במתחם, עבורם מבוקשים תוספת קומות ויח"ד בתיקים ו-149.1-2012/147 ונמצאים בהליך הרישוי. החניה מבוקשת בתיק 2012/147.1 היתר לבניין הופק בתאריך 18.07.2012 בהיתר מס' 2012/149 במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות- והתקבלו התנגדויות בשם הדיירים המתגוררים ברחובות ולנשטיין 2,4,6 עיקרי ההתנגדות לא בוצע משלוח הודעות בגין הבקשה, מכיוון והבעלים הרשומים בטאבו הינם רמ"י הבניין לא רשום כבית משותף, על אף שהדיירים מתגוררים בדירות כ-7 שנים וטרם נרשמו בנסחי הטאבו כבעלים. התייחסות המחלקה: מדובר בבקשה תואמת תב"ע, ע"פ נסח הטאבו בעלי הנכס הינם רמ"י. פתרון החניה המוצע הינו מתקן חניה אוטמטי אשר עלות התחזוקה השוטפת גבוהה מאד, דירי הבניין מבקשים כי היזם יתחייב בעלויות המתקן לתמיד, מדובר בדירות של משרד השיכון כמו כן המתקן לא פרקטי ובעייתי וייצור עומסים בשעות לחץ. התייחסות המחלקה: מובא להכרעת הוועדה באם לזמן את הצדדים, יצוין כי פתרון החניה באמצעות מתקן אוטמטי תואם תב"ע. בכללותה הבקשה תואמת להוראות התכנית ונספחיה אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים	14/03/2023	חוות דעת תכנונית
	10/05/2021	הכנת נוסח פרסום

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	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	הגשת חוזה חכירה שיהא תקף לבינוי המבוקש כולל חתימת רמ"י כבעלים
12	הגשת היתרי בניה להקמת מבני הציבור בתאי שטח 11 ו-12 והגשת תכנית פיתוח לשצ"פ והשבילים במגרשים 17-24 בתכנית 5330 לאישור מהנדס העיר.
13	הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתתק"י
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 רשות הרישוי

הבקשה מוחזרת לוועדה המקומית לקבלת החלטה סופית, וזאת לאחר שמבחינת היזם נעשה ניסיון למצות את מערך החניה בצורה המיטבית ביותר.

סדר יום לוועדה מתאריך - 20/04/2026 - ג אייר תשפ"ו

סוג דיון	דיון נוסף בוועדה לבקשת יו"ר הועדה
מספר ועדה	2026/7
מספר בקשה	<u>2012/0148.01</u>
מספר סידורי	<u>11</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת 10 יח"ד למבנה קיים עם 22 יח"ד, סה"כ 32 יח"ד. חניה בתיק מס 12/147.1
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה ד.דניאל חברה לבנין בע"מ ד.דניאל חברה לבנין בע"מ
עורך הבקשה	שטרנשיין לארי
מתכנן השלד	כאהן יצחק
מספר מתנגדים	3
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

הרב מ.נ. ולינשטין 4, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
31328	6	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
103754	תחילת תוקף	02/03/2019	7	מגורים ג	1780
5330	תחילת תוקף	10/01/2008	7	אזור מגורים 2 מיוחד	1778

תאור הבקשה

ברחוב בוקשפן שבשכונת רמות, במגרש מס' 7 על פי תב"ע 103754 לבניין מגורים בן 7 קומות הכולל 22 יח"ד, מבקשים

תוספת 8 יח"ד ב-3 קומות חדשות, סה"כ 30 יח"ד.

הבניין הינו אחד מתוך 3 הבניינים במתחם, עבורם מבוקשים תוספת קומות ויח"ד בתיקים 2012/147-149.1 ונמצאים

בהליך הרישוי.

החניה מבוקשת בתיק 2012/147.1

היתר לבניין הופק בתאריך 17.07.2012 בהיתר מס' 2012/147

מסמכי התכנית :

במקום חלה תב"ע מס' 103754 בסמכות מחוזית אשר הופקדה בתאריך : 11.08.2015 ותחילת תוקפה מיום : 18.10.2018.

התכנית כוללת תקנון תשריט ונספח בינוי

נספח הבנוי מחייב לעניין גובה, קומות וקווי הבניין.

פרסום :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות- הוגשה התנגדות בשם 3 נציגי ועד הבית של הבניינים.

פירוט הבניה המוצעת :

קומה 8-10

מבקשים תוספת 3 קומות לבניין כאשר בקומה 8 מוצעות 4 יח"ד בקומה ובקומות 9 ו-10 מוצעות 2 יח"ד בקומה

סה"כ: 30 יח"ד בבניין.

חניה :

החניה מבוקשת בתיק /2012 1.147 . בבקשה זו מוצגת החניה שבתחום מגרש 7 בלבד ללא קשר למס' החניות הנדרשות

עפ"י תקן.

תנאי להיתר- אישור תיק /2012 1.147 בוועדה.

סטייה ניכרת :

סעיף 4.6 שבתב"ע 103754 קובע סטייה ניכרת לעניינים הבאים :

מס' קומות

קווי בניין

גובה בנייה

להלן פירוט לנושאים המהווים סטייה ניכרת :

1. מס' קומות – סטייה ניכרת

עפ"י טבלה 5- מותר 6 קומות ע"ק מעל 4 קומות ת"ק

מוצעת 6: קומות ע"ק מעל 4 קומות ת"ק- כמות

2. קווי בניין - סטייה ניכרת

התקבל תיק מידע מס' 2021/5306 הכולל סימון קווי בניין בהתאם לתב"ע 103754 הבניה מוצעת בתחום

קווי הבניין

למעט בליטות המוצעות מעבר לקווי הבניין- ע"מ לפתור את ניקוז המרפסות החדשות תוכננו קורות דמה אלו אשר

משתלבים עם עיצוב המבנה הקיים והמחודש ומטרתן להסתיר את צורת הניקוז.

בליטות אלו מודרות בחוק כ"גבלית" ומותרת הבלטתן מקווי הבניין בשיעור של עד 75 ס"מ מכל חזיתות המבנה.

בנוסף, מבקשים סגירת קירות הכניסה לבניין לטובת ארון חשמל- במיקום החורג מקווי הבניין- יש לתקן

3. גובה בניה- סטיה נכרת

מותר : 18.36 מ'

מוצע : 18.42 מ'- יש להתאים למותר

מס' יח"ד :

מותר : 30 יח"ד

מוצע : 30 יח"ד- כמותר

עפ"י סעיף 44.1.2.2: "20% מיח"ד בתוספת הבנייה יהיו בשטח מירבי שלא יעלה על 80 מ"ר" - יש להציג תמחיל המוכיח

עמידה בסעיף זה

שטחי הבנייה – המוצגים ע"י עורך הבקשה

שטח עיקרי

ע"ק מותר : 1808.02 מ"ר ע"ק מוצע+ קיים : 1756.18 מ"ר – נותרו : 97.08 מ"ר

ת"ק מותר : 1158.68 מ"ר ת"ק קיים : 1157.62 מ"ר- בבקשה זו לא מוצעים שטחים עיקריים ת"ק

שטחי שירות

ע"ק מותר : 607.84 מ"ר ע"ק מוצע+קיים : 519.81 מ"ר- נותרו : 488.03 מ"ר

ת"ק מותר : 388.4 מ"ר ת"ק קיים : 356.34 מ"ר - כמותר

מרפסות :

עפ"י תב"ע ניתן לאשר תוספת מרפסות בשטח של 140 מ"ר בנוסף לשטח העיקרי.

מוצעות מרפסות בשטח כולל של 201.59 מ"ר - מוצעות מרפסות גג אשר חושבו כמרפסות זיז- יש לחשב כנדרש ולוודא

עמידה בשטחים מותרים

זיקת הנאה

עפ"י סעיף 6.7 השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה הינו ללא מגבלה כלשהי...שטח זה יפותח כתנאי למתן

היתר בניה ע"י מגיש הבקשה להיתר בהתאם להנחיות העיריה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.

מי נגר :

עפ"י סעיף 6.3 "ויותר לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל

הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לת"ק בתחומי המגרש"- יש להציג חישוב המוכיח עמידה בסעיף זה.

קולטי שמש על הגג

מוצגים קולטים על הגג כחלק מהבקשה- התקבל אישור אדריכל העיר לתכנית

שלביות הביצוע

סעיף 7.1 קובע סעיפי שלבי ביצוע כדלהלן :

1. תוספת בניה מעל בנייני המגורים תבוצע בהינף אחד לכל בניין- לא תותר בניה בשלבים- מבקשים לממש את בניית כל

הבניין שעפ"י תב"ע- כנדרש.

2. תנאי למתן היתר בניה עבור תוספת בניה למגורים- יהיה הגשת היתרי בניה להקמת מבני הציבור בתאי שטח 11 ו-12-

והגשת תכנית פיתוח לשצ"פ והשבילים במגרשים 24-17 בתכנית 5330 לאישור מהנדס העיר.

3. תנאי לטופס איכלוס- למעלה מ-50% מיח"ד הנוספות בתכנית זו הינו סיום הביצוע של גני הילדים ומעונות היום ופיתוח

השטחים הציבוריים והבטחת מעבר מכני להולכי רגל בין רח' מרסקי לשד' גולדה מאיר לשביעות רצון מהנדס העיר.

אישורים שהוגשו במסגרת פתיחת התיק

הסדרי תנועה :

התקבל אישור בתאריך : 21.02.2022 לפיו :

אין התנגדות לתכנית , קיים 60 יח"ד עם 59 מק"ח "

מוצע תוספת 26 יח"ד ו-89 מק"ח עבור מוצע וקיים

תנאי להיתר הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתק"י

תנאי לטופס 4 אישור רשות תמרור

בכפוף לאישור מחלקת דרכים "

אישור אדריכל העיר :

התקבל אישור אדריכל העיר בתאריך : 19.08.2021

אישור מחלקת דרכים :

פרסום הקלות

אין נוסח פירסום להקלות בבקשה זו

תאריך תום מועד הגשת התנגדויות :

חוות דעת גורמים :

שם גורם תשו

בה

פירוט

התקבל אישור מחלקת דרכים בתאריך : 27.03.2022 לפיו : " תיק שוחרר לדיון בלבד. תנאי להוצאת היתר בנייה הינו הגשת

תכנון פיזי מפורט על סמך תכנית תנועה מאושרת. יש לקבל אישור מחלקת דרכים סופי.

אישור מחלקת שפ"ע :

התקבל אישור מחלקת שפ"ע בתאריך : 24.08.2021

אישור מחלקת תברואה :

התקבל בתאריך : 01.09.2021

אישור איכות הסיבה :

התקבל אישור בתאריך : 16.12.2021

בעלויות

החלקה בבעלות רמ"י , התקבלה הרמוניקה חתומה ע"י המבקשים, "ד. דניאל חברה לבנייה בע"מ"- תנאי להיתר- הגשת

חוזה חכירה התקף לבינוי המבוקש כולל חתימת רמ"י כבעלים

מידע קודם

מתאריך	
13/04/2026	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
13/04/2026	חוות דעת תכנונית
	בהמשך לדיון בהתנגדויות מתאריך 6.11.24, הבקשה מוחזרת לוועדה המקומית לקבלת החלטה סופית וזאת לאחר שמבחינת היזם נעשה ניסיון למצות את מערך החניה בצורה המיטבית ביותר.
	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה : 5330 תחילת תוקף : 10/01/2008 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 מיוחד בתאריך 28.05.2023 הובא התיק להכרעת ועדה באם לזמן מתנגדים והוחלט כי בעקבות ריבוי מתנגדים יש לזמן לשמיעת התנגדותם. ברחוב בוקשפן שבשכונת רמות, במגרש מס' 7 על פי תב"ע 103754 לבניין מגורים בן 7 קומות הכולל 22 יח"ד, מבקשים תוספת 8 יח"ד ב-3 קומות חדשות, סה"כ 30 יח"ד. הבניין הינו אחד מתוך 3 הבניינים במתחם, עבורם מבוקשים תוספת קומות ויח"ד בתיקים 2012/147-149.1 ונמצאים בהליך הרישוי. החניה מבוקשת בתיק 2012/147.1 היתר לבניין הופק בתאריך 17.07.2012 בהיתר מס' 2012/147 ההתנגדות בעיקרה מתייחסת למתקן החניה אשר אמור לשמש את דיירי 3 הבניינים, לטענתם, מתקן זה לא נגיש, לא פרקטי, ומלא בתקלות, וזאת בנוסף להוצאות הדיירים על תחזוקת המתקן, בכללותה הבקשה תואמת להוראות התכנית ולנספחיה. בתאריך 06/11/2024 התקיים דיון בהתנגדויות והתקבלה החלטה לדחות את ההכרעה : "הוועדה מורה ליזם להציג לפחות 3 מקומות חניה מעל הקרקע עבור נכים לפי התקן למקומות חניה לנכים המשתמשים בכיסאות גלגלים. בהתאם לסיכום עם יועץ התנועה אייל קראוס, הוועדה מורה כי ייבדקו פתרונות נוספים שלא יצריכו מתקן חניה, ואשר יהיו מקובלים על היזם ועל הדיירים וזאת מול הצוות המקצועי בעיריית ירושלים. מובהר כי יש לרשום לכל דירה בדירות הקיימות את החניה הצמודה לדירה בהתאם להסכמת משרד השיכון.		

לאחר קבלת פתרון חניה העונה על החלטת הוועדה ותינתן המלצה, תחזור הבקשה לדיון פנימי. עוד יודגש כי במסגרת הדיון בהתנגדויות בשלב התב"ע הוועדה המחוזית ציינה כי בשלב ההיתר יהיה ניתן לבחון את פתרון החניה" בהמשך לדיון בהתנגדויות מתאריך 6.11.24, הבקשה מוחזרת לוועדה המקומית לקבלת החלטה סופית וזאת לאחר שמבחינת היזם נעשה ניסיון למצות את מערך החניה בצורה המיטבית ביותר.		
הוועדה מורה ליזם להציג לפחות 3 מקומות חניה מעל הקרקע עבור נכים לפי התקן למקומות חניה לנכים המשתמשים בכיסאות גלגלים. בהתאם לסיכום עם יועץ התנועה אייל קראוס, הוועדה מורה כי ייבדקו פתרונות נוספים שלא יצריכו מתקן חניה, ואשר יהיו מקובלים על היזם ועל הדיירים וזאת מול הצוות המקצועי בעיריית ירושלים. מובהר כי יש לרשום לכל דירה בדירות הקיימות את החניה הצמודה לדירה בהתאם להסכמת משרד השיכון. לאחר קבלת פתרון חניה העונה על החלטת הוועדה ותינתן המלצה, תחזור הבקשה לדיון פנימי. עוד יודגש כי במסגרת הדיון בהתנגדויות בשלב התב"ע הוועדה המחוזית ציינה כי בשלב ההיתר יהיה ניתן לבחון את פתרון החניה	06/11/2024	דיון בועדת משנה : לדחות את ההכרעה
חוות דעת תכנונית בתאריך 28.05.2023 הובא התיק להכרעת ועדה באם לזמן מתנגדים והוחלט כי בעקבות ריבוי מתנגדים יש לזמן לשמיעת התנגדותם ברחוב בוקשפן שבשכונת רמות, במגרש מס' 7 על פי תב"ע 103754 לבניין מגורים בן 7 קומות הכולל 22 יח"ד, מבקשים תוספת 8 יח"ד ב-3 קומות חדשות, סה"כ 30 יח"ד. הבניין הינו אחד מתוך 3 הבניינים במתחם, עבורם מבוקשים תוספת קומות ויח"ד בתיקים 149.1-2012/147 ונמצאים בהליך הרישוי. החניה מבוקשת בתיק 2012/147.1 היתר לבניין הופק בתאריך 17.07.2012 בהיתר מס' 2012/147	01/09/2024	חוות דעת תכנונית

ההתנגדות בעיקרה מתייחסת למתקן החניה אשר אמור לשמש את דיירי 3 הבניינים, לטענתם, מתקן זה לא נגיש, לא פרקטי, ומלא בתקלות, וזאת בנוסף להוצאות הדיירים על תחזוקת המתקן, בכללותה הבקשה תואמת להוראות התכנית ולנספחיה		
לזמן מתנגדים לשמיעת התנגדותם, הבקשה בכללותה תואמת תב"ע מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים בהתאם לרשום בתאור הבקשה	01/09/2024	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
לאור ריבוי ההתנגדויות שהתקבלו בבקשה זו מחליטה הוועדה לזמן את המבקשים והמתנגדים לדיון בוועדת משנה להתנגדויות	28/05/2023	דיון בוועדת משנה : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
מובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים הבקשה בכללותה תואמת תב"ע למעט תכנון החניה המבוקש בתיק 2012/147.1 ניתן לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים בהתאם לרשום בתאור הבקשה. תנאי להיתר- אישור תיק 2012/1477.1 בוועדה	15/03/2023	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים
	14/03/2023	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מדובר על בקשה לתוספת 8 יח"ד ב-3 קומות חדשות לבניין מגורים קיים בן 7 קומות הכולל 22 יח"ד, ברחוב בוקשפן שבשכונת רמות, במגרש מס' 7 על פי תב"ע 103754 הבניין הינו אחד מתוך 3 הבניינים במתחם, עבורם מבוקשים תוספת קומות ויח"ד בתיקים ו-149.1-2012/147 ונמצאים בהליך הרישוי. החניה מבוקשת בתיק 2012/147.1 היתר לבניין הופק בתאריך 18.07.2012 בהיתר מס' 2012/148 במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות- והתקבלו התנגדויות בשם הדיירים המתגוררים ברחובות ולנשטין 2,4,6 עיקרי ההתנגדות לא בוצע משלוח הודעות בגין הבקשה, מכיוון והבעלים הרשומים בטאבו הינם רמ"י הבניין לא רשום כבית משותף, על אף שהדיירים מתגוררים בדירות כ-7 שנים וטרם נרשמו בנכחי הטאבו כבעלים. התייחסות המחלקה: מדובר בבקשה תואמת תב"ע, ע"פ נסח הטאבו בעלי הנכס הינם רמ"י. פתרון החניה המוצע הינו מתקן חניה אוטמטי אשר עלות התחזוקה השוטפת גבוהה מאד, דירי הבניין מבקשים כי היזם יתחייב בעלויות המתקן לתמיד, מדובר בדירות של משרד השיכון כמו כן המתקן לא פרקטי ובעייתי וייצור עומסים בשעות לחץ. התייחסות המחלקה: מובא להכרעת הוועדה באם לזמן את הצדדים, יצויין כי פתרון החניה באמצעות מתקן אוטמטי תואם תב"ע. בכללותה הבקשה תואמת להוראות התכנית ונספחיה אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים		
	10/05/2021	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

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	הגשת חוזה חכירה שיהא תקף לבינוי המבוקש כולל חתימת רמ"י כבעלים
12	הגשת היתרי בניה להקמת מבני הציבור בתאי שטח 11 ו-12 והגשת תכנית פיתוח לשצ"פ והשבילים במגרשים 17-24 בתכנית 5330 לאישור מהנדס העיר. הגשת היתרי בניה להקמת מבני הציבור בתאי שטח 11 ו-12 והגשת תכנית פיתוח לשצ"פ והשבילים במגרשים 17-24 בתכנית 5330 לאישור מהנדס העיר.
13	הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתתק"י
14	הגשת תכנון פיזי מפורט על סמך תכנית תנועה מאושרת, יש לקבל אישור מחלקת דרכים סופי
15	יש לחזור לקבלת אישור סופי מח' דרכים
16	תצהיר חתום של עורך הבקשה
17	תצהיר חתום של מתכנן השלד
18	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

המלצת האגף
מובא להכרעת הועדה

בהמשך לדיון בהתנגדויות מתאריך 6.11.24, הבקשה מוחזרת לוועדה המקומית לקבלת החלטה סופית וזאת לאחר שמבחינת היזם נעשה ניסיון למצות את מערך החניה בצורה המיטבית ביותר.

סדר יום לועדה מתאריך - 20/04/2026 - ג אייר תשפ"ו

סוג דיון	דיון נוסף בועדה לבקשת יו"ר הועדה
מספר ועדה	2026/7
מספר בקשה	<u>2012/0147.01</u>
מספר סידורי	<u>12</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת 8 יח"ד לבניין עם 16 יח"ד, סה"כ 24 יח"ד.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה ד.דניאל חברה לבניין בע"מ ד. דניאל חברה לבניין בע"מ
עורך הבקשה	שטרנשיין לארי
מתכנן השלד	כאהן יצחק
מספר מתנגדים	3
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

הרב מ.נ. ולינשטין 2 , רמות

גוש	חלקה	בשלמות
31328	5	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
103754	תחילת תוקף	02/03/2019	6	מגורים ג	1726
5330	תחילת תוקף	10/01/2008	6	אזור מגורים 2 מיוחד	1728

תאור הבקשה

ברחוב ולנשטיין שבשכונת רמות, במגרש מס' 6 על פי תב"ע 103754 לבניין מגורים בן 5 קומות הכולל 16 יח"ד, מבקשים

תוספת 8 יח"ד ב-3 קומות חדשות, סה"כ 24 יח"ד.

הבניין הינו אחד מתוך 3 הבניינים במתחם, עבורם מבוקשים תוספת קומות ויח"ד בתיקים 2012/147-149.1 ונמצאים

בהליך הרישוי.

בבקשה זו אף מבקשים תוספת מקומות חניה עבור מגרשים 6-8.

היתר לבניין הופק בתאריך 17.07.2012 בהיתר מס' 2012/147

מסמכי התכנית :

במקום חלה תב"ע מס' 103754 בסמכות מחוזית אשר הופקדה בתאריך : 11.08.2015 ותחילת תוקפה מיום : 18.10.2018.

התכנית כוללת תקנון תשריט ונספח בינוי

נספח הבנוי מחייב לעניין גובה, קומות וקווי הבניין.

פרסום :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות - הוגשה התנגדות בשם 3 נציגי ועד הבית של הבניינים.

פירוט הבניה המוצעת :

מבקשים תוספת 3 קומות לבניין כאשר בקומה הראשונה מוצעות 4 יח"ד וב-2 הקומות הנוספות מוצעות 2 יח"ד בקומה

סה"כ : 24 יח"ד בבניין.

בנוסף, מבוקשת חניה עבור מגרשים 6-8.

חניה :

במגרש 6 מבוקשת מערכת חניה אוטומטית עבור חניות נוספות למגרשים 6-8 , המערכת הינה בעלת 2 מפלסי חניה

הכוללים 26 מקו"ח.

הכניסה למתקן ממפלס הכניסה לבניין דרך כביש גישה מרחוב וולנשטיין. הכניסה תואמת תב"ע- כמותר

סטייה ניכרת :

סעיף 4.6 שבתב"ע 103754 קובע סטייה ניכרת לעניינים הבאים :

מס' קומות

קווי בניין

גובה בנייה

להלן פירוט לנושאים המהווים סטייה ניכרת :

1. מס' קומות – סטייה ניכרת

עפ"י טבלה 5- מותר 6 קומות ע"ק מעל 6 קומות ת"ק

מוצעת 6 : קומות ע"ק מעל 2 קומות ת"ק- כמותר

2. קווי בניין - סטייה ניכרת

התקבל תיק מידע מס' 2021/5309 הכולל סימון קווי בניין בהתאם לתב"ע 103754 - הבניה מוצעת בתחום קווי הבניין

למעט בליטות המוצעות מעבר לקווי הבניין- ע"מ לפתור את ניקוז המרפסות החדשות תוכננו קורות דמה אלו אשר

משתלבים עם עיצוב המבנה הקיים והמחודש ומטרתן להסתיר את צורת הניקוז.

בליטות אלו מודרות בחוק כ"גבלית" ומותרת הבלטתן מקווי הבניין בשיעור של עד 75 ס"מ מכל חזיתות המבנה.

בנוסף, מבקשים סגירת קירות הכניסה לבניין לטובת ארון חשמל- במיקום החורג מקווי הבניין - יש לתקן

3. גובה בניה- סטיה נכרת

מותר : 18.36 מ'

מוצע : 18.36 מ'- כמותר

מס' יח"ד :

מותר : 24 יח"ד

מוצע : 24 יח"ד- כמותר

עפ"י סעיף 4.1.2. 2: "20% מיח"ד בתוספת הבנייה יהיו בשטח מירבי שלא יעלה על 80 מ"ר" - יש להציג תמחיל המוכיח

עמידה בסעיף זה

מרפסות :

עפ"י תב"ע ניתן לאשר תוספת מרפסות במגרש 6 בשטח של 80 מ"ר בנוסף לשטח העיקרי.

מוצעות מרפסות זיז בשטח כולל של 70.52 מ"ר - כמותר.

יש לחשב את שטחי המרפסות הזיזיות בשטח עיקרי למרפסות.

שטחי הבנייה – המוצגים ע"י עורך הבקשה

שטח עיקרי

ע"ק מותר : 2015.71 מ"ר מוצע+קיים : 2004.18 מ"ר – נותרו : 11.53 מ"ר

ת"ק מותר : 396.78 מ"ר קיים : 398.06 מ"ר- בבקשה זו לא מוצעים שטחים עיקריים ת"ק

שטחי שירות

ע"ק מותר : 1095.13 מ"ר ע"ק מוצע+קיים : 951.77 מ"ר- נותרו : 143.36 מ"ר

ת"ק מותר : 376.36 מ"ר קיים : 363.05 מ"ר - בבקשה זו לא מוצעים שטחים עיקריים ת"ק

זיקת הנאה

עפ"י סעיף 6.7 השטח המסומן בתשריט כשטח עם זיקת הנאה הינו ללא מגבלה כלשהי...שטח זה יפותח כתנאי למתן

היתר בניה ע"י מגיש הבקשה להיתר בהתאם להנחיות העיריה וכחלק בלתי נפרד מביצוע הבניה בשטח.

מי נגר :

עפ"י סעיף 6.3 "ויותר לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך המגרש הכולל, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל

הניתן של מי נגר עילי וחילחולם לת"ק בתחומי המגרש"- יש להציג חישוב המוכיח עמידה בסעיף זה.

קולטי שמש על הגג

מוצגים קולטים על הגג כחלק מהבקשה- התקבל אישור אדריכל העיר לתכנית

שלביות הביצוע

סעיף 7.1 קובע סעיפי שלבי ביצוע כדלהלן :

1. תוספת בניה מעל בנייני המגורים תבוצע בהינף אחד לכל בניין- לא תותר בניה בשלבים- מבקשים לממש את בניית כל

הבניין שעפ"י תב"ע- כנדרש.

2. תנאי למתן היתר בניה עבור תוספת בניה למגורים- יהיה הגשת היתרי בניה להקמת מבני הציבור בתאי שטח 11 ו-12-

והגשת תכנית פיתוח לשצ"פ והשבילים במגרשים 24-17 בתכנית 5330 לאישור מהנדס העיר.

3. תנאי לטופס איכלוס- למעלה מ-50% מיח"ד הנוספות בתכנית זו הינו סיום הביצוע של גני הילדים ומעונות היום ופיתוח

השטחים הציבוריים והבטחת מעבר מכני להולכי רגל בין רח' מרסקי לשד' גולדה מאיר לשביעות רצון מהנדס העיר.

אישורים שהוגשו במסגרת פתיחת התיק

הסדרי תנועה :

התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה בתאריך : 22.2.22 לפיו"א אין התנגדות לתכנית, קיים 60 יח"ד עם 59 מק"ח- מוצע

תוספת 26 יח"ד 89- מק"ח עבור מוצע וקיים.

תנאי להיתר הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתקן, תנאי טופס 4- אישור רשות התמרור

בכפוף לאישור מחלקת דרכים".

אישור אדריכל העיר :

התקבל אישור אדריכל העיר בתאריך : 31.08.2021

פרסום הקלות

אין נוסח פירסום להקלות בבקשה זו

תאריך תום מועד הגשת התנגדויות :

חוות דעת גורמים :

שם גורם תשוב

ה

פירוט

אישור מחלקת דרכים :

התקבל בתאריך : 27.03.2022 לפיו : " תיק שוחרר לדיון בלבד. תנאי להוצאת היתר בניה הינו הגשת תכנון פיזי מפורט על

סמך תכנית תנועה מאושרת ע"י מחלקה להסדרי תנועה) ירדן עוזרי (. יש לקבל אישור מחלקת דרכים סופי . "

אישור מחלקת שפ"ע :

התקבל אישור מחלקת שפ"ע בתאריך : 25.08.2021

אישור מחלקת תברואה :

התקבל בתאריך : 01.09.2021

אישור איכות הסיבה :

התקבל אישור בתאריך : 18.01.2022

בעלויות

החלקה בבעלות רמ"י , התקבלה הרמוניקה חתומה ע"י המבקשים, "ד. דניאל חברה לבנייה בע"מ" - תנאי להיתר- הגשת

חוזה חכירה התקף לבינוי המבוקש כולל חתימת רמ"י כבעלים

מידע קודם

מתאריך	
13/04/2026	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
13/04/2026	חוות דעת תכנונית
	מס' תכנית שחלה בחלקה :

5330 תחילת תוקף : 10/01/2008 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 מיוחד בתאריך 28.05.2023 הובא התיק להכרעת ועדה באם לזמן מתנגדים והוחלט כי בעקבות ריבוי מתנגדים יש לזמנם לשמיעת התנגדותם. בתאריך 06.11.2024 התקיים דיון בהתנגדויות והתקבלה החלטה לדחות את ההכרעה : "הוועדה מורה ליזם להציג לפחות 3 מקומות חניה מעל הקרקע עבור נכים לפי התקן למקומות חניה לנכים המשתמשים בכיסאות גלגלים. בהתאם לסיכום עם יועץ התנועה אייל קראוס, הוועדה מורה כי ייבדקו פתרונות נוספים שלא יצריכו מתקן חניה, ואשר יהיו מקובלים על היזם ועל הדיירים וזאת מול הצוות המקצועי בעיריית ירושלים. מובהר כי יש לרשום לכל דירה בדירות הקיימות את החניה הצמודה לדירה בהתאם להסכמת משרד השיכון. לאחר קבלת פתרון חניה העונה על החלטת הוועדה ותינתן המלצה, תחזור הבקשה לדיון פנימי. עוד יודגש כי במסגרת הדיון בהתנגדויות בשלב התב"ע הוועדה המחוזית ציינה כי בשלב ההיתר יהיה ניתן לבחון את פתרון החניה" הבקשה מוחזרת לוועדה המקומית לקבלת החלטה סופית, וזאת לאחר שמבחינת היזם נעשה ניסיון למצות את מערך החניה בצורה המיטבית ביותר.		

ברחוב ולנשטיין שבשכונת רמות, במגרש מס' 6 על פי תב"ע 103754 לבניין מגורים בן 5 קומות הכולל 16 יח"ד, מבקשים תוספת 8 יח"ד ב-3 קומות חדשות, סה"כ 24 יח"ד. הבניין הינו אחד מתוך 3 הבניינים במתחם, עבורם מבוקשים תוספת קומות ויח"ד בתיקים 2012/147-149.1 ונמצאים בהליך הרישוי. בבקשה זו אף מבקשים תוספת מקומות חניה עבור מגרשים 8-6 היתר לבניין הופק בתאריך 17.07.2012 בהיתר מס' 2012/147 ההתנגדות בעיקרה מתייחסת למתקן החניה אשר אמור לשמש את דיירי 3 הבניינים, לטענתם, מתקן זה לא נגיש, לא פרקטי, ומלא בתקלות וזאת בנוסף להוצאות הדיירים על תחזוקת המתקן, בכללותה הבקשה תואמת להוראות התכנית ולנספחי		
הוועדה מורה ליזם להציג לפחות 3 מקומות חניה מעל הקרקע עבור נכים לפי התקן למקומות חניה לנכים המשתמשים בכיסאות גלגלים. בהתאם לסיכום עם יועץ התנועה אייל קראוס, הוועדה מורה כי ייבדקו פתרונות נוספים שלא יצריכו מתקן חניה, ואשר יהיו מקובלים על היזם ועל הדיירים וזאת מול הצוות המקצועי בעיריית ירושלים. מובהר כי יש לרשום לכל דירה בדירות הקיימות את החניה הצמודה לדירה בהתאם להסכמת משרד השיכון. לאחר קבלת פתרון חניה העונה על החלטת הוועדה ותינתן המלצה, תחזור הבקשה לדיון פנימי. עוד יודגש כי במסגרת הדיון בהתנגדויות בשלב התב"ע הוועדה המחוזית ציינה כי בשלב ההיתר יהיה ניתן לבחון את פתרון החניה	06/11/2024	דיון בוועדת משנה : לדחות את ההכרעה
חוות דעת תכנונית בתאריך 28.05.2023 הובא התיק להכרעת ועדה באם לזמן מתנגדים והוחלט כי בעקבות ריבוי מתנגדים יש לזמנם לשמיעת התנגדותם, ברחוב ולנשטיין שבשכונת רמות, במגרש מס' 6 על פי תב"ע 103754 לבניין מגורים בן 5 קומות הכולל 16 יח"ד, מבקשים תוספת 8 יח"ד ב-3 קומות חדשות, סה"כ 24 יח"ד. הבניין הינו אחד מתוך 3 הבניינים במתחם, עבורם מבוקשים תוספת קומות ויח"ד בתיקים 2012/147-149.1 ונמצאים בהליך הרישוי. בבקשה זו אף מבקשים תוספת מקומות חניה עבור מגרשים 8-6.	28/08/2024	חוות דעת תכנונית

היתר לבניין הופק בתאריך 17.07.2012 בהיתר מס' 2012/147 ההתנגדות בעיקרה מתייחסת למתקן החניה אשר אמור לשמש את דיירי 3 הבניינים, לטענתם, מתקן זה לא נגיש, לא פרקטי, ומלא בתקלות וזאת בנוסף להוצאות הדיירים על תחזוקת המתקן, בכללותה הבקשה תואמת להוראות התכנית ולנספחיה,		
לזמן מתנגדים לשמיעת התנגדותם, הבקשה בכללותה תואמת תב"ע מומלץ לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים בהתאם לרשום בתאור הבקשה	28/08/2024	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
לאור ריבוי ההתנגדויות שהתקבלו בבקשה זו מחליטה הוועדה לזמן את המבקשים והמתנגדים לדיון בוועדת משנה להתנגדויות	28/05/2023	דיון בוועדת משנה : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
מובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים יש לתקן תוכניות בהתאם לתכנית a ולתאור הבקשה	15/03/2023	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5330 תחילת תוקף : 10/01/2008	14/03/2023	חוות דעת תכנונית

ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2 מיוחד מדובר על בקשה לתוספת 8 יח"ד ב-3 קומות חדשות לבניין מגורים קיים בן 5 קומות הכולל 16 יח"ד, סה"כ 24 יח"ד, ברחוב וולנשטיין שבשכונת רמות, במגרש מס' 6 על פי תב"ע 103754 הבניין הינו אחד מתוך 3 הבניינים במתחם, עבורם מבוקשים תוספת קומות ויח"ד בתיקים 149.1-2012/147 ונמצאים בהליך הרישוי. בבקשה זו אף מבקשים תוספת מקומות חניה עבור מגרשים 6-8 היתר לבניין הופק בתאריך 17.07.2012 בהיתר מס' 2012/147 במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות- והתקבלו התנגדויות בשם הדיירים המתגוררים ברחובות ולנשטיין 2,4,6 עיקרי ההתנגדות לא בוצע משלוח הודעות בגין הבקשה, מכיוון והבעלים הרשומים בטאבו הינם רמ"י הבניין לא רשום כבית משותף, על אף שהדיירים מתגוררים בדירות כ-7 שנים וטרם נרשמו בנסחי הטאבו כבעלים. התייחסות המחלקה: מדובר בבקשה תואמת תב"ע, ע"פ נסח הטאבו בעלי הנכס הינם רמ"י. פתרון החניה המוצע הינו מתקן חניה אוטמטי אשר עלות התחזוקה השוטפת גבוהה מאד, דירי הבניין מבקשים כי היזם יתחייב בעלויות המתקן לתמיד, מדובר בדירות של משרד השיכון כמו כן המתקן לא פרקטי ובעייתי. התייחסות המחלקה: מובא להכרעת הוועדה באם לזמן את הצדדים, יצויין כי פתרון החניה באמצעות מתקן אוטמטי תואם תב"ע. בכללותה הבקשה תואמת להוראות התכנית ונספחיה אין מניעה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים		
	10/05/2021	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
	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
	הגשת חוזה חכירה שיהא תקף לבינוי המבוקש כולל חתימת רמ"י כבעלים	11
	הגשת היתרי בניה להקמת מבני הציבור בתאי שטח 11 ו-12 והגשת תכנית פיתוח לשצ"פ והשבילים במגרשים 17-24 בתכנית 5330 לאישור מהנדס העיר.	12
	הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בהתאם לתקן בהתאם לדרישת מחלקת חניה	13
	אישור סופי של מחלקת דרכים	14
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	15
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	16
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	17

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה

בהמשך לדיון בהתנגדויות מתאריך 6.11.24, הבקשה מוחזרת לוועדה המקומית לקבלת החלטה סופית וזאת לאחר שמבחינת היזם נעשה ניסיון למצות את מערך החניה בצורה המיטבית ביותר.

סדר יום לוועדה מתאריך - 20/04/2026 - ג אייר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/7
מספר בקשה	<u>2023/0453.00</u>
מספר סידורי	<u>13</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	בנין ציבורי, בנין ציבורי
מהות בקשה	מבנה חדש לישיבת עטרת שלמה לצעירים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עמותת ישיבות לצעירים עטרת שלמה בארה"ק
עורך הבקשה	אדריכל שוהט אוריה
מתכנן השלד	מהנדס קוזניצוב משה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

שלמה זלמן דרוק 4 , רמת שלמה

גוש	חלקה	בשלמות
30564	139	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
11085	תחילת תוקף	26/11/2013			
186346	תחילת תוקף	19/09/2015			
186346	תחילת תוקף	19/09/2015	0515	יעוד עפ"י תכנית מאושרת קודמת	
1973א	תחילת תוקף	25/04/1991			
1973ב	תחילת תוקף	11/03/1993			

תאור הבקשה

בשכונת רמת שלמה במגרש ריק היושב בין הרחובות דרוק מצפון - מזרח ויגאל ידן מדרום, גוש : 30564 חלקה : 139 מבקשים מבנה להקמת ישיבה לצעירים בן 2 קומות ע"ק ו-5 קומות תת"ק במגרש 208 עפ"י תכנית 11085.

יש לציין כי לא הוגשה בקשה לחפירה ודיפון ע"י מגישי הבקשה.

על מגישי הבקשה לפרט את שיטת הדיפון ולסמן עוגנים אם ישנם בהדגשה על עוגנים חודרים, ולאילו מגרשים הם חודרים.

בחלקה ישנם 2 מגרשים, כאשר במגרש הצמוד- 515 אושרו 2 מבנים עבור מבנה ציבור ל"עלי שיח" בתיק 2022/53, לא כלול בבקשה הנוכחית.

מסמכי התכנית :

במקום חלה תכנית 11085 אשר הופקדה בתאריך 14.11.2011 ואושרה בתאריך 26.11.2013.

התכנית כוללת תקנון, תשריט ונספחי בינוי מפורטים.

מטרת התכנית : הרחבת שכונת מגורים קיימת על ידי תוספת 1,531 יח"ד, מבני ציבור, מוסדות, שצ"פים ותשתיות.

התכנית מבטלת את תכנית מתאר 62 וכפופה לתכנית במ/ 1973 ב'.

ישנה תכנית חדשה יותר, מספר 186346 החלה על מגרש 515 הצמוד בחלקה זו בלבד.

פרסום :

במסגרת הבקשה בוצע פרסום לפי סעיף 149 בתאריך : 09/09/2025, תום מועד להגשת התנגדויות : 07/10/2025.

את ההקלות הבאות :

1.הקלה מסעיף 4.7.2 ד בתב"ע 11085 להנמכת מפלס 0.00, ממפלס 716.5 המצוין בנספח הבינוי למפלס 713.55. בהתאם לגמישות המתאפשרת בסעיף 6.13

נימוק : בהתאם לתכנון וביצוע סופי של הכבישים.

2.הקלה מהוראות התב"ע 11085 טבלה 5 בדבר בניה של 2 קומות מתחת ל-0.00, ל- 5 קומות מתחת ל-0.00.

נימוק : שיפור מופע אורבני לכיוון הפארק, ניצול טוב יותר של הטופוגרפיה

לא הוגשו התנגדויות.

ראה להלן הנחיות בעניין ההקלות.

היתרים קודמים :

מגרש 210

בתיק 2023/449 עבור ישיבה במגרש סמוך נכתב בחוות הדעת כי " בחלקה קיימים שני היתרים שניתנו לישיבות נוספות, ובמסגרתם סוכם בשני התיקים כי במגרשים 208-210 בינוי הפונה לשצ"פ ואשר המפלס התחתון שלו גבוה ממפלס השצ"פ בפער העולה על קומה, יתוכנן עם אפשרות לבנייה עתידית מתחתיו. כך שבשלב מאוחר יותר, ובכפוף לקידום תב"ע ייעודית לכך, ניתן יהיה להוסיף חללים לטובת הרחבת צרכי הציבור של השכונה המתרחבת ותוך ביטול הצורך בקירות תמך גבוהים או מרובים שמנתקים את המבנה מהשצ"פ. אישור לכך ניתן מיום 12.21 ע"י ענת קליינמן, מנהלת מחלקה לתכנון מבני ציבור, וינאי אפלבויס, אדריכל מרחב העיר.

לאחר בדיקה חוזרת מול מנהלת המחלקה לתכנון מבני ציבור, ענת קליינמן, נמסר כי האישור האמור חל גם על בקשה זו, ואין מניעה לאשר את התכנון המוצע, בכפוף לקידום תב"ע ייעודית. עם זאת, על מגישי הבקשה להציג לוחות זמנים ברורים לקידום תב"ע, לרבות מועד תחילת הליך והתקדמות צפויה כתנאי להעברת התיק לגורמים"

תנאי זה נדרש גם כעת כתנאי להעברה לגורמים, מאחר וטרם בוצע בתיק המקביל.

התקבל אישור מאגף מבני ציבור ע"י אדר' ענת קליינמן ובשיחה איתה עולה כי התכנון המוצע מקובל לאור התב"ע המקודמת במקביל מספר 1440312 ולאור כך שהתב"ע הנוכחית לא נתנה את דעתה לעניין המפלסים, והשצ"פים בסביבה.

פרוט הבניה המוצעת במבנה :

בקומה 5- מפלס 18.05 - :

מוצעת קומת מחסנים, 5 מחסנים בשטחים של בין 50-80 מ"ר.

עבור כל מחסן מוצעים 2 חלונות ומעלה, וניתן לראות בחתך כי מדובר בקומה לכל דבר בגובה של 3.30 מ'.

מוצעת הנמכת תקרה לא רלוונטית מאחר והיא חוצה את החלונות המוצעים.

כמו כן מוצע חדר מדרגות, מאגר מים, חדר משאבות, ויציאת חרום מחזית דרום- מערבית.

חדר המשאבות מוצע בשטח של מעל 100 מ"ר, ומאגר המים בשטח של 10 מ"ר בלבד, לא ברור מדוע.

לאור כך לא ניתן לחשב את הקומה כקומת מחסנים, ויש להציע כקומה רגילה, ולחשב כשטח כולל ולא בחלוקה לעיקרי+ שרות.

מוצעות מדרגות חיצוניות בחזית הדרום- מערבית על גבול המגרש.

בקומה 4- מפלס 14.75 - :

מוצעות 16 מקו"ח כשהכניסה לחניה הינה יציאת חרום מחזית דרומית.

כמו כן מוצעים 21 חדרי שינה כאשר מתוכם 5 חדרים מהווים ממ"מ.

מוצעים 2 חדרי צוות, חדר מדריך, 2 חדרי מדרגות, ו-2 מעליות.

בחצרות מוצעים מדרגות חיצוניות בחזיתות מזרחית ומערבית.

בחזית מזרחית מוצע צובר גז, משטח בטון ואופציה למאייד על גביו.

מחוץ למבנה ברחוב המוצע- מוצעות 6 מקו"ח חצין במגרש וחצין על חשבון דרך.

התקבל אישור יועץ גז.

בקומה 3- מפלס 11.45 - :

מוצעים 21 חדרי שינה.

2 חדרי מדרגות, 2 מעליות, חדר מורים וחדר מדריך.

בחזית מזרחית מוצעת יציאת חרום כגשר לרחוב בין מהלכי המדרגות החיצוניים המוצעים.

במיקום החניות בקומה מתחת מוצע חלל כפול

לא ניתן לאשר חלל כפול לקומת חניה, מאחר והקומה נדרשת לגובה מירבי של 2.20 מ', וכאן מדובר בגובה של 2 קומות.

מאחר וטרם התקבל אישור חניה סופי, יבחן עניין גובה קומת החניה שתוצע בתאום עם מחלקת הסדרי תנועה שיוגש טרם העברה לגורמים וכתנאי לכך.

בקומה 2- מפלס 8.08 - :

חדר שיעורים, כיתה, חדר ראש הישיבה וחדר צוות.

כמו כן מוצעים אולם התעמלות, מלתחות, תאי שרותים, ממ"מ, חדר אוכל ומטבח.

2 חדרי מדרגות ו-2 מעליות.

בחזית מזרחית מוצעת כניסה ראשית למבנה- ללובי בין אולם ההתעמלות לחדר האוכל.

בחזית מערבית מוצעות 2 כניסות – אחת לפינוי אשפה, והשניה יציאת חרום.

בקומה 1- מפלס 4.28- :

רוב הקומה מוצגת כחלל כפול של אולם ההתעמלות, חדר האוכל והלובי בקומה למטה.

כמו כן מוצעים 3 חדרי שיעורים, כיתה, אוצר הספרים וחדר מנהל בממ"מ.

מעל המטבח מוצע מחסן ציוד למטבח הכולל חדרי הקפאה וקרור וכן כניסה טכנית.

2 חדרי מדרגות ו-2 מעליות.

בקומת הקרקע מפלס 0.00+ :

מוצע מתחם ובו חדר צוות, חדר מנהל משק, חדר אחות וחדר פסיכולוג.

בצמוד לכך מוצע מתחם ובו חלל רב תכליתי, מלתחות, חדר קפה, מזכירות ומשרד בתוך ממ"מ, וכן חדר מדרגות ו-2 מעליות.

מוצעת רחבת כניסה למבנה עם מדרגות חיצוניות רחבות, וכניסה לאזור הרב תכליתי, כאשר נמשכת ממנה חצר סביב למבנה.

מוצע אולם גדול ללא שצוין בו ייעוד- נדרש לציין בו ייעוד, ולצידו תאי שרותים וכיורי נטילת ידיים, וכן חדר מדרגות נוסף.

ליד תאי השרותים ומעליהם מוצעות מדרגות רחבות לעליה לקומה מעל- לבית המדרש- המחושבות כשטח שרות לא ניתן לחשב מדרגות אלו כשטח שרות, מאחר ומוצעים 3 חדרי מדרגות, שלא נדרשות עבור גודל המבנה לפי התקנות ולפיכך נדרש לחשב כשטח עיקרי.

את שני חדרי המדרגות מחשבים כשטח שרות מאחר ואחד מהם מהווה חדר מדרגות טכני עבור המטבח, וכן אחת המעליות מהווה מעלית טכנית.

מפלס ביניים +3.83 :

מוצגים חדרי המדרגות והמעליות בלבד, כאשר המעלית הטכנית מבוטלת בקומה זו ומעלה ומוצעת בה כעת חדר שרות ללא ציון ייעוד- יש לציין.

בקומה א', מפלס +5.00 :

מוצג שוב גם מפלס הביניים, ושם מוצג משרד במקום חדר שרות, יש להבהיר מה נכון.

מוצע בית מדרש וספריה, משרד בממ"מ ושרותי נכים.

2 חדרי מדרגות ומעלית.

וכן 2 גרמי מדרגות רחבות לעליה ממפלס הביניים.

מפלס ביניים +9.40 :

מוצגים 2 חדרי מדרגות וחדר ציוד.

קומת גג מפלס +12.00 :

מוצעות מדרגות לעליה לגג ב-2 חדרי המדרגות, מאגר מים וחדר משאבות, מיקום למעבים וגנרטור, וכן מרפסת גג בשטח של כ-800 מ"ר.

קירות קומת הגג הינם קירות גבוהים בגובה של מעל 4.00 מ' ממפלס קומת הגג, לשם עיצוב הקירות החיצוניים.

יש להסיר את הגמלון המוצע המתנשא לגובה של מעל 4 מ' מעל המותר כאשר לא ניתן לאשר זאת עפ"י התב"ע.

כמו"כ יש להסיר את הקיר החוצץ בין מרפסת הגג לגנרטורים ומעבים, ניתן להותיר גדר בגובה נמוך, מאחר ואם לא כן- עצם הקפת הקומה ב-4 קירות גבוהים, ובהם פתחים, גורמת לדרישה לחישוב המרפסת כשטח עיקרי, ולא נותרו די שטחים עיקריים בבקשה זו.

המערכת ביטלה את תנאי אישור אדריכלית העיר לאור כך שמדובר בפחות מ-15 יח"ד

נדרש אישור אדריכלית העיר למבנה

חניה :

מוצעים 21 מקו"ח, כאשר 16 מתוכם בתוך המבנה ו- 6 מתוכם ברחוב בחוץ.

כמו כן בקומת הקרקע מוצעים 4 מקו"ח על הרחוב, כאשר ע"ב מציג כי 3 חניות שאושרו למבנה במגרש הסמוך במפרץ עבור "עלי שיח" להעלאה והורדת נוסעים תתבצע במשותף.

עפ"י ההיתר של "עלי שיח" אכן מדובר במפרץ משותף.

סה"כ חניות :

25 מקו"ח + 3 העלאה והורדה משותף.

התקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה ע"י גוייכמן נילי מתאריך 02/03/2026 להעלות את התיק לדיון בוועדה בלבד לבקשת מהנדס העיר.

התכנית לא מקובלת על מחלקת הסדרי התנועה, להלן חוות דעתם :

מוצע נספח תנועה לא כמקובל - 1התב"ע לא מאפשרת גישת רכבים פרטים מהדרך עפר הקיימת, מצ"ב פרטים מהתב"ע - 2מתשריט מוצע איזור של "חורשה לשימור" יש לסמן את האזור בתוכנית בכדי להראות כי אין פגיעה - 3כביש הגישה המוצע חוצה שטח ביעוד שצ"פ ללא זיקת הנאה ע"פ התשריט - 4נקודת ההתחברות לרח' דרוק יוצרת צומת מרובעת מעוד מסוכנת על צומת מחלף רמת שלמה - 5תכנן הדרך גישה לא מקובל גם תכנונית, אין סימוני אבני שפה, מדרכות מילוט וכו' כמקובל - 6לא ברור מדוע מוצאות מקומות חנית נכים בתחילת הדרך גיש, גם לא מתוכננות ע"פ הנחיות ואת מי הן אמורות לשרת - 7לא מוסדרים מפרצי אוטובוס ומצפים כי המענה ינתן ע"י מפרצי אוטובוס ציבורי הממוקמים על שני צידי מחלף יגאל ידן ורח' דרוק ללא גישה הליכתית - 8סה"כ יש להסדיר עבור הישיבה 25 מקומות חניה, עבור הפנימיה 4 מקומות חניה, 3 חניות נכים סה"כ 32 חניות ומפרץ אוטובוס "

לא הוצעו מקו"ח כנדרש עפ"י החוק, יש להגיש תכנית סופית של חניה בתאום עם מחלקת הסדרי תנועה וזאת כתנאי להעברה לגורמים – יש להוסיף מקומות חניה כנדרש עפ"י התקן

לאור אישור מחלקת הסדרי תנועה, התקבל אישור ממחלקת דרכים ע"י עטון מוחמד מתאריך 17/03/2026 להעלות לוועדה בלבד לבקשת מהנדס העיר.

תנאי להעברת התיק לגורמים יהיה תיאום סופי כפי המפורט עם מחלקות הסדרי תנועה ודרכים.

לאחר שיחה עם מנהלת אגף מבני ציבור התברר כי הנושאים הנ"ל יפתרו בתב"ע המקודמת כעת 1440312.

סטיה נכרת

עפ"י סעיף 6.8:

א. גובה מפלס הגג המירבי ביחס למפלס הכניסה למעט מעקה הקפי מדרגות.. כמצויין בנספח מס' 1 בגליונות מס' 5,6,7..."

"ג. מס' יח' דיור" - ל"ר, מדובר במבנה ציבור

"ד. קווי הבניין .."

ראיה התייחסות לסעיפי סטיה ניכרת כמפורט בסעיפים הרלוונטיים : גבהים וקווי בניין.

קווי בניין

הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 00.6108/2023 בתאריך 2023/07/20 ע"י המחלקה למידע תכנוני

עפ"י מחלקת מידע תכנוני : קוי הבנין סומנו עפ"י תכנית מספר 11085"

הבקשה מוצעת ועומדת בתוך קונטור קווי הבניין המותרים.

יודגש כי בהתאם לסעיף 6.8 "קווי הבניין המפורטים בתשריט.. הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטיה ניכרת.

מספר קומות :

עפ"י טבלת זכויות והוראות בניה :

מוצעות 5 קומות תת"ק כאשר עפ"י תב"ע מותרות שתי קומות מתחת הכניסה הקובעת בלבד.

ע"ב פרסם הקלה לצורך שיפור מופע אורבני לכיוון הפארק וניצול טוב יותר של הטופוגרפיה.

לפי חוות הדעת שהוגשה בתיק המקביל, הרי שנדרש לקדם תב"ע ייעודית לשם ניצול הטופוגרפיה והתאמה לשצ"פ התחתון גם במגרש זה, כפי המוצג לעיל.

סך הקומות המותרות למבנה עפ"י טבלה מספר 5 : 3 קומות מעל הקרקע ו 2 קומות מתחת הקרקע.

ע"ב מציע להנמיך את מפלס ה-0.00+ , ע"י הקלה ובמקביל מציע רק 2 קומות מעל הקרקע ו-5 קומות מתחת לקרקע.

מקודמת תב"ע ייעודית לצורך כך. יש להציג לו"ז לקידום התכנית וזאת כתנאי להעברה לגורמים.

כמו כן עפ"י תקנות סטיה נכרת ניתן להוסיף למבנה בן 4-6 קומות 2 קומות נוספות בהקלה.

תכסית :

עפ"י טבלה מספר 5 יש לתת 50% תכסית מתא השטח, לא הוצגו חישובים, יש להציג חישוב תכסית וחלחול מי נגר ע"ג תא השטח.

שימושים :

בהוראות התכנית סעיף 4.6.2 א. צוינו השימושים בתאי השטח : עבור תא שטח 208 (המגרש דנן) מותרים השימושים כדלהלן : ת"ת ב"כ וגנ"י.

לאור זאת ישיבה אינה מוגדרת כשימוש המותר בתא השטח, בסעיף קטן ב' מובהר כי בסמכות הוועדה המקומית לשנות בהליך של היתר את השימושים המיועדים למבני ציבור בהתאם לצרכים העירוניים מעת לעת.

ע"כ אין מניעה לאשר את הישיבה המוצעת בכפוף לאישור אגף מבני ציבור לצורך הנדרש לשימוש וייעוד במגרש זה.

התקבל אישור מאגף מבני ציבור ע"י קליינמן ענת מתאריך 10/03/2026, לא הוצג פרוט.

אישור אגף מבני ציבור יושלם לעת העברה לגורמים ומהווה תנאי להם.

שטחי בניה :

שטח המגרש : 7597 מ"ר.

שטחי השרות מחולקים לפי שטח עיקרי ושרות.

עפ"י תקנה 2 לתקנות חישובי שטחים נדרש החל מתאריך 28/02/2026 לחשב את שטחי הבניה לפי שטח כולל ולא בחלוקה לשטחים, באם התב"ע אינה נמצאת ברשימה המחריגה.

לאחר בדיקה- תב"ע זו נמצאת ברשימה המחריגה ולכן לא ניתן לבחון את הבקשה לפי סך שטחים כולל.

לאור כך- מאחר והתב"ע מגדירה שטחי שרות רק מעל הקרקע ולא בתת"ק, וע"ב הציע בקומות הנוספות בתת"ק חניה מחסנים ושטחי שרות נוספים, יש לפרסם הקלה בנידון לצורך ניווד שטחי שרות, מאחר והתב"ע מתירה ניווד שטח עיקרי בלבד.

מובא להכרעת הוועדה האם ניתן להכיר בפרסום שבוצע לתוספת קומות גם עבור ההקלה לניוד שטח שרות לתת"ק.

סך השטח המותר לבניה: 15,194 מ"ר המהווים 200% משטח המגרש.

בחלוקה: 11,688 מ"ר שטח עיקרי, ו- 3,506 מ"ר שרות מעל הקרקע, כאשר בתת"ק לא הוצעו שטחי בניה כלל.

בסיפא לטבלה מס' 5 נכתב כי בסמכות הוועדה לנייד שטח עיקרי מתחת/ מעל המפלס הקובע.

סך השטח המוצע בבקשה, עיקרי+ שרות: 7,671.53 מ"ר, ובחלוקה: עיקרי= 5,537.86 מ"ר ושרות= 2,133.77 מ"ר.

בבקשה המקבילה 2022/53 בתא שטח 515 באותה חלקה אושרו שטחים בסך: 6551 מ"ר.

ובחלוקה: עיקרי= 6,146.59 מ"ר ושרות= 403.79 מ"ר.

סך השטחים בחלקה מאושר+ מוצע: 14,222.53 מ"ר ובחלוקה: עיקרי= 11,864.45 מ"ר ושרות= 2,537.56 מ"ר

השטח העיקרי המוצע חורג מהמותר בהיקף של 176.45 מ"ר ואילו שטחי השרות הינם במסגרת מהמותר. (נותרו לניצול 968.44 מ"ר שירות)

יש להתאים את השטח כנדרש.

עפ"י הוראות התכנית, טבלה מס' 5 לא הוקצו שטחי בנייה מתחת לכניסה הקובעת, אך הבקשה מציעה שטחי בנייה במפלס שמתחת לכניסה הקובעת, בהיקף של 5380.04 מ"ר עיקרי+ שרות.

בהערה לטבלה 5 נקבע כי: "בסמכות הוועדה המקומית בהליך של היתר בנייה לנייד שטחים עיקריים מתחת או מעל המפלס הקובע ללא שינוי ב% הבנייה".

לפיכך, הבקשה מובאת לאישור הוועדה המקומית לצורך ניוד השטחים כאמור.

יודגש כי מאחר שהתכנית מתירה ניוד של שטחים עיקריים בלבד, נדרש היה לפרסם הקלה בנידון.

עניין זה מובא להכרעת הוועדה האם ניתן להכיר בפרסום שבוצע לניוד קומות גם עבור ניוד שטחי שירות.

גבהים:

עפ"י טבלת זכויות והוראות בניה, הגובה המרבי לבניין: 12 מ'

עפ"י נספח הבינוי, גובה מפלס ה- 0.00 = 716.50, 12.00 = 50.728.

עפ"י הבקשה המוצעת, גובה מרפסת הגג: 12 מ'

בהערה לטבלה מס' 5 נכתב כי "מעל למפלס גובה פני גג בטון, יותר בניית פיר למעלית, מדרגות ומעקה היקפי מעבר למפלס זה בתיאום עם מהנדס הוועדה המקומית".

ע"כ אין מניעה לאשר את המוצע, בייחוד שמפלס ה-0.00+ הונמך אבסולוטית על ידי פרסום הקלה.

כל זאת למעט הגמלון המוצע בחזית קדמית המתנשא לגובה של מעל 4.00 מ', ואשר אותו לא ניתן לאשר כלל, יש להסירו ולהצמד למותר בתב"ע.

יש לראות שהמוצע בתאום עם בתב"ע הייעודית המקודמת במקביל טרם העברה לגורמים.

תכנית בינוי ופיתוח

עפ"י סעיף 4.7.2ה: "תנאי למתן היתר בניה הוא אישור תוכניות בינוי ופיתוח "עיצוב אדריכלי

עפ"י סעיף 6.1: "הבניה תבוצע באבן טבעית ומסותתת..." – חלק מהמבנה מוצע כאבן טבעית ומסותתת אולם חלקו העליון מעל הקרקע מוצע בחיפוי בריקים רטרו, יש לקבל את אישור אדריכלית העיר

גנרטור

עפ"י סעיף 6.5 יא: "כל מבנה שיבנה יקצה מקום לגנרטור שבת במסגרת היתר הבנייה בכפוף להוראות המחלקה לאיכות הסביבה"

הוצג מיקום גנרטור על הגג, התקבל אישור איכות הסביבה.

אשפה, פילר מים

יש להציג את מיקומם ע"ג תכנית הפיתוח, לרבות הצגת נפח אשפה, יש להציע 2 מוטמנים עפ"י דרישת מחלקת תברואה.

מיקום פילרים וגמל מים הוצג.

שלביות ביצוע

לא רלוונטי למגרשים למבני ציבור .

תנאים טרם דיון

איכות הסביבה

התקבל אישור ממחלקת איכות הסביבה ע"י כהן איתמר מתאריך 15/02/2026 להלן חוו"ד:

ההיתר נבחן לפי ההרמוניקה שהוגשה לרישוי ומופיעה בארכיב האופטי מהתאריך 2/9/2025, ומסמכי ההיתר שהוגשו במערכת איכות סביבה.

חניון - החניון הינו קומה אחת בלבד וכולל פחות מ-30 מקומות חנייה, אין הנחיות לנושא האוורור פרט הצגת הפתחים הטבעיים. אם זאת כיוון שהקומה משמשת גם לחניון וגם למגורים (פנימייה) יש לוודא הפרדה מלאה בין השימושים למניעת זיהום אוויר במגורים.

אי התאמה לתב"ע 11085 - הגישה לחניון המוצע מתבצעת דרך דרך שאינה סטטוטורית, ואינה מיועדת לשימוש רכבים פרטיים, לא יינתן היתר עד להשלמת תב"ע אשר תסדיר את הדרך באופן סטטוטורי.

תנאים לקבלת היתר - בקרת תכן ותשלומים

תנאי להיתר יהיה הגשת תכנית תאורה של הבינוי המוצע והשפעותיו לשטח הפתוח דרומית למגרש לרשות לאיכות הסביבה ואישור התכנית.

תנאים לטופס 2

הגשת תוכנית ניהול פסולת בניין ועודפי עפר

חתימת הקבלן על תנאי ההיתר של הרשות לאיכות הסביבה.

אגף שפ"ע

התקבל אישור מאגף שפ"ע מתאריך 11/09/2025 ע"י כהנה ענבל, להלן חוו"ד:

סקר עצים אושר.

הוגשה התחייבות לשימור העץ בסך 1,005 ש"ח

תנאים להיתר:

1. הגשת ערבות לפיצוי נופי בסך 2,547 ש"ח
2. הגשת תכנית נטיעות לפיצוי נופי לשלמה דניאל

תברואה

התקבל אישור ממחלקת תברואה ע"י מזרחי שני מתאריך 28/09/2025

מבנה ישיבה

יש לתכנן 2 מוטמנים

אדריכלית העיר

לא התקבל אישור אדריכלית העיר יש לקבל כתנאי להפצה לגורמים.

הסדרי תנועה

התקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה מתאריך 02/03/2026

ניתן להעלות לדיון בוועדה לבקשת מהנדס העיר

תנאי להיתר- בחינה והצגה תוכנית מתוקנת לפי כלל ההערות המצורפות :

מוצע נספח תנועה לא כמקובל 1-התב"ע לא מאפשרת גישת רכבים פרטים מהדרך עפר הקיימת, מצ"ב פרטים מהתב"ע 2-מתשריט מוצע איזור של "חורשה לשימור" יש לסמן את האזור בתוכנית בכדי להראות כי אין פגיעה 3-כביש הגישה המוצע חוצה שטח ביעוד שצ"פ ללא זיקת הנאה ע"פ התשריט 4-נקודת ההתחברות לרח' דרוק יוצרת צומת מרובעת מעוד מסוכנת על צומת מחלף רמת שלמה 5-תכנן הדרך גישה לא מקובל גם תכנונית, אין סימוני אבני שפה, מדרכות מילוט וכו' כמקובל 6-לא ברור מדוע מוצאות מקומות חנית נכים בתחילת הדרך גיש, גם לא מתוכננת ע"פ הנחיות ואת מי הן אמורות לשרת 7-לא מוסדרים מפרצי אוטובוס ומצפים כי המענה ינתן ע"י מפרצי אוטובוס ציבורי הממוקמים על שני צידי מחלף יגאל ידן ורח' דרוק ללא גישה הליכתית 8-סה"כ יש להסדיר עבור הישיבה 25 מקומות חניה, עבור הפנימיה 4 מקומות חניה, 3 חניות נכים סה"כ 32 חניות ומפרץ אוטובוס

דרכים

התקבל אישור ממחלקת דרכים ע"י עטון מוחמד מתאריך 17/03/2026

- 17.3.2026 ניתן להעלות לדיון בוועדה בלבד לבקשת מהנדס העיר -

תנאי להוצאת היתר הבניה : יש לאשר תכנון הסדרי תנועה ו חנייה מול צוות החנייה ו תנועה - ולאשר תכנית הסדרי תנועה באגף תוש"ה :

ו בהתאם ובכפוף לתכנון התנועה המאושר הנ"ל יש להגיש תכנון פיזי לבדיקת הצוות הפיזי לדרכים.

לא התקבל אישור ממחלקת המאור באגף שפ"ע- יש לקבל את אישורם כתנאי להעברה לגורמים.

מבני ציבור-

התקבל אישור עקרוני מאת מנהלת המחלקה לתכנון מבני ציבור, ענת קליינמן, תנאי להעברת התיק לגורמים הינו קידום התב"ע הייעודית שמפורטת לעיל, לרבות הצגת לוחות זמנים ברורים לקידום תב"ע.

מייל ממנה יצורף בהמשך לארכיב האופטי.

מידע קודם

מידע קודם	מתאריך	
הבקשה מובאת להכרעת הוועדה : האם להכיר בהקלה שפורסמה עבור ניווד הקומות גם עבור ניווד שטחי שרות מעל הקרקע לתת"ק, מאחר והתכנית לא מקצה שטחים מתחת לקרקע ומאפשרת ניווד של שטח עיקרי בלבד. בכללותה מוצעת בקשה שפורסמו בה הקלות, באם תאושר הבקשה- בכפוף לנכתב בתאור הבקשה , לתכנית a ובתאום עם בוחן הרישוי. תנאי להעברת הבקשה לגורמים : אישור מחלקת הסדרי תנועה אישור מחלקת דרכים אישור אדריכלית העיר קידום התב"ע והצגת לו"ז כפי שפורט בתאור הבקשה. יש לסמן עוגנים ולקבל אישור ע"כ מבוחר הרישוי, ומגורמים נוספים אם נדרשים, יתכן וידרש פרסום בעניין.	14/04/2026	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 11085 תחילת תוקף : 26/11/2013 ייעוד הקרקע:	14/04/2026	חוות דעת תכנונית

בשכונת רמת שלמה במגרש ריק היושב בין הרחובות דרוק מצפון - מזרח ויגאל ידין מדרום, גוש : 30564 חלקה : 139 מבקשים מבנה להקמת ישיבה לצעירים בן 2 קומות ע"ק ו-5 קומות תת"ק במגרש 208 עפ"י תכנית 11085. יש לציין כי לא הוגשה בקשה לחפירה ודיפון ע"י מגישי הבקשה. על מגישי הבקשה לפרט את שיטת הדיפון ולסמן עוגנים אם ישנם בהדגשה על עוגנים חודרים, ולאילו מגרשים הם חודרים. בחלקה ישנם 2 מגרשים, כאשר במגרש הצמוד- 515 אושרו 2 מבנים עבור מבנה ציבור ל"עלי שיח" בתיק 2022/53, לא כלול בבקשה הנוכחית. במקום חלה תכנית 11085 אשר הופקדה בתאריך 14.11.2011 ואושרה בתאריך 26.11.2013. התכנית כוללת תקנון, תשריט ונספחי בינוי מפורטים. מטרת התכנית : הרחבת שכונת מגורים קיימת על ידי תוספת 1,531 יח"ד , מבני ציבור, מוסדות, שצ"פים ותשתיות. התכנית מבטלת את תכנית מתאר 62 וכפופה לתכנית במ/ 1973 ב'. ישנה תכנית חדשה יותר, מספר 186346 החלה על מגרש 515 הצמוד בחלקה זו בלבד. הבקשה תואמת את הוראות התכנית למעט ההקלות שפורסמו וכן למעט ההוראות שתואמות לתב"ע המקודמת במקביל, שמספרה 1440312 . ע"כ כתנאי להעברה לגורמים יש להציג את הלו"ז לקידום התב"ע הנ"ל. יצוין כי התקבל אישור מאגף מבני ציבור ע"י אדר' ענת קליינמן לפיו מקודמת תכנית ייעודית זו להסדרת השצ"פ והקומות התחתונות. טרם העברה לגורמים יש להציג את קידום התב"ע הזו לרבות הצגת לוחות זמנים ברורים לקידום התב"ע.		

נדרשים אישורי הגורמים כתנאי להעברה לגורמים : אדריכלית העיר דרכים הסדרי תנועה הבקשה מובאת להכרעת הוועדה : האם להכיר בהקלה שפורסמה עבור ניווד הקומות גם עבור ניווד שטחי שרות מעל הקרקע לתת"ק, מאחר והתכנית לא מקצה שטחים מתחת לקרקע ומאפשרת ניווד של שטח עיקרי בלבד.		
1. הקלה מסעיף 4.7.2 ד בתב"ע 11085 להנמכת מפלס 0.00, ממפלס 716.5 המצוין בנספח הבינוי למפלס 713.55. בהתאם לגמישות המתאפשרת בסעיף 6.13 נימוק : בהתאם לתכנון וביצוע סופי של הכבישים. 2. הקלה מהוראות התב"ע 11085 טבלה 5 בדבר בניה של 2 קומות מתחת ל-0.00, ל-5 קומות מתחת ל-0.00. נימוק : שיפור מופע אורבני לכיוון הפארק, ניצול טוב יותר של הטופוגרפיה	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
כן	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

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	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52
15	תצהיר חתום של עורך הבקשה
16	תצהיר חתום של מתכנן השלד
17	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
18	אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת
19	אישור תכנית בינוי
20	לא יינתן היתר עד להשלמת תב"ע אשר תסדיר את הדרך באופן סטטוטורי.
21	תנאי להיתר יהיה הגשת תכנית תאורה של הבינוי המוצע והשפעותיו לשטח הפתוח דרומית למגרש לרשות לאיכות הסביבה ואישור התכנית.
22	הגשת ערבות לפיצוי נופי בסך 2,547 ש"ח לאגף שפ"ע
23	הגשת תכנית נטיעות לפיצוי נופי לשלמה דניאל
24	יש לתכנן 2 מוטמנים לפינוי אשפה
25	יש לאשר תכנון הסדרי תנועה ו חנייה מול צוות החנייה ו תנועה - ולאשר תכנית הסדרי תנועה באגף תושי"ה : ו בהתאם ובכפוף לתכנון התנועה המאושר הנ"ל יש להגיש תכנון פיזי לבדיקת הצוות הפיזי לדרכים.

המלצת האגף **מובא להכרעת הועדה**

הבקשה מובאת להכרעת הוועדה:

האם להכיר בהקלה שפורסמה עבור ניווד הקומות גם עבור ניווד שטחי שרות מעל הקרקע לתת"ק, מאחר והתכנית לא מקצה שטחים מתחת לקרקע ומאפשרת ניווד של שטח עיקרי בלבד.

בכללותה מוצעת בקשה שפורסמו בה הקלות, באם תאושר הבקשה- בכפוף לנכתב בתאור הבקשה , לתכנית a ובתאום עם בוחן הרישוי.

תנאי להעברת הבקשה לגורמים:

אישור מחלקת הסדרי תנועה

אישור מחלקת דרכים

אישור אדריכלית העיר

קידום התב"ע והצגת לו"ז כפי שפורט בתאור הבקשה.

יש לסמן עוגנים ולקבל אישור ע"כ מבוחן הרישוי, ומגורמים נוספים אם נדרשים, יתכן וידרש פרסום בעניין.

סדר יום לועדה מתאריך - 20/04/2026 - ג אייר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/7
מספר בקשה	<u>2019/0144.01</u>
מספר סידורי	<u>14</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת יח"ד חדשה ל- 4 יח"ד קיימות סה"כ 5 יח"ד, שינוי חלק מגג אחורי משופע לגג ישר.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר רנן אמיר
עורך הבקשה	אדריכל סימון אבנר
מתכנן השלד	מהנדס בורושנסקי אנטולי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

תקוע 15, מחנה יהודה

גוש	חלקה	בשלמות
30045	115	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30045ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
3839	תחילת תוקף	22/09/1997			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

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

- בתאריך 06/08/2024 בת.ב. מס' 2019/0144.00 עבור "בניין חדש" בהיתר זה אושרו 118.48 מ"ר שטח עיקרי, 210.62 מ"ר שטח שירות ו- 3.97 מ"ר למרפסות.

מהות הבקשה :

מצב קיים : מדובר במבנה קיים בן 2 קומות מעל הכניסה הקובעת וחלל גג רעפים וקומה תת-קרקעית

המשמש למגורים ברחוב תקוע 15 בשכונת מחנה יהודה, גוש : 30045, חלקה : 5115.

מצב מוצע :

קומת מרתף, מפלס 1.20- :

מוצע תוספת מדרגות משותפות בקונטור בנין קיים ושינויים פנימיים.

קומה א', מפלס 4.45+ :

עבור יח"ד מס' 3 ו- 4 מוצע הריסת מדרגות פנימיות.

קומת גלריה, מפלס 7.25+ :

מוצע תוספת יח"ד חדשה מס' 5 (בשטח חלל גג רעפים קיים) הכוללת ממ"ד.

מוצע תוספת מדרגות משותפת כהמשך למדרגות קיימות וכן מבואת כניסה ליח"ד מס' 5.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

1. "בינוי גג רעפים בשונה מנספח הבינוי - שינוי מבנה הגג בחלק האחורי של הבניין שאינו נצפה מהרחוב בחזית הראשית"

2. "שינוי שטח ממוצע של יחידות דיור בשונה מהוראות התכנית סעיף 10 - 5 - שטח ממוצע של הדירות אינו 58 מ"ר נדרש שטח ממוצע של 65 מ"ר אבל כל הדירות מתוכננות היטב ועומדות בתנאים המפורטים בסעיף 5-6"

תום מועד להגשת התנגדויות בוצע בתאריך : 23/12/2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 5115.

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	
17/03/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

שטחי בניה : על עורך הבקשה לחשב את כל השטחים הקיימים כנדרש בהתאם להיתר קודם מס' 2019/144.00 כולל שטח המדרגות המוצעות בקומת המרתף במניין שטח שירות קיים. אישור הסדרי תנועה : בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה אינו מציין כי נוספה יחיד אחת בנוסף ל- 4 יחיד קיימות כאשר אישור מח' הסדרי תנועה ניתן ל- 4 יחיד חדשות – על עורך הבקשה להמציא עדכון לאישור מח' הסדרי תנועה כתנאי להפניית הבקשה לחו"ד גורמים. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג הרמוניקה a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3839 תחילת תוקף : 22/09/1997 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 3839 תחילת תוקף 22/09/1997 , אזור מגורים מיוחד. תוכנית מתאר 62'. תקנות התכנון והבניה.	10/03/2026	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : סעיף 10 (יא) (4) : 1. מספר הקומות. 2. אחוזי בניה. 3. תכנית. 4. קווי בנין. המוצע בבקשה אינו חורג מהסעיף הנ"ל. נספח בינוי : בתכנית הנ"ל חלים 2 נספחי בינוי : מס' 1 נספח מנחה לעניין מס' קומות וחתכי רחוב בקני"מ של 1: 250. מס' 2 נספח מחייב לעניין עקרונות העיצוב, רלוונטי בבקשה לעניין גגות וגובה קומות – (ראה סעיף גגות). שלביות ביצוע : בתוכנית הנ"ל חל סעיף שלביות ביצוע, תנאי למתן היתר בניה. הסעיף לא רלוונטי לבקשה בשלב זה. קווי בנין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בנין שהוגש מיום 06/08/2025 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבנין המאושרים. שטחי בניה : מותר עפ"י התב"ע : $140\% * 113 \text{ מ"ר} = 158.2 \text{ מ"ר}$ (שטח החלקה) = סעיף 9 (ה) (3) : "אחוזי הבניה העיקריים המירביים כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבנין מלבד שטחי השירות המפורטים להלן : - שטחי מרתפים תת-קרקעים (בגובה של עד 2.20 מ'), בורות		

מים, מרפסות זיז וחללי גג. - מדרגות חיצוניות שהחלל מתחתן איננו סגור. - שטחי חדר מדרגות בהתאם להוראות תכנית 4213. - מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א." ש. עיקרי קיים (עפ"י היתר מס' 2019/144.00) : בסך של 118.48 מ"ר. ש. עיקרי קיים (עפ"י הרמוניקה) : בסך של 116.59 מ"ר. ש. עיקרי מוצע לחלל הגג : בסך של 13.23 מ"ר – ניתן מעבר לזכויות. בבחינה הבקשה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב את סך שטח עיקרי קיים בהתאם להיתר קודם מס' 2019/144.00 - על עורך הבקשה לחשב את כל השטחים הקיימים כנדרש בהתאם להיתר קודם מס' 2019/144.00. ש. שירות מוצע : סך של 33.74 מ"ר. שטח שירות המוצע בבקשה הינו עבור חדרי מדרגות וממ"ד הניתנים מעבר לזכויות. בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה מחשב את המדרגות המוצעות בקומת המרתף במניין שירות מוצע כאשר שטח זה אושר בהיתר קודם מס' 2019/144.00 – על עורך הבקשה לחשב את שטח המדרגות המוצעות בקומת המרתף במניין שטח שירות קיים עפ"י היתר קודם מס' 2019/144.00. מס' קומות (סטיה נכרת) : מותר עפ"י תב"ע : 2 קומות מעל הכניסה הקובעת וחלל גג רעפים. מס' קומות קיים : 2 קומות מעל הכניסה כולל חלל גג רעפים וקומה תת-קרקעית. מוצע בבקשה : יישור גג רעפים קיים ללא שינוי במס' הקומות – (ראה סעיף גגות). יח"ד : מותר עפ"י תב"ע : - סעיף 10 (ח) (4) : "גודל דירה מזערי יהיה 35 מ"ר". - סעיף 10 (ח) (5) : "במקרים בהם ישנה תוספת יח"ד שטח הדירות הממוצע יהיה 65 מ"ר".		

תב"ע מס' 3839 אינה מגבילה במס' יח"ד מירב. מס' יח"ד קיימות : 4 יח"ד. מוצע בבקשה : 1 יח"ד. עורך הבקשה מציג חישוב כי יח"ד מוצעת ויח"ד קיימות עומדות במינימום השטח הנדרש בסך של 35 מ"ר. היות ומוצעת יח"ד חדשה נדרש עפ"י סעיף 10 (ח) (5) כי ממוצע שטח יח"ד בבניין נשוא הבקשה יהיה 65 מ"ר, בבחינת הבקשה נמצא כי ממוצע שטחי הדירות עומד בסך של 58 מ"ר ליח"ד כאשר עורך הבקשה פרסם הקלה בנידון – אין מניעה לאשר. גגות : מותר עפ"י תב"ע : - שיפוע גג הרעפים יהיה ביו 30-52 מעלות. - גובה שיא גג הרעפים – לא יעלה על 6.00 מטר מרצפת הקומה העליונה. - גובה קומת גג הרעפים (מדלפות) לא יעלה על 2.5 מ' בחלק הנמוך הגובל עם שטח ציבורי, ו- 3 מ' בצד הפונה לחצר. - נספח הבינוי מציג גגות בעלי שני שפועים. מוצע בבקשה : שינוי חלק מגג משופע לגג יישר בהתאם למבנים נוספים באותו רחוב כאשר מדובר בגג בחזית מזרחית (אחורית). המוצע הינו בשונה מנספח בינוי מחייב ומהוראות התב"ע, עורך הבקשה פרסם הקלה בדבר בינוי גג רעפים בשונה מנספח בינוי ואף התקבל אישור מח' שימור – אין מניעה לאשר. ממ"ד : עפ"י מדיניות מהנדס עיר : ממ"ד בשטח של 9 מ"ר נטו + עובי קירות יחושב כשטח שירות, השטח הנותר מעבר ל- 9 מ"ר ועובי הקירות יחושב כעיקרי. מוצע בבקשה : קומת גלריה, מפלס +7.25 : עבור יח"ד מס' 5 מוצע ממ"ד בקונטור הבניין הקיים בשטח של 9.12 מ"ר + עובי קירות, המחושב כנדרש.		

יצוין כי שטחי מרחבים מוגנים ניתנים מעבר לזכויות. אישור הסדרי תנועה : התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה בתאריך 16/02/2026 ע"י בת אל זבריקו. "אין התנגדות לתכנית עבור תוספת 4 יח"ד דרוש עפ"י התקן 2 מ"ח לפי הקלה של בניין לשימור לא ניתן פתרון חניה בגבולות במגרש יש לשלם קרן חניה עבור 2 מ"ח (חניון השוק, גוש 50) תנאי להוצאת היתר בניה מימון לקרן חניה". בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה אינו מציין כי נוספה יח"ד אחת בנוסף ל- 4 קיימות כאשר אישור מח' הסדרי תנועה ניתן ל- 4 יח"ד חדשות – על עורך הבקשה להמציא עדכון לאישור מח' הסדרי תנועה כתנאי להפניית הבקשה לחו"ד גורמים. אישור מחלקת שימור : התקבל אישור מחלקת שימור בתאריך 24/11/2025 ע"י שחר פוני. בקרה הנדסית : עפ"י הצהרת מהנדס לא נדרש חיזוקים בבקשה זו. חוות דעת אדריכלית : המוצע בבקשה הינו שינוי חלק מגג רעפים לגג ישר בהתאם למרבית הבניינים ברחוב כאשר פורסמה הקלה בנידון. עורך הבקשה נדרש בחישוב שטח קיים בהתאם להיתר קודם ובהמצאת עדכון לאישור מח' הסדרי תנועה - על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a . התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.		
	02/12/2025	השלמת פרסום

לפי סעיף 149 לחוק	בינוי גג רעפים בשונה מנספח הבינוי - שינוי מבנה הגג בחלק האחורי של הבניין שאינו נצפה מהרחוב בחזית הראשית שינוי שטח ממוצע של יחידות דיור בשונה מהוראות התכנית סעיף 10 - 5 - שטח ממוצע של הדירות אינו 58 מ"ר נדרש שטח ממוצע של 65 מט אבל כל הדירות נתוכננו היטב ועומדות בתנאים המפורטים בסעיף 5-6

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
	מילוי כל תנאי מחלקת השימור הנדרשים למתן היתר בניה וקבלת אישורם הסופי	12

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

שטחי בניה :

על עורך הבקשה לחשב את כל השטחים הקיימים כנדרש בהתאם להיתר קודם מס' 2019/144.00 כולל שטח המדרגות המוצעות בקומת המרתף במניין שטח שירות קיים.

אישור הסדרי תנועה :

בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה אינו מציין כי נוספה יח"ד אחת בנוסף ל- 4 יח"ד קיימות כאשר אישור מח' הסדרי תנועה ניתן ל- 4 יח"ד חדשות – על עורך הבקשה להמציא עדכון לאישור מח' הסדרי תנועה כתנאי להפניית הבקשה לחו"ד גורמים.

חוות דעת אדריכלית :

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

סדר יום לועדה מתאריך - 20/04/2026 - ג אייר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/7
מספר בקשה	<u>1989/0468.03</u>
מספר סידורי	<u>15</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	חידוש היתר, שינוי שם בהיתר
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	שינוי שם בעלים בהיתר לתיק מספר 1989/0468.02
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר חממי מנחם שלום
עורך הבקשה	מזוז שירה
מתכנן השלד	בטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

ושינגטון 5 , טלביה/המוגרבים

גוש	חלקה	בשלמות
30028	54	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
ג30028	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

מידע קודם

מתאריך	22/03/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לחדש היתר בניה בתנאים
לחדש היתר בניה בתנאים : ניתן לחדש את ההיתר ל-3 שנים נוספות, דהיינו עד לתאריך 23.03.2028 יובהר כי לאחר מועד זה במידה והמבקש לא סיים את הבניה יהא עליו להוציא היתר בניה חדש. נמצא כי לא התקבל טופס בקשה לחידוש היתר בניה ולכן - יש להמציא טופס זה כתנאי לקבלת היתר.		

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : ג30028 תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע : התאמת הבקשה למותר : בתאריך 23/03/2022 הופק היתר בניה מס' 116920 לתיק בניין מס' 1989/468.02 תוקפו של היתר זה לשלוש שנים בין אם החלו עבודות או לאו, דהיינו עד לתאריך : 23/03/2025 כעת פג תוקפו של ההיתר וטרם הסתיימו העבודות. עתה התקבל מכתב לחידוש היתר הבניה. לפי סעיף 59, סעיף 60 בתקנות התכנון והבניה, היתר הבניה הופק לפני תקנות החוק החדשות אשר מועד כניסתן לתוקף לאחר 01/09/2016 "באם החלו ברצף של עבודות מיום ההיתר, יש לבחון כי בידי המבקש יש היתר בניה שתוקפו לא פג מעבר ל- 3 חודשים ואז תינתן השלמה לעד 6 שנים". עפ"י עדכון של המבקשים כי החלו עבודות, תוקף ההיתר המקורי הינו עד לתאריך 23/03/2025 . עפ"י תקנות ניתן לאשר שלוש שנים נוספות דהיינו עד לתאריך 23/03/2028 . סיבות העיכוב : 1. " שינוי שם בעלים בהיתר לתיק מס' 1989/468.02 " . 2. " פג תוקף ההיתר, תמו 3 שנים מיום הוצאת ההיתר לתיק מס' 1989/468.02 " . היות והתקבלה בקשה חידוש היתר בזמן הניתן, המלצת המחלקה כי ניתן לאשר חידוש היתר הבניה לשלוש שנים נוספות המשלימות את 6 השנים, דהיינו : עד לתאריך 23.03.2028 .	19/03/2026	חוות דעת תכנונית

אך בבחינה נמצא כי לא התקבל טופס בקשה לחידוש היתר בניה ולכן - יש להמציא טופס זה כתנאי לקבלת היתר.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	תשלום אגרה סופי לחידוש ההיתר יהיה 10% מהסכום ששולם בהיתר המקורי	1
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	2
	תשלום אגרת בניה	3
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	4
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	5
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	6

המלצת האגף לחדש היתר בניה בתנאים

לחדש היתר בניה בתנאים :

ניתן לחדש את ההיתר ל-3 שנים נוספות, דהיינו עד לתאריך 23.03.2028

יובהר כי לאחר מועד זה במידה והמבקש לא סיים את הבניה יהא עליו להוציא היתר בניה חדש.

נמצא כי לא התקבל טופס בקשה לחידוש היתר בניה ולכן - יש להמציא טופס זה כתנאי לקבלת היתר.

סדר יום לועדה מתאריך - 20/04/2026 - ג אייר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/7
מספר בקשה	<u>2021/0399.00</u>
מספר סידורי	<u>16</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת לדירה בקומת הקרקע
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	מר רוזנברג סילבי
עורך הבקשה	הנדסאי נורי אהרן רונ
מתכנן השלד	הנדסאי נורי אהרן רונ
מספר מתנגדים	3
מספר שכנים שלא חתמו	5

כתובת האתר

רחובות הבוכרים 24 , בוכרים

גוש	חלקה	בשלמות
30084	159	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
7803	תחילת תוקף	12/07/2004	159	אזור מגורים מיוחד	429

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

- בתאריך 15.11.1987 ת.ב 1984/108.01 ובה אושר "תוספת בניה לדירות", בהיתר זה אושרו סה"כ 31.00 מ"ר למניין שטחי שרות.

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר במבנה קיים בן 2 קומות מעל קומת מרתף המשמש למגורים, ברח' הבוכרים 24, גאולה, גוש : 30084, חלקה : 159.

מצב מוצע :

קומת מרתף, מפלס 3.10-, חזית צפונית מזרחית - מוצע תוספת בינוי ליח"ד מס' 2 הכוללת מדרגות גישה מקומת הקרקע.

קומת קרקע, מפלס 0.00+, חזית צפונית מזרחית - מוצע תוספת בינוי ליח"ד מס' 2 הכוללת מדרגות גישה לתוספת בקומת המרתף.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמה ההקלה הבאה :

"הקלה מהוראות התוכנית שלבי ביצוע לבניה שלא בהינף אחד - התוספת קיימת מזה 30 שנה."

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 25.01.2022 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 3 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 159, בוצע הליך פרסומי עפ"י סעיף 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

עפ"י נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל התקבלו 3 התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
22/03/2026	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה מובא להכרעת הוועדה :
	התיק מובא להכרעת הוועדה באם להשאיר את הקונסטרוקציה הקיימת מלפני 36 שנה שאינה נדרשת מבחינה קונסטרוקטיבית עפ"י חו"ד מהנדס הוועדה אלא כפרגולה ועורך הבקשה יידרש בקידומה כפי הנדרש בתקנות הפטור כאשר הליך זה יירשם ע"ג ההיתר או לחילופין להרוס את הקונסטרוקציה כתנאי להיתר בבקשה זו.
22/03/2026	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה :

7803 תחילת תוקף : 12/07/2004 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד דברי הסבר : - התיק נידון בוועדת משנה מיום 22.05.2022 ובה הוחלט : "לדחות במתכונת המוצעת, הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ומוצעת הרחבת יח"ד קיימת במקום תוספת יח"ד כפי שמופיע בנספח, עורך הבקשה לא פרסם הקלה בגין בניה בשונה מנספח, כמו"כ עורך הבקשה לא המציא תימוכין קניינים לבקשה ולא הומצאו כלל התנאים הנדרשים טרם דיון". - התיק נידון בוועדת משנה מיום 22.05.2024 ובה הוחלט : "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים". - לבקשה זו התקבל ערר, התיק נידון בוועדת ערר ביום 06.10.2024 ובה הוחלט "להעביר לוועדה המקומית, 1. בהינתן הודעת הוועדה המקומית עיקרי דוח הפיקוח והחלטתה מיום 22.5.24 לפיה בהינתן ממצאי דוח הפיקוח יושב הדיון בחזור לשולחנה מצאת כי יש להיעתר לבקשה למחיקת העררים. הדיון יושב בחזור לוועדה המקומית לבחינת ממצאי דוח הפיקוח על החלטה עדכנית סופית של הוועדה המקומית קיימת זכו ערר בהתאם לדין". - התיק נידון בוועדת משנה מיום 20.11.2024 ובה הוחלט : "להוציא הסעיף מסדר היום, בבקשה זו ניתנה החלטת וועדה, הוגש ערר ועפ"י ההסדר עם המתנגדים יבחן דו"ח הפיקוח מדו"ח הפיקוח עולה כי מדובר בשימוש של כ- 15 בנות בגיל דומה המבקשה טוען שבנות מתארחות אצל הגב' רמתי. לבקשת עו"ד מיכאלי אילנית - יועמ"ש		

הוועדה מורה על השלמת דו"ח פיקוח". - התיק נידון בוועדת משנה ביום 12.03.2025 ובה הוחלט כחלק מהתנאים: "תנאי להיתר בניה יהא הריסת הקירוי של החצר". - על החלטה זו הוגשו ערר. - התקיים דיון בוועדת ערר מיום 02.09.2025 ועל כך ניתנה החלטת וועדת ערר: "בשים לב להערות ועדת הערר, ולאחר שהצדדים קיימו שיח ביניהם, הצדדים הגיעו להסכמות הבאות: לגבי החצר בדירת מבקשי הבקשה להיתר, המוצמדת לדירתם, אשר מסומנת במסמכי הבית המשותף באות "ג", ומסומנת בצבע "כחול" ומוגדרת "חצר" - יוסר מחצר זו כל הקירוי וכל הקונסטרוקציה שקיימים בה בפועל, ע"י המשיבים 2. כי יש להעביר חוות דעת זו למהנדס הוועדה המקומית שייבחן את טענות אלו בעניין הקונסטרוקטיבי ולאחריה להביא את התיק והמסקנות להחלטת הוועדה המקומית באם ניתן להשאיר את הקונסטרוקציה הקדומה מלפני 36 שנה מכח החוק". - פנה המבקש לוועדת ערר לצורך הבהרה על החלטה זו כי חלק מהקונסטרוקציה נבנתה לפני 36 שנה וכן ישנו צורך קונסטרוקטיבי להשאתה ואף המציא חו"ד של הנדסאית אדריכלות לכך. - על בקשת הבהרה זו התקבלה החלטה נוספת של וועדת ערר מיום 18.09.2025 ובה נכתב: "נציין כי הוועדה המקומית המשיבה 1 קבעה בהחלטתה מיום 12.03.2025 כי תנאי להיתר בניה יהא הריסת הקירוי של החצר". - בהתאם להחלטת וועדת ערר מיום 02.09.2025 נקבע: "אשר ניתנה בהתאם להסכמות הצדדים, נקבע בין היתר כי על המשיבים 2 להסיר את הבינוי הלא חוקי, הכל כמפורט בהחלטה.		

עם זאת, מבקשת ההבהרה עולה כי בחצר קיימת קונסטרוקציה מסויימת (קורות ועמודים) שהותקנו לפני שניים רבות (למעלה מ-36 שנים) אשר נועדה לתמוך את מעקה/גדר החצר כחלק בלתי נפרד ממנה וכן לתמוך את רצפת החצר, הכל בשל חשש לקריסה ומסוכנות. המשיבה 1 תחליט בנושא לאחר שצוות מקצועי מתאים מטעמה ייבחן את הנטען לרבות בהתייחס לחוות הדעת הנדסית שצורפה, כן ייבחן האם נדרשת הבחנה בין סוגי הקונסטרוקציות השונים והאם נדרש להותיר חלקים על כנם להבטחת היציבות". - בפגישה שקוימה בין הנדסאית האדריכלות לבין מהנדס הוועדה המקומית יהודה שטראוס שעל בסיסה הטענה כי מדובר בצורך קונסטרוקטיבי הובהר ואף יצא מייל מפורט כדלהלן " מסכם בכמה מילים פגישה טלפונית שביצענו יחד עם רבקה טיילור היום בתאריך 17/12/2025. לא קיים חשש ליציבות מבנית כתוצאה מפרוק קורות הקירוי. לטענת רבקה, ייתכן והגדר הקיימת בקרקע תיפגע או איטום שנמצא מתחת לגדר – יש לתת פתרון במידת הצורך שאינו מבני". מכאן, כי הקונסטרוקציה הקיימת גם מלפני 36 שנה איננה תומכת או נדרשת כלל וניתן להסירה. - בעקבות חוות דעת זו, פנה המבקש מר רוזנברג לצוות המקצועי באמצעות בא כוח עו"ד סימן טוב ובו פרט כי החלטת וועדת הערר מדברת על הקונסטרוקציה והקירוי שנבנו ע"י השוכר רמתי שהם הרסו בפועל, אך לא דיברה על הקונסטרוקציה הקיימת מלפני 36 שנה. - כעת, התיק מובא להכרעת הוועדה באם להשאיר את הקונסטרוקציה הקיימת מלפני 36 שנה שאינה נדרשת מבחינה קונסטרוקטיבית עפ"י חו"ד מהנדס הוועדה אלא כפרגולה ועורך הבקשה יידרש בקידומה כפי הנדרש בתקנות הפטור, הליך זה יירשם ע"ג ההיתר או לחילופין להרוס את הקונסטרוקציה כתנאי להיתר בבקשה זו.		
בשים לב להערות ועדת הערר, ולאחר שהצדדים קיימו שיח ביניהם, הצדדים הגיעו להסכמות הבאות: 1. לגבי החצר בדירת מבקשי הבקשה להיתר, המוצמדת לדירתם, אשר מסומנת במסמכי הבית המשותף באות "ג",	02/09/2025	החלטת ועדת ערר : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

ומסומנת בצבע "כחול" ומוגדרת "חצר" - יוסר מחצר זו כל הקירוי וכל הקונסטרוקציה שקיימים בה בפועל, ע"י המשיבים 2. 2. ביחס לחלק מהרכוש המשותף שמסומן במסמכי הבית המשותף בספרה "7", וכפי שרואים בתמונה שמוצגת לוועדה ולכל לצדדים – במסגרתה מוצג שביל שמעליו יש קירוי - הקירוי המוצג בתמונה יוסר כליל ע"י המשיבים 2. 3. ביחס לתמונה הבאה, שהוצגה לכל הצדדים בדיון, המציגה חלק נוסף מהרכוש המשותף - מוסכם כי יריעת הבד תוסר ע"י המשיבים 2. 4 בהתאמה להחלטת הוועדה המקומית מיום 12.3.25, ההסכמות דלעיל יהיו תנאים נוספים להיתר הבניה ומובן כי אין באמור כדי לגרוע מיתר התנאים הקבועים בהחלטת הוועדה המקומית מיום 12. 5. ניתן בזאת תוקף של החלטה להסכמות הצדדים המפורטות דלעיל		
לאור החלטת הוועדה ניתן דו"ח פיקוח עדכני. על פי דו"ח הפיקוח בדירה היו 19 מיטות ואחת הבנות סיפרה שהן קשורות למוסד של רמתי והן לנות בדירה . יש חצר משותפת מלאה ארונות והחצר מקורה בפרופילים מפלדה ובאיסכורית. לאחר שהוועדה בחנה את דו"ח הפיקוח מחליטה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : 1. תנאי להיתר בניה יהא הריסת הקירוי של החצר. 2. על המבקשים יהיה להפסיק את הלנת הבנות בדירה תוך 8 חודשים כתנאי להוצאת היתר או הוצאת היתר בניה לפי המוקדם מבניהם . יתר דרישות החלטת הוועדה מיום 22.05.2024 נותרות על כל תנאיה. הערות טכניות : על עורך הבקשה להמציא תכנית מתוקנת טרם הפניה לגורמים עם סימון הקירו בחצר המשותפת, סימונה בצהוב להריסה בהיתר זה.	12/03/2025	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
מובא להכרעת הוועדה :	05/03/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה

התיק מובא להכרעת הוועדה לקבלת החלטה סופית באם לאשר את הבקשה כפי החלטת הוועדה מיום 22.05.2024 על כל תנאיה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 7803 תחילת תוקף : 12/07/2004 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד דברי הסבר : - התיק נידון בוועדת משנה ביום 22/05/2022 ובה הוחלט לדחות במתכונת המוצעת. "הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ומוצעת הרחבת יח"ד קיימת במקום תוספת יח"ד כפי שמופיע בנספח, עורך הבקשה לא פרסם הקלה בגין בניה בשונה מנספח, כמו"כ עורך הבקשה לא המציא תימוכין קניינים לבקשה ולא הומצאו כלל התנאים הנדרשים טרם דיון" - התיק נידון בוועדת משנה ביום 22/05/2024 עם המתנגדים ובה הוחלט : "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים , כאשר אחד מסעיפי ההחלטת הוועדה לעניין ההפניה לגורמים הוא המצאת דו"ח פיקוח תקין עדכני. בנוסף החליטה הוועדה כי היא מורה לפיקוח על הבניה להעביר דו"ח פיקוח עדכני לגבי עבירות הבניה והשימוש בדירת המבקש ויש להבהיר מה השימוש בדירת המבקש. במידה וימצאו עבירות בניה / שימוש שלא ליח"ד התיק יחזור לדיון פנימי" - ביום 26/08/2024 התקבל דו"ח פיקוח לצוות המקצועי באגף הרישוי ובו נכתב : מדובר ביחידה אחת (קומת מרתף וקרקע) שבנייתה בכללי תואמת לתשריט. " נראה כי הדירה משמשת למקום לינה למספר רב של בנות)	05/03/2025	חוות דעת תכנונית

במקום טענו כי 15 בנות מתגוררות שם). בשטח הרחבה מונחים מספר רב של ארונות פלסטיק עם קירוי של יריעה – לא נראתה בניה אלא רק סככה שמכסה את כל הארונות. ולכן : 1. נאמר לי בשטח כי במקום מתגוררות 15 בנות אך לדעתי מדובר ביותר. 2. הרחבה פתוחה לשמיים (יריעה) המשמשת כשטח אחסון לארונות פלסטיק- אין בניה אסורה. 3. נראה כי המקום משמש כמוסד של משפחת רמתי ובמקום מתגוררות מספר רב של בנות באותו גיל כך שנראה שמדובר בשימוש אסור" - בתיק הנ"ל התקבל ערר ביום 25/07/2024 ע"י המתנגדים . לערר זה התקבלה החלטה: " להעביר את התיק לוועדת משנה : 1. בהינתן הודעת הוועדה המקומית עיקרי דוח הפיקוח והחלטתה מיום 22.5.24 לפיה בהינתן ממצאי דוח הפיקוח יושב הדיון בחזור לשולחנה מצאת כי יש להיעתר לבקשה למחיקת העררים. 2. הדיון יושב בחזור לוועדה המקומית לבחינת ממצאי דוח הפיקוח על החלטה עדכנית סופית של הוועדה המקומית קיימת זכו ערר בהתאם לדין" - התקבלה פניה של בא כוח המבקש ביום 31/10/2024 ובו הוא דורש להמשך את הליך ההיתר ללא תנאי וללא כל עיכוב נוסף על סמך הטענות הבאות : 1. "החלטת הוועדה אינה משמשת בדיקה של השימוש בחצר אלא בדירה עצמה בהקשר זה נבהיר כי הרחבה אינה חלק של דירת המבקשים אלא של דירה הצמודה (יח"ד 3) 2. המפקח מודה ומאשר כי לא ראה במו עיניו " מספר רב " של בנות המתגוררת בדירה ולמעשה המידע שבידו או משמועה בלבד כך שאין בסברה של המפקח שאינה נתמכת בראיות כדי להביאו למסקנה כי "נראה " שהמקום משמש למוסד 3. המבקשים השכירו את דירתם שברחוב הבוכרים 24 כיחידת מגורים אחת לגברת מלכה רמתי . גב' רמתי נהלה בעבר מוסד חינוך לנערות ברחוב ישא ברכה, רחוב המגביל לרחוב הבוכרים והמוסד נסגר ופעילותו הופסקה בחודש חשוון תשפ"א .		

מקצת הבנות שלמדו במוסד (כ-15 בנות בלבד) התגוררו בדירה ביחד עם גב' רמתי מאז נסגר המוסד הפסיקו הבנות את לימודיהן והן עובדות בירושלים . הבנות העדיפו להמשיך ולהתגורר בדירה הן משום שמשפחות הבנות מתגוררות מחוץ לירושלים והן משום החברות הטובה ביניהן. בדירה 8 חדרים המאפשרים לבנות להתגורר כראוי וכעולה מן האמור הדירה לא שמשה מעולם כמוסד אלא למגורים בלבד של השוכרת וכ-15 בנות למעלה מן הצורך ולתשומת לב הוועדה בדירה מס' 5 דירת המתנגדת מנדלסון מתגוררים כ-11 בחורי ישיבה ובדירה מס' 6 דירת המתנגד יוסף ברמן מתגוררים כ-13 בחורי ישיבה. החצר שייכת לדירה מס' 3 בבעלות המתנגד שלינגר וכל החפצים הנמצאים בחצר זו שייכים לו שאפשר לשוכרי דירתו לאחסן חפצים בחצר. המבקשים ושכרי דירתם אינם עושים שימוש כלשהו בחצר ובוודאי שלא התקינו בו קירוי." - התיק הועלה לדיון בוועדת משנה ביום 20.11.2024 והוצא מסדר היום, "בבקשה זו ניתנה החלטת וועדה, הוגש ערר ועפ"י ההסדר עם המתנגדים יבחן דו"ח הפיקוח מדו"ח הפיקוח עולה כי מדובר בשימוש של כ-15 בנות בגיל דומה. המבקשה טוען שבנות מתארחות אצל הגב' רמתי. לבקשת עו"ד מיכאלי אילנית - יועמ"ש. הוועדה מורה על השלמת דו"ח פיקוח. - בפגישה שהתקיימה עם יועמ"שית העירייה ומנהל האגף מיום 27.02.2025 נבדקו טענות המחלקה המשפטית על עבירות וצו הקיימים על הנכס, לאחר שהובן כי הצו מדבר על הדירה העליונה ולא של המבקש כעת, הוחלט כי יש להחזיר את התיק לדיון בכפוף לבדיקה ע מפקח האזור. - בפגישה שהתקיימה עם מפקח האזור ביום 04.03.2025 בכדי לקבל הסבר מפורט על הנכס ועל שימושו הובהר לצוות		

המקצועי כי מדובר בדירת מגורים אשר מתגוררים בה כ-15 בנות צעירות הכולל מס' רב של ארונות בגדים בחצר עם קירוי של ברזנט. בשאלה באם מדובר בשימוש חורג מדירה למוסד/פנימייה, אין הוכחה כי מדובר בשימוש חורג למוסד או שימוש אסור.		
בבקשה זו ניתנה החלטת וועדה, הוגש ערר ועפ"י ההסדר עם המתנגדים יבחן דו"ח הפיקוח מדו"ח הפיקוח עולה כי מדובר בשימוש של כ- 15 בנות בגיל דומה המבקשה טוען שבנות מתארחות אצל הגב' רמתי . לבקשת עו"ד מיכאלי אילנית - יועמ"ש הוועדה מורה על השלמת דו"ח פיקוח	20/11/2024	דיון בוועדת משנה : להוציא הסעיף מסדר היום
מובא להכרעת הוועדה : התיק מובא להכרעת הוועדה לצורך קבלת החלטה סופית על סמך דו"ח הפיקוח שהתקבל עבור הנכס עפ"י החלטת הוועדה מיום 22/05/2024 בו נמצא כי בנכס ככל הנראה יש שימוש חורג ובהתייחסות לטענות שבא כוח המבקש עו"ד סימן טוב	04/11/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 7803 תחילת תוקף : 12/07/2004 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד דברי הסבר : התיק נידון בוועדת משנה ביום 22/05/2022 ובה הוחלט לדחות במתכונת המוצעת	04/11/2024	חוות דעת תכנונית

"הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ומוצעת הרחבת יח"ד קיימת במקום תוספת יח"ד כפי שמופיע בנספח, עורך הבקשה לא פרסם הקלה בגין בניה בשונה מנספח, כמו"כ עורך הבקשה לא המציא תימוכין קניינים לבקשה ולא הומצאו כלל התנאים הנדרשים טרם דיון" התיק נידון בוועדת משנה ביום 22/05/2024 עם המתנגדים ובה הוחלט : "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים , כאשר אחד מסעיפי ההחלטת הוועדה לעניין ההפניה לגורמים הוא המצאת דו"ח פיקוח תקין עדכני. בנוסף החליטה הוועדה כי היא מורה לפיקוח על הבניה להעביר דו"ח פיקוח עדכני לגבי עבירות הבניה והשימוש בדירת המבקש ויש להבהיר מה השימוש בדירת המבקש. במידה וימצאו עבירות בניה / שימוש שלא ליח"ד התיק יחזור לדיון פנימי" ביום 26/08/2024 התקבל דו"ח פיקוח לצוות המקצועי באגף הרישוי ובו נכתב : מדובר ביחידה אחת (קומת מרתף וקרקע) שבנייתה בכללי תואמת לתשריט. " נראה כי הדירה משמשת למקום לינה למספר רב של בנות (במקום טענו כי 15 בנות מתגוררות שם). בשטח הרחבה מונחים מספר רב של ארונות פלסטיק עם קירוי של יריעה – לא נראתה בניה אלא רק סככה שמכסה את כל הארונות. ולכן : 1. נאמר לי בשטח כי במקום מתגוררות 15 בנות אך לדעתי מדובר ביותר. 2. הרחבה פתוחה לשמיים (יריעה) המשמשת כשטח אחסון לארונות פלסטיק- אין בניה אסורה. 3. נראה כי המקום משמש כמוסד של משפחת רמתי ובמקום מתגוררות מספר רב של בנות באותו גיל כך שנראה שמדובר בשימוש אסור" בתיק הנ"ל התקבל ערר ביום 25/07/2024 ע"י המתנגדים . לערר זה התקבלה החלטה: " להעביר את התיק לוועדת משנה : 1. בהינתן הודעת הוועדה המקומית עיקרי דוח הפיקוח והחלטתה מיום 22.5.24 לפיה בהינתן ממצאי דוח הפיקוח יושב הדיון בחזור לשולחנה מצאת כי יש להיעתר לבקשה למחיקת		

העררים. 2. הדיון יושב בחוזר לוועדה המקומית לבחינת ממצאי דוח הפיקוח על החלטה עדכנית סופית של הוועדה המקומית קיימת זכו ערר בהתאם לדין" התקבלה פניה של בא כוח המבקש ביום 31/10/2024 ובו הוא דורש להמשך את הליך ההיתר ללא תנאי וללא כל עיכוב נוסף על סמך הטענות הבאות : 1."החלטת הוועדה אינה משמשת בדיקה של השימוש בחצר אלא בדירה עצמה בהקשר זה נבהיר כי הרחבה אינה חלק של דירת המבקשים אלא של דירה הצמודה (יח"ד 3) 2. המפקח מודה ומאשר כי לא ראה במו עיניו " מספר רב " של בנות המתגוררת בדירה ולמעשה המידע שבידיו או משמועה בלבד כך שאין בסברה של המפקח שאינה נתמכת בראיות כדי להביאו למסקנה כי "נראה " שהמקום משמש למוסד 3.המבקשים השכירו את דירתם שברחוב הבוכרים 24 כיחידת מגורים אחת לגברת מלכה רמתי . גב' רמתי נהלה בעבר מוסד חינוך לנערות ברחוב ישא ברכה, רחוב המגביל לרחוב הבוכרים והמוסד נסגר ופעילותו הופסקה בחודש חשוון תשפ"א . מקצת הבנות שלמדו במוסד (כ-15 בנות בלבד) התגוררו בדירה ביחד עם גב' רמתי מאז נסגר המוסד הפסיקו הבנות את לימודיהן והן עובדות בירושלים . הבנות העדיפו להמשיך ולהתגורר בדירה הן משום שמשפחות הבנות מתגוררות מחוץ לירושלים והן משום החברות הטובה ביניהן. בדירה 8 חדרים המאפשרים לבנות להתגורר כראוי וכעולה מן האמור הדירה לא שמשה מעולם כמוסד אלא למגורים בלבד של השוכרת וכ-15 בנות למעלה מן הצורך ולתשומת לב הוועדה בדירה מס' 5 דירת המתנגדת מנדלסון מתגוררים כ-11 בחורי ישיבה ובדירה מס' 6 דירת המתנגד יוסף ברמן מתגוררים כ- 13 בחורי ישיבה. החצר שייכת לדירה מס' 3 בבעלות המתנגד שלזינגר וכל החפצים הנמצאים בחצר זו שייכים לו שאפשר לשוכרי דירתו לאחסן חפצים בחצר. המבקשים ושכרי דירתם אינם עושים שימוש כלשהו בחצר ובוודאי שלא התקינו בו קירוי."		

1. בהינתן הודעת הוועדה המקומית עיקרי דוח הפיקוח והחלטתה מיום 22.5.24 לפיה בהינתן ממצאי דוח הפיקוח יושב הדיון בחזור לשולחנה מצאת כי יש להעיתר לבקשה למחיקת העררים. 2 הדיון יושב בחזור לוועדה המקומית לבחינת ממצאי דוח הפיקוח על החלטה עדכנית סופית של הוועדה המקומית קיימת זכו ערר בהתאם לדין ראה החלטה בארכיב האופטי	06/10/2024	החלטת ועדת ערר : להעביר לוועדת המשנה
עו"ד שפרמן מייצג 4 בעלי תתי חלקות בבניין של 6 תתי חלקות. עו"ד סימן טוב מייצג את המבקשים. הוועדה שמעה את טענות הצדדים - עורכי הדין והמתנגדים הלא מיוצגים. מדיניות הוועדה היא שכשבקשה תואמת תב"ע הוועדה לא דורשת תימוכין קנייניים, הבניה קיימת 38 שנה. בעבר כבר ניתנו הסכמות של כל הדיירים. לאחר מכן אושרה תבע בהסכמת כלל הדיירים. המתנגדים נכנסים בנעלי הדיירים שקדמו להם. אין התנגדות להקלה למעט הטענה שמבקשים לקדם בניה עפי תב"ע. לעניין הבקשה לקדם תכנית עפי תמא - לא הוצגו פעולות ממשיות של קידום הבקשה. לטענה כי במקום יש שימוש של מוסד המונה כ 70 בנות. הוועדה מורה לפיקוח על הבניה להעביר דו"ח פיקוח עדכני לגבי עבירות הבניה והשימוש בדירת המבקש. מתבקשת הבהרה מה השימוש בדירת המבקש. במידה וימצאו עבירות בניה / שימוש שלא ליח"ד התיק יחזור לדיון פנימי דוח פיקוח עדכני תקין יהווה תנאי להפצה לגורמים הוועדה מחליטה לדחות דרישת מחלקת השימור לתיק תיעוד כיוון שהבניין הסמוך הוא הבניין לשימור.	22/05/2024	דיון בוועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה היא לתוספת לדירה בקומת הקרקע. הבקשה תואמת תבע לחלוטין למעט הקלה לבניה שלא בהינף אחד. מבקשים לבנות רק על הקרקע ולא ביחד עם הבניה על הגג. המלצת מח' השימור לדחייה מאחר ולא הוגש תיק תיעוד.		
מובא להכרעת הוועדה : מדובר בבקשה תואמת תבע ונספח הבינוי, מוצע בינוי חלקי ופורסמה הקלה לעניין שלביות ביצוע. התקבל דחיית מחלקת השימור לבקשה תואמת תבע, להכרעת הוועדה האם ניתן לאשר בקשה זו. באם תחליט הוועדה לאשר בקשה זו, קוד החלטה יהא בתנאים. המלצת המחלקה היא לזמן את המתנגדים להשמעת דברם. אישור שימור : התקבלה דחיית מח' השימור בתאריך 02.02.2022 ע"י קארין הלוי, נדרשת תוכנית מתוקנת. התנגדויות : "*הבניה צמודה לשטח שבבעלותי הנ"ל לא ביקש את אישורי, הזכויות שלי בנכס נפגעות בצורה מהותית, מעבר לאמור הנ"ל חוסם גישה שלי אל הנכס. המרחב עליו נדרשת תוכנית הינה בבעלות משותפת, פגיעה חמורה בזכות הקניינית שלי, פגיעה בנכס שלי פיזית, פגיעה בגישה לנכס. לא ניתן לבנות יערער את יסודות הבניין". - עורך הבקשה הוכיח בפגישה ע"י תשריט בית משותף כי מדובר בשטח מוצמד. "*הבקשה נעדרת "תימוכין קניינים" אישור הבקשה יותיר את הבניין ללא כל הסדרה בטיחותית על אף מצבו הרעוע תוך סיכול פוטנציאל לתמ"א 38, אין התייחסות למרחב מוגן הבינוי המוצע אינו בהינף אחד". - עורך הבקשה הוכיח בפגישה ע"י תשריט בית משותף כי מדובר	24/08/2023	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה

בשטח מוצמד. *"הבקשה נעדרת תימוכין קנייניים, אופן העריכה מראה מצג שווא הבינוי הקיים מחולק ל-3 יח"ד ולא יח"ד אחת כפי המוצע, הבקשה תסכל אפשרות לקדם תמא 38, אינה כוללת ממ"ד, הבינו המוצע אינו בהינף אחד, הבינוי הקיים המבוקש להכשרה אינו תואם את אופי המקום". - בדו"ח פיקוח שהתקבל ביום 02.01.2023 נכתב "בביקור במקום עפ"י בקשת ר"צ רישוי מני רחיומף ממח' הרישוי נמצא כי מדובר ביח"ד אחת ולא 2".		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 7803 תחילת תוקף : 12/07/2004 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד דברי הסבר : התיק נידון בוועדת משנה מיום 22.05.2022 ובה הוחלט "לדחות במתכונת המוצעת המוצעת היות ומוצעת הרחבת יח"ד קיימת במקום תוספת יח"ד כפי שמופיע בנספח, עורך הבקשה לא פרסם הקלה בגין בניה בשונה מנספח, כמו"כ עורך הבקשה לא המציא תימוכין קניינים לבקשה ולא הומצאו כלל התנאים הנדרשים טרם דיון". סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל אין סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי :	24/08/2023	חוות דעת תכנונית

בתב"ע 7803 חל נספח בינוי מס' 1 אשר הינו שותק, מחייב. מותר לפי נספח ומוצע בבקשה : קומת מרתף, מפלס 3.10-, חזית צפונית מזרחית - מוצע תוספת בינוי כהרחבה ליח"ד מס' 2 הכוללת מדרגות גישה מקומת הקרקע, המוצע בבקשה תואם נספח – אין מניעה לאשר. קומת קרקע, מפלס 0.00+, חזית צפונית מזרחית - מוצע תוספת בינוי כהרחבה ליח"ד מס' 2 הכוללת מדרגות גישה לתוספת בקומת המרתף, המוצע תואם נספח בינוי – אין מניעה לאשר. יובהר : כי נספח הבינוי מאפשר תוספת 2 קומות נוספת עבור יח"ד חדשות שלא מוצעת בבקשה, פורסמה הקלה לעניין שלביות ביצוע. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 06.06.2021 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניה סומנו עפ"י תוכנית 7803 ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין מאושרים. שלביות ביצוע : עפ"י התב"ע : הבניה תבוצע בהינף אחד בלבד, לא תותר בניה בשלבים. מוצע בבקשה : בניה שלא בהינף אחד, עורך הבקשה פרסם הקלה בניהון – אין מניעה לאשר. שטח בניה : ש. עיקרי מתחת מפלס הכניסה הקובעת : ש. עיקרי מותר עפ"י תב"ע : בסך של 134 מ"ר. ש. עיקרי קיים : בסך של 32.81 מ"ר. ש. עיקרי מוצע : בסך של 55.16 מ"ר. חישוב : $32.81 \text{ (קיים)} + 55.16 \text{ (מוצע בבקשה)} = 87.97 \text{ מ"ר} < 134 \text{ מ"ר}$ (מותר עפ"י תב"ע) ש. עיקרי מעל מפלס הכניסה הקובעת : ש. עיקרי מותר עפ"י תב"ע : בסך של 1452 מ"ר.		

ש. עיקרי קיים : בסך של 419.90 מ"ר. ש. עיקרי מוצע : בסך של 41.01 מ"ר. חישוב : $419.90 \text{ (קיים)} + 41.01 \text{ (מוצע בבקשה)} = 460.91 \text{ מ"ר}$ $1452 <$ מ"ר (מותר עפ"י תבע) - אין מניעה לאשר. מס' קומות : אגף צפון מזרחי : מותר עפ"י תב"ע : 4 קומות מעל קומת מרתף. קיים בבקשה : באגף זה אין בינוי קיים. מוצע בבקשה : הרחבת קומת הקרקע ותוספת בינוי 2 באגף הצפון מזרחי בקומות הקרקע ובקומות המרתף – אין מניעה לאשר. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה הרחבה ליח"ד המספח ליח"ד הקיימת את ח. מדרגות המשותף העתידי, בפגישה עם עורך הבקשה הוסבר והוכח כי חדר המדרגות ישמש רק את הדירות העליונות שהינם בבעלות פרטית של המבקש ולא שטח משותף כמו כן הבינוי המוצע הינו ע"ג שטח מוצמד ולא משותף בתשריט הבית משותף – אין מניעה לאשר. אישור הסדרי תנועה : לא רלוונטי לבקשה הנ"ל. אישור שימור : התקבלה דחיית מח' השימור בתאריך 02.02.2022 ע"י קארין הלוי, נדרשת תוכנית מתוקנת. איכות הסביבה : התקבל אישור מחלקת איכות הסביבה ביום 29.05.2023 ע"י גב' מעין אוז.		

חוות דעת תכנונית : התכנית תוקנה עפ"י הנחיות הצוות המקצועי ועפ"י החלטת הוועדה, הבקשה תואמת תבע – אין מניעה לאשר. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 3 התנגדויות, להלן טענת המתנגדים : *"הבניה צמודה לשטח שבבעלותי הנ"ל לא ביקש את אישורי הזכויות שלי בנכס נפגעות בצורה מהותית, מעבר לאמור הנ"ל חוסם גישה שלי אל הנכס. המרחב עליו נדרשת תוכנית הינה בבעלות משותפת, פגיעה חמורה בזכות הקניינית שלי, פגיעה בנכס שלי פיזית , פגיעה בגישה לנכס. לא ניתן לבנות יערער את יסודות הבניין". - עורך הבקשה הוכיח בפגישה ע"י תשריט בית משותף כי מדובר בשטח מוצמד. *"הבקשה נעדרת "תימוכין קניינים" אישור הבקשה יותיר את הבניין ללא כל הסדרה בטיחותית על אף מצבו הרעוע תוך סיכול פוטנציאל לתמ"א 38, אין התייחסות למרחב מוגן הבינוי המוצע אינו בהינף אחד". - עורך הבקשה הוכיח בפגישה ע"י תשריט בית משותף כי מדובר בשטח מוצמד. *"הבקשה נעדרת תימוכין קנייניים, אופן העריכה מראה מצג שווא הבינוי הקיים מחולק ל-3 יח"ד ולא יח"ד אחת כפי המוצע, הבקשה תסכל אפשרות לקדם תמא 38, אינה כוללת ממ"ד, הבינו המוצע אינו בהינף אחד, הבינוי הקיים המבוקש להכשרה אינו תואם את אופי המקום". - בדו"ח פיקוח שהתקבל ביום 02.01.2023 נכתב "בביקור במקום עפ"י בקשת ר"צ רישוי מני רחימוף ממח' הרישוי נמצא כי מדובר ביח"ד אחת ולא 2". המלצת המחלקה היא לזמן את המתנגדים להשמעת דברם.		

המלצת המחלקה היא לא זמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחייה במכונת המוצעת. הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ומוצעת הרחבת יח"ד קיימת במקום תוספת יח"ד כפי שמופיע בנספח, עורך הבקשה לא פרסם הקלה בגין בניה בשונה מנספח, כמו"כ עורך הבקשה לא המציא תימוכין קניינים לבקשה ולא הומצאו כלל התנאים הנדרשים טרם דיון. נספח בינוי : חל נספח בינוי מס' 1 אשר הינו שותק, מחייב המאפשר תוספת יח"ד, עורך הבקשה מבקש הרחבת יח"ד קיימת - על עורך הבקשה לשנות את המוצע לתוספת יח"ד בהתאמה לנספח. יח"ד : מוצע בבקשה הרחבת יח"ד קיימת בשונה מהוראות התב"ע המאפשר תוספת יח"ד, לנידון לא פורסמה הקלה ואף התקבלה פניה של המתנגדים כי קיים בפועל 3 יח"ד כך שהמוצע בבקשה מהווה מצג שווא - על עורך הבקשה להמציא דו"ח פיקוח מפורט על הקיים בשטח בכדי שיהיה ניתן להמשיך בחינה. תימוכין קניינים : - על עורך הבקשה להמציא תימוכין קניינים לבקשה המוצעת. תוקף החלטה היינו ל- 90 יום לצורך הצגת תוכנית מתוקנת אישור שימור : התקבלה דחיית מח' השימור בתאריך 02.02.2022 ע"י קארין הלוי, נדרשת תוכנית מתוקנת - על עורך הבקשה להמציא אישור	22/05/2022	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

מח' השימור. איכות הסביבה : התקבלה דחייה במערכת בתאריך 07.04.2022 ע"י שירה אדלר היות ועורך הבקשה לא השלים את הגשת המסמכים דרך המערכת - על עורך הבקשה להמציא אישור זה. חוות דעת תכנונית : - על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 3 התנגדויות, להלן טענת המתנגדים : *"הבניה צמודה לשטח שבבעלותי הנ"ל לא ביקש את אישורי, הזכויות שלי בנכס נפגעות בצורה מהותית, מעבר לאמור הנ"ל חוסם גישה שלי אל הנכס. המרחב עליו נדרשת תוכנית הינה בבעלות משותפת, פגיעה חמורה בזכות הקניינית שלי, פגיעה בנכס שלי פיזית, פגיעה בגישה לנכס. לא ניתן לבנות יערער את יסודות הבניין" - עורך הבקשה נדרש להמציא חתימות שכנים לבניה המוצעת. *"הבקשה נעדרת "תימוכין קניינים" אישור הבקשה יותיר את הבניין ללא כל הסדרה בטיחותית על אף מצבו הרעוע תוך סיכול פוטציאל לתמ"א 38, אין התייחסות למרחב מוגן הבינוי המוצע אינו בהינף אחד" - עורך הבקשה נדרש להמציא תימוכין קניינים לתוספת המוצעת, לגבי הממ"ד - עורך הבקשה יידרש להמציא אישור הג"א, בניה שלא בהינף אחד - עורך הבקשה פרסם הקלה בנידון. *"הבקשה נעדרת תימוכין קנייניים, אופן העריכה מראה מצג שווא הבינוי הקיים מחולק ל-3 יח"ד ולא יח"ד אחת כפי המוצע, הבקשה תסכל אפשרות לקדם תמא 38, אינה כוללת ממ"ד, הבינו המוצע אינו בהינף אחד, הבינוי הקיים המבוקש להכשרה אינו תואם את אופי המקום" - עורך הבקשה נדרש להמציא תימוכין קניינים, מצג שווא - נשלח פיקוח מטעם עיריית ירושלים, לגבי הממ"ד - עורך הבקשה יידרש להמציא אישור הג"א, בניה שלא בהינף אחד - עורך הבקשה פרסם הקלה בנידון, הבינוי לא תואם את אופי המקום - עורך הבקשה נדרש להמציא אישור מח' השימור לבקשה.		

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 7803 תחילת תוקף : 12/07/2004 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד מספר נספח רלוונטי 1 תכניות כפופות : 3276 תחילת תוקף 25.03.1990, אזור מגורים 3 מיוחד. התכנית כפופה לתכנית מתאר סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל אין סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתב"ע 7803 חל נספח בינוי מס' 1 אשר הינו שותק, מחייב. קומת מרתף, מפלס 3.10-, חזית צפונית מזרחית - מוצע תוספת בינוי ליח"ד מס' 2 הכוללת מדרגות גישה מקומת הקרקע, המוצע הינו בשונה מנספח אשר בקשה זו מהווה הרחבת יח"ד ובנספח התוספת הינה יח"ד נוספת. קומת קרקע, מפלס 0.00+, חזית צפונית מזרחית - מוצע תוספת בינוי ליח"ד מס' 2 הכוללת מדרגות גישה לתוספת בקומת המרתף, המוצע הינו בשונה מנספח מחייב אשר בקשה זו מהווה תוספת ליח"ד ובנספח התוספת הינה יח"ד נפרדת. עורך הבקשה לא פרסם הקלה בגין בניה בשונה מנספח בינוי מחייב - על עורך הבקשה לשנות את המוצע לתוספת יח"ד בהתאמה לנספח. לנידון לא פורסמה הקלה, במידה וע"ב ירצה לפרסם הקלה יש להתייחס לבינוי המוצע בש. משותף ולהשאיר גישה לדיירים שמעל אשר התב"ע נותנת גם הם תוספות.	09/05/2022	חוות דעת תכנונית

קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 06.06.2021 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניה סומנו עפ"י תוכנית 7803 ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין מאושרים. שלביות ביצוע : עפ"י התב"ע : הבניה תבוצע בהינף אחד בלבד, לא תותר בניה בשלבים. מוצע בבקשה : בניה שלא בהינף אחד, עורך הבקשה פרסם הקלה בניהון. שטח בניה : ש. עיקרי מתחת מפלס הכניסה הקובעת : ש. עיקרי מותר עפ"י תב"ע : בסך של 134 מ"ר. ש. עיקרי קיים : בסך של 32.81 מ"ר. ש. עיקרי מוצע : בסך של 55.16 מ"ר. חישוב : $32.81 \text{ (קיים)} + 55.16 \text{ (מוצע בבקשה)} = 87.97 \text{ מ"ר} > 134 \text{ מ"ר (מותר עפ"י תב"ע)}$ ש. עיקרי מעל מפלס הכניסה הקובעת : ש. עיקרי מותר עפ"י תב"ע : בסך של 1452 מ"ר. ש. עיקרי קיים : בסך של 419.90 מ"ר. ש. עיקרי מוצע : בסך של 41.01 מ"ר. חישוב : $419.90 \text{ (קיים)} + 41.01 \text{ (מוצע בבקשה)} = 460.91 \text{ מ"ר} > 1452 \text{ מ"ר (מותר עפ"י תב"ע)}$ קומות : אגף צפון מזרחי : מותר עפ"י תב"ע : 4 קומות מעל קומת מרתף.		

קיים : באגף זה אין בינוי קיים. מוצע בבקשה : הרחבת קומת הקרקע ותוספת בינוי 2 באגף הצפון מזרחי בקומת הקרקע ובקומת המרתף. יח"ד : מותר עפ"י תב"ע : 10 יח"ד. קיים : 6 יח"ד. מוצע בבקשה : הרחבת יח"ד קיימת ללא תוספת יח"ד, בשונה מהוראות התב"ע המאפשר תוספת יח"ד, לנידון לא פורסמה הקלה ואף התקבלה פניה של המתנגדים כי קיים בפועל 3 יח"ד במקום ההרחבה המוצעת כך שהמוצע בבקשה מהווה מצג שווא - על עורך הבקשה להמציא דו"ח פיקוח מפורט על הקיים בשטח בכדי שיהיה ניתן להמשך בחינה. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה הרחבה ליח"ד המספח ליח"ד הקיימת את הח.מדרגות המשותף העתידי, עורך הבקשה לא המציא תימוכין קניינים לבקשה המוצעת - על עורך הבקשה להמציא תימוכין קניינים לבקשה המוצעת. אישור הסדרי תנועה : לא רלוונטי לבקשה הנ"ל. אישור שימור : התקבלה דחיית מח' השימור בתאריך 02.02.2022 ע"י קארין הלוי, נדרשת תוכנית מתוקנת - על עורך הבקשה להמציא אישור מח' השימור. איכות הסביבה : התקבלה דחייה במערכת בתאריך 07.04.2022 ע"י שירה אדלר היות ועורך הבקשה לא השלים את הגשת המסמכים דרך המערכת - על עורך הבקשה להמציא אישור זה. חוות דעת תכנונית :		

מוצע בבקשה הרחבת יח"ד קיימת במקום תוספת יח"ד כפי שמופיע בנספח, עורך הבקשה לא פרסם הקלה בגין בניה בשונה מנספח, כמו"כ עורך הבקשה לא המציא תימוכין קנייניים לבקשה ולא הומצאו כלל התנאים הנדרשים טרם דיון - על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 3 התנגדויות, להלן טענת המתנגדים : *"הבניה צמודה לשטח שבבעלותי הנ"ל לא ביקש את אישורי, הזכויות שלי בנכס נפגעות בצורה מהותית, מעבר לאמור הנ"ל חוסם גישה שלי אל הנכס. המרחב עליו נדרשת תוכנית הינה בבעלות משותפת, פגיעה חמורה בזכות הקניינית שלי, פגיעה בנכס שלי פיזית, פגיעה בגישה לנכס. לא ניתן לבנות יערער את יסודות הבניין" - עורך הבקשה נדרש להמציא חתימות שכנים לבניה המוצעת. *"הבקשה נעדרת "תימוכין קנייניים" אישור הבקשה יותיר את הבניין ללא כל הסדרה בטיחותית על אף מצבו הרעוע תוך סיכול פוטציאל לתמ"א 38, אין התייחסות למרחב מוגן הבינוי המוצע אינו בהינף אחד" - עורך הבקשה נדרש להמציא תימוכין קנייניים לתוספת המוצעת, לגבי הממ"ד - עורך הבקשה יידרש להמציא אישור הג"א, בניה שלא בהינף אחד - עורך הבקשה פרסם הקלה בנידון. *"הבקשה נעדרת תימוכין קנייניים, אופן העריכה מראה מצג שווא הבינוי הקיים מחולק ל-3 יח"ד ולא יח"ד אחת כפי המוצע, הבקשה תסכל אפשרות לקדם תמא 38, אינה כוללת ממ"ד, הבינו המוצע אינו בהינף אחד, הבינוי הקיים המבוקש להכשרה אינו תואם את אופי המקום" - עורך הבקשה נדרש להמציא תימוכין קנייניים, מצג שווא - נשלח פיקוח מטעם עיריית ירושלים, לגבי הממ"ד - עורך הבקשה יידרש להמציא אישור הג"א, בניה שלא בהינף אחד - עורך הבקשה פרסם הקלה בנידון, הבינוי לא תואם את אופי המקום - עורך הבקשה נדרש להמציא אישור מח' השימור לבקשה. התקבלה תגובת נגד של המבקשים להתנגדויות, לאחר תיקון התוכנית המחלקה תתייחס לכך. המלצת המחלקה היא לא זמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחייה במכונת המוצעת.		

	09/05/2022	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
לדחות במתכונת המוצעת : המלצת המחלקה היא לא זמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחייה במכונת המוצעת. הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ומוצעת הרחבת יח"ד קיימת במקום תוספת יח"ד כפי שמופיע בנספח, עורך הבקשה לא פרסם הקלה בגין בניה בשונה מנספח, כמו"כ עורך הבקשה לא המציא תימוכין קניינים לבקשה ולא הומצאו כלל התנאים הנדרשים טרם דיון. נספח בינוי : חל נספח בינוי מס' 1 אשר הינו שותק, מחייב המאפשר תוספת יח"ד, עורך הבקשה מבקש הרחבת יח"ד קיימת - על עורך הבקשה לשנות את המוצע לתוספת יח"ד בהתאמה לנספח. יח"ד : מוצע בבקשה הרחבת יח"ד קיימת בשונה מהוראות התב"ע המאפשר תוספת יח"ד, לנידון לא פורסמה הקלה ואף התקבלה פניה של המתנגדים כי קיים בפועל 3 יח"ד כך שהמוצע בבקשה מהווה מצג שווא - על עורך הבקשה להמציא דו"ח פיקוח מפורט על הקיים בשטח בכדי שיהיה ניתן להמשיך בחינה. תימוכין קניינים : - על עורך הבקשה להמציא תימוכין קניינים לבקשה המוצעת. אישור שימור : התקבלה דחיית מח' השימור בתאריך 02.02.2022 ע"י קארין הלוי, נדרשת תוכנית מתוקנת - על עורך הבקשה להמציא אישור מח' השימור.		

איכות הסביבה : התקבלה דחייה במערכת בתאריך 07.04.2022 ע"י שירה אדלר היות ועורך הבקשה לא השלים את הגשת המסמכים דרך המערכת - על עורך הבקשה להמציא אישור זה. חוות דעת תכנונית : - על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 3 התנגדויות, להלן טענת המתנגדים : *"הבניה צמודה לשטח שבבעלותי הנ"ל לא ביקש את אישורי הזכויות שלי בנכס נפגעות בצורה מהותית, מעבר לאמור הנ"ל חוסם גישה שלי אל הנכס. המרחב עליו נדרשת תוכנית הינה בבעלות משותפת, פגיעה חמורה בזכות הקניינית שלי, פגיעה בנכס שלי פיזית, פגיעה בגישה לנכס. לא ניתן לבנות יערער את יסודות הבניין" - עורך הבקשה נדרש להמציא חתימות שכנים לבניה המוצעת. *"הבקשה נעדרת "תימוכין קניינים" אישור הבקשה יותיר את הבניין ללא כל הסדרה בטיחותית על אף מצבו הרעוע תוך סיכול פוטציאל לתמ"א 38, אין התייחסות למרחב מוגן הבינוי המוצע אינו בהינף אחד" - עורך הבקשה נדרש להמציא תימוכין קניינים לתוספת המוצעת, לגבי הממ"ד - עורך הבקשה יידרש להמציא אישור הג"א, בניה שלא בהינף אחד - עורך הבקשה פרסם הקלה בנידון. *"הבקשה נעדרת תימוכין קנייניים, אופן העריכה מראה מצג שווה הבינוי הקיים מחולק ל-3 יח"ד ולא יח"ד אחת כפי המוצע, הבקשה תסכל אפשרות לקדם תמא 38, אינה כוללת ממ"ד, הבינו המוצע אינו בהינף אחד, הבינוי הקיים המבוקש להכשרה אינו תואם את אופי המקום" - עורך הבקשה נדרש להמציא תימוכין קניינים, מצג שווה - נשלח פיקוח מטעם עיריית ירושלים, לגבי הממ"ד - עורך הבקשה יידרש להמציא אישור הג"א, בניה שלא בהינף אחד - עורך הבקשה פרסם הקלה בנידון, הבינוי לא תואם את אופי המקום - עורך הבקשה נדרש להמציא אישור מח' השימור לבקשה.		
הקלה מהוראות התוכנית שלבי ביצוע לבניה שלא בהינף אחד -	04/01/2022	השלמת פרסום לפי סעיף 149

לחוק	התוספת קיימת מזה 30 שנה

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
	הריסת הקירוי של החצר על פי החלטת הוועדה	9
	הפסקת המבקשים את הלנת הבנות בדירה תוך 8 חודשים כתנאי להוצאת היתר או הוצאת היתר בניה לפי המוקדם מבניהם על פי החלטת הוועדה	10
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	11
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	12
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	13

**המלצת האגף
מובא להכרעת הוועדה**

מובא להכרעת הוועדה :

התיק מובא להכרעת הוועדה באם להשאיר את הקונסטרוקציה הקיימת מלפני 36 שנה שאינה נדרשת מבחינה קונסטרוקטיבית עפ"י חו"ד מהנדס הוועדה אלא כפרגולה ועורך הבקשה יידרש בקידומה כפי הנדרש בתקנות הפטור כאשר הליך זה יירשם ע"ג ההיתר או לחילופין להרוס את הקונסטרוקציה כתנאי להיתר בבקשה זו.

סדר יום לוועדה מתאריך - 20/04/2026 - ג אייר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/7
מספר בקשה	<u>2023/0587.00</u>
מספר סידורי	<u>17</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	סגירת קירות במפלס העמודים כתוספת 2 יח"ד חדשות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	לוי חנה
עורך הבקשה	אדריכל מנדזול קריסטינה
מתכנן השלד	מהנדס פקרמן אור
מספר מתנגדים	5
מספר שכנים שלא חתמו	27

כתובת האתר

עובדיה מברטינורה 4, רחביה

גוש	חלקה	בשלמות
30026	80	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
ג30026	תחילת תוקף	16/07/1959			
9988	תחילת תוקף	25/08/2015			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

היתרי בניה רלוונטיים שהופקו בחלקה הנידונה :

- בתאריך 17/04/1950 בת.ב. 1950/211.00 עבור "בנין חדש".

מהות הבקשה :

מדובר בבנין בן 4 קומות מעל הכניסה הקובעת כולל קומת עמודים מפולשת המשמש למגורים ברחוב עובדיה מברטנורה בשכונת רחביה גוש : 30026 חלקה : 80.

מצב מוצע :

קומת כניסה , מפלס +0.00 :

מוצע סגירת קומת עמודים קיימת הכוללת תוספת 2 יח"ד חדשות ולובי כניסה.

חזית צפונית :

מוצע הגדלת חדר אשפה.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

בעלי עניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 80.

בוצע משלוח הודעות עפ"י תקנה 36 בבקשה באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.
תום מועד להגשת התנגדויות 6.6.24.

על פי נתוני המערכת לבקשה זו התקבלו 5 התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
17/03/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במתכונת המוצעת :
	הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ובבחינת הבקשה נמצא כי לא הוצגו תימוכין קניינים כנדרש כאשר מבוקש תוספת 2 יח"ד.
	בנוסף, עורך הבקשה נדרש לצמצם את הבינוי החורג מקו בנין קידמי (חזית צפונית) ובהמצאת עדכון לאישור מח' שימור.
	לבקשה התקבלו 5 התנגדויות אך אין לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.

תימוכין קניינים : על עורך הבקשה : - להמציא חתימות של 2/3 מבעלי החלקה לעניין תוספת יח"ד. - להסיר את הפתחים המוצעים עבור יח"ד כיציאה לחצר המשותפת. קווי בניין : על עורך הבקשה לצמצם את הבינוי לתוך קווי הבניין המאושרים. שטחי בניה : על עורך הבקשה להציג ע"ג ההרמוניקה את כל הבינוי הקיים, במידה והבינוי קיים בהיתר יש לחשב כנדרש באם הבינוי קיים ללא היתר יש להציג להריסה. ממ"ד : על עורך הבקשה להציע פתרון מיגוני ליח"ד המוצעות. תכסית : על עורך הבקשה להראות חישוב ע"ג ההרמוניקה המציג עמידה בתכסית המותרת. ניהול מי נגר : על עורך הבקשה להציג ע"ג ההרמוניקה חישוב מי נגר. אישור שימור : על עורך הבקשה להמציא עדכון לאישור מח' השימור כתנאי לדיון נוסף.		

חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בהרמוניקה a. התנגדויות : להלן טענות המתנגדים : "סגירת קומת עמודים תהפוך אותו לבניין ללא אוויר לנשימה, עם כניסה מוזרה ישירות מהרחוב אל תוך מנהרה חשוכה וארוכה" - מבואת הכניסה המוצעת הינה צרה וללא חלונות באורך של כ- 7 מ'. "שטח זה הוא בבירור ובנראות מהווה חלק בלתי נפרד מהשטחים הציבוריים של הבניין וכך שימש במשך מעל 70 השנים מאז הבנייה ועל דעת זה רכשו וחתמו כל הבעלים את דירותיהם". "ספק רב אם הרישום המוזר של חכירה של שטח מקורה בתוך בית משותף לאדם זר, חיצוני לבניין הוא בכלל חוקי". " בעלי המקרקעין לרבות החצר נשוא הדיון, הם בעלי הדירות, ולכן רק בעלי הדירות/החצר יכלו להגיש את הבקשה ולא כפי שהוגשה ע"י מי שאינו בעלים". " רק בגלל שהבניין לא נרשם כבית משותף, "הצליח" הקבלן לרשום את שטח הכניסה של הבניין בחכירה לטובת ביתו. רישום שהוא שגוי, מנוגד לחוק... ברור שכאשר מדובר בבית משותף לא ניתן להצמיד חלק מהבניין למי שאין לו כל זכות בבניין" - עניין הבעלויות נבחן במעמד פתיחת התיק ע"י הדסק, מנגד היות ומוצעות יח"ד חדשות נדרש להגיש חתימות של 2/3 מבעלי הזכויות בחלקה. "מדובר באחד הרחובות הכי צפופים בשכונה, הסיכוי למצוא חניה הוא אפסי ביותר... תוספת של עוד 2 דירות לבניין הישן על תשתיותיו וכו' רק תחמיר את המצב" - התקבל פטור מתוספת חניה ע"י מח' הסדרי תנועה. "תוספות הבנייה מותנות בהסכמה של כל בעלי הדירות וכל דיירי הבית מתנגדים באופן נחרץ לבקשה". - עבור תוספת יח"ד נדרש להמציא 2/3 חתימות מבעלי הזכויות, לא התקבלו תימוכין קניינים כנדרש. "סגירת קומת עמודים תהווה מפגע אזורי קשה... הועדה הנכבדה מתעלמת מפיסת היסטוריה חשובה ומשנה את מאפייני המבנה והרחוב".		

- התקבל אישור מח' שימור לבקשה. "אין לאפשר פתחי יציאה מהדירות לכיוון הגינות המשותפות שהן בבעלות משותפת של כל הדיירים". - עורך הבקשה נדרש להסיר את הפתחים המוצעים לחצר המשותפת. " הדיירים יבקשו בעתיד לחזק את הבניין ולהוסיף ממ"דים, סגירת קומת עמודים בדירות תצמצם/ תשלול את האפשרויות החיוניות האלה מהדיירים... תסכל את האפשרות לתוספת ממ"דים ומעלית לדירות". - מיקום מעלית יתכן ויתאפשר ויבחן לעת הגשת בקשה להיתר בניה בעניין בסמיכות למדרגות הקיימות ללא קשר לתוספת המוצעת, מיקום הממ"דים יבחן לעת הגשת בקשה להיתר בניה כאשר נכון לבחינת הבקשה לא הוגשה בקשה בנידון. "הורדת ערך דירות דיירי הבניין" - בשאלות קנייניות הצוות המקצועי אינו מתעסק.		
חוות דעת תכנונית מס"ת תכנית שחלה בחלקה : 9988 תחילת תוקף : 25/08/2015 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 9988 תחילת תוקף 25/08/2015 אזור מגורים ב. תכנית מתאר 62". תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת :	19/02/2026	חוות דעת תכנונית

בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : גובה בניה, מספר הקומות המירבי, גובה קומה מירבי, קווי בניין, הוראות בניינים לשימור, תכנית בניה, העתקת מבנים לשימור, איסור ניווד שטחים עיקריים שאושרו לצורך חניות עודפות וכן גובה מעקות לבריכות. המוצע בבקשה חורג לעניין קווי הבניין – (ראה סעיף קווי בניין). נספח בינוי : התוכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת נספח בינוי מחייב (נספח מס' 3). המוצע בבקשה נוגע לעניין קווי בניין ואחוזי תכנית – (ראה סעיף קווי בניין וסעיף תכנית). קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 02/03/2022 ע"י המח"מ למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים עפ"י הפירוט הבא : עפ"י תב"ע סעיף ה(1) (ג"מ) : "בתוספת בניה על בניין קיים, החורג מקווי בניין המצוינים לעיל תותר בניה של קירות הבניין הקיים בחזיתותיו הצדדיות ו/או האחריות עד שתי קומות ממפלס הקרקע הסמוכה, מעבר לגובה זו תותר חריגה של עד 10% ממרווח הבניה שקובעת התוכנית" קומת כניסה מפלס +0.00 : מוצע סגירת קומת עמודים במרווח מעבר לקו בנין קידמי ומעבר לקווי בניין צידיים בהתאם לקונטור הבניין הקיים. קו בניין קידמי (חזית צפונית) – הבינוי המוצע חורג מקו בנין קידמי בסך של 1 מ"מ כאשר עפ"י תב"ע לא ניתן לחרוג מעבר לקו בנין קידמי, חריגה זו מהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה לצמצם את הבינוי לתוך קווי הבניין המאושרים. קו בנין צידי (חזית מזרחית ומערבית) – הבינוי המוצע חורג מקווי הבניין הצידיים כאשר מחזית מזרחית מוצעת חריגה בסך של כ- 50 ס"מ ומחזית מערבית מוצעת חריגה בסך של כ- 40 ס"מ. ניתן להכיר בסעיף ה(1)(ג) היות ומדובר בבינוי מוצע בקומת הקרקע בהתאם לקונטור הבנין קיים – אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע : בתוכנית הנ"ל אין סעיף שלביות ביצוע.		

שטחי בניה : ש. מרבי מותר עפ"י תבע : עפ"י חישוב אינטרפלציה בסך של 42.160%. חישוב : 42.160% * 609 (שטח החלקה) = 976.95 מ"ר שטח מירבי (עיקרי ושירות). ש. מרבי קיים : בסך של כ- 781 מ"ר. חישוב : 976.95 (מרבי מותר) – 817 (מרבי קיים) = 159.95 מ"ר הנוותרים למימוש. מוצע בבקשה : שטח מירבי (עיקרי ושירות) בסך של 96.86 מ"ר > 159.95 מ"ר נותרים – כמותר. יצוין כי סך שטח מרבי קיים חושב ידני מאחר ועורך הבקשה אינו מחשב את כל הפונקציות הקיימות בבניין, בנוסף בהשוואת הבקשה אל מול תצ"מ ויהיתר מקורי מס"מ 1950/211 נראה כי לא כל הבינוי הקיים מוצג ע"י ההרמוניקה כנדרש, מבדיקה ידנית נראה כי סך כל הבינוי עומד ביתרת השטחים - על עורך הבקשה להציג ע"י ההרמוניקה את כל הבינוי הקיים, במידה והבינוי קיים בהיתר יש לחשב כנדרש באם הבינוי קיים ללא היתר יש להציג להריסה. מס"מ קומות : מותר עפ"י תב"ע : 5 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת קיים : 4 קומות מעל הכניסה הקובעת. מוצע בבקשה : סגירת קומת עמודים קיימת ללא שינוי במס"מ הקומות. גבהים : מותר עפ"י תבע : גובה מרצפה לרצפה לא יעלה על 3.50 מטר. מוצע בבקשה : גובה סגירת קומת עמודים מרצפה לרצפה בסך של 3.50 מ"מ – כמותר. מס"מ יח"ד : מותר עפ"י תב"מ : סעיף 4.1.2 (יא) (1) : "שטח מקסימלי		

לא הוגשו כלל חתימות בעלי הזכויות. בנוסף, עורך הבקשה מציע פתחים נוספים לכל דירה לכיוון החצר המשותפת כאשר לא ניתן לאשר יותר מפתח אחד לדירה. על עורך הבקשה : - להמציא חתימות של 2/3 מבעלי החלקה לעניין תוספת יח"ד. - להסיר את הפתחים המוצעים עבור יח"ד כיציאה לחצר המשותפת. בקרה הנדסית : עפ"י הצהרת מהנדס לא נדרש חיזוק מבנים בבקשה זו. אישור הסדרי תנועה : התקבל אישור מח"מ הסדרי תנועה בתאריך 04/12/2025 ע"י גאולה שעיו. אישור שימור : התקבל אישור מחלקת שימור בתאריך 03/03/2025 ע"י קארין הלוי. עורך הבקשה נדרש בצמצום השטח המוצע לתוך קו בנין קידמי המותר מכאן כי התכנית המתוקנת לא תהיה תואמת את אישור מחלקת השימור במערכת – על עורך הבקשה להמציא עדכון לאישור מח"מ השימור כתנאי לדיון נוסף. חוות דעת אדריכלית : הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ובבחינת הבקשה נמצא כי לא הוצגו תימוכין קניינים כנדרש כאשר מבוקש תוספת 2 יח"ד. בנוסף, עורך הבקשה נדרש לצמצם את הבינוי החורג מקו בנין קידמי (חזית צפונית) ובהמצאת עדכון לאישור מח"מ שימור - על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בהרמוניקה a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת התקבלו 5 התנגדויות.		

להלן טענות המתנגדים : "סגירת קומת עמודים תהפוך אותו לבניין ללא אוויר לנשימה, עם כניסה מוזרה ישירות מהרחוב אל תוך מנהרה חשוכה וארוכה" - מבואת הכניסה המוצעת הינה צרה וללא חלונות באורך של כ- 7 מ'." "שטח זה הוא בבירור ובנראות מהווה חלק בלתי נפרד מהשטחים הציבוריים של הבניין וכך שימש במשך מעל 70 השנים מאז הבנייה ועל דעת זה רכשו וחתמו כל הבעלים את דירותיהם". " ספק רב אם הרישום המוזר של חכירה של שטח מקורה בתוך בית משותף לאדם זר, חיצוני לבניין הוא בכלל חוקי". " בעלי המקרקעין לרבות החצר נשוא הדיון, הם בעלי הדירות, ולכן רק בעלי הדירות/החצר יכלו להגיש את הבקשה ולא כפי שהוגשה ע"י מי שאינו בעלים". - עניין הבעלויות נבחן במעמד פתיחת התיק ע"י הדסק, מנגד היות ומוצעות יח"ד חדשות נדרש להגיש חתימות של 2/3 מבעלי הזכויות בחלקה. "מדובר באחד הרחובות הכי צפופים בשכונה, הסיכוי למצוא חניה הוא אפסי ביותר... תוספת של עוד 2 דירות לבניין הישן על תשתיותיו וכי" רק תחמיר את המצב" - התקבל פטור מתוספת חניה ע"י מח"י הסדרי תנועה. "תוספות הבנייה מותנות בהסכמה של כל בעלי הדירות וכל דיירי הבית מתנגדים באופן נחרץ לבקשה". - עבור תוספת יח"ד נדרש להמציא 2/3 חתימות מבעלי הזכויות, לא התקבלו תימוכין קניינים כנדרש. "סגירת קומת עמודים תהווה מפגע אזורי קשה... הועדה הנכבדה מתעלמת מפיסת היסטוריה חשובה ומשנה את מאפייני המבנה והרחוב". - התקבל אישור מח"י שימור לבקשה. "אין לאפשר פתחי יציאה מהדירות לכיוון הגינות המשותפות שהן בבעלות משותפת של כל הדיירים". - עורך הבקשה נדרש להסיר את הפתחים המוצעים לחצר המשותפת. " הדיירים יבקשו בעתיד לחזק את הבניין ולהוסיף ממ"מ"דים, סגירת קומת עמודים בדירות תצמצם/ תשלול את האפשרויות החיוניות האלה מהדיירים... תסכל את האפשרות לתוספת ממ"מ"דים ומעלית לדירות". - מיקום מעלית יתכן ויתאפשר ויבחן לעת הגשת בקשה להיתר בניה בעניין בסמיכות למדרגות הקיימות ללא קשר לתוספת		

המוצעת, מיקום הממ"דים יבחן לעת הגשת בקשה להיתר בניה כאשר נכון לבחינת הבקשה לא הוגשה בקשה בנידון. "הורדת ערך דירות דיירי הבניין" - בשאלות קנייניות הצוות המקצועי אינו מתעסק. אין לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת :

הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ובבחינת הבקשה נמצא כי לא הוצגו תימוכין קניינים כנדרש כאשר מבוקש תוספת 2 יח"ד.

בנוסף, עורך הבקשה נדרש לצמצם את הבינוי החורג מקו בנין קידמי (חזית צפונית) ובהמצאת עדכון לאישור מח' שימור.

לבקשה התקבלו 5 התנגדויות אך אין לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.

תימוכין קניינים :

על עורך הבקשה :

- להמציא חתימות של 2/3 מבעלי החלקה לעניין תוספת יח"ד.
- להסיר את הפתחים המוצעים עבור יח"ד כיציאה לחצר המשותפת.

קווי בניין :

על עורך הבקשה לצמצם את הבינוי לתוך קווי הבניין המאושרים.

שטחי בניה :

על עורך הבקשה להציג ע"ג ההרמוניקה את כל הבינוי הקיים, במידה והבינוי קיים בהיתר יש לחשב כנדרש באם הבינוי קיים ללא היתר יש להציג להריסה.

ממ"ד :

על עורך הבקשה להציע פתרון מיגוני ליח"ד המוצעות.

תכסית :

על עורך הבקשה להראות חישוב ע"ג ההרמוניקה המציג עמידה בתכסית המותרת.

ניהול מי נגר :

על עורך הבקשה להציג ע"ג ההרמוניקה חישוב מי נגר.

אישור שימור :

על עורך הבקשה להמציא עדכון לאישור מח' השימור כתנאי לדיון נוסף.

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בהרמוניקה a.

התנגדויות :

להלן טענות המתנגדים :

"סגירת קומת עמודים תהפוך אותו לבניין ללא אוויר לנשימה, עם כניסה מוזרה ישירות מהרחוב אל תוך מנהרה חשוכה וארוכה"

- מבואת הכניסה המוצעת הינה צרה וללא חלונות באורך של כ- 7 מ'.

"שטח זה הוא בבירור ובנראות מהווה חלק בלתי נפרד מהשטחים הציבוריים של הבניין וכך שימש במשך מעל 70 השנים מאז הבנייה ועל דעת זה רכשו וחתמו כל הבעלים את דירותיהם".

"ספק רב אם הרישום המוזר של חכירה של שטח מקורה בתוך בית משותף לאדם זר, חיצוני לבניין הוא בכלל חוקי".

" בעלי המקרקעין לרבות החצר נשוא הדיון, הם בעלי הדירות, ולכן רק בעלי הדירות/החצר יכלו להגיש את הבקשה ולא כפי שהוגשה ע"י מי שאינו בעלים".

" רק בגלל שהבניין לא נרשם כבית משותף, "הצליח" הקבלן לרשום את שטח הכניסה של הבניין בחכירה לטובת ביתו. רישום שהוא שגוי, מנוגד לחוק... ברור שכאשר מדובר בבית משותף לא ניתן להצמיד חלק מהבניין למי שאין לו כל זכות בבניין"

- עניין הבעלויות נבחן במעמד פתיחת התיק ע"י הדסק, מנגד היות ומוצעות יח"ד חדשות נדרש להגיש חתימות של 2/3 מבעלי הזכויות בחלקה.

"מדובר באחד הרחובות הכי צפופים בשכונה, הסיכוי למצוא חניה הוא אפסי ביותר... תוספת של עוד 2 דירות לבניין הישן על תשתיותיו וכו' רק תחמיר את המצב"

- התקבל פטור מתוספת חניה ע"י מח' הסדרי תנועה.

"תוספות הבנייה מותנות בהסכמה של כל בעלי הדירות וכל דיירי הבית מתנגדים באופן נחרץ לבקשה".

- עבור תוספת יח"ד נדרש להמציא 2/3 חתימות מבעלי הזכויות, לא התקבלו תימוכין קנייניים כנדרש.

"סגירת קומת עמודים תהווה מפגע אזורי קשה... הועדה הנכבדה מתעלמת מפיסת היסטוריה חשובה ומשנה את מאפייני המבנה והרחוב".

- התקבל אישור מח' שימור לבקשה.

"אין לאפשר פתחי יציאה מהדירות לכיוון הגינות המשותפות שהן בבעלות משותפת של כל הדיירים".

- עורך הבקשה נדרש להסיר את הפתחים המוצעים לחצר המשותפת.

" הדיירים יבקשו בעתיד לחזק את הבניין ולהוסיף ממ"דים, סגירת קומת עמודים בדירות תצמצם/ תשלול את האפשרויות החיוניות האלה מהדיירים... תסכל את האפשרות לתוספת ממ"דים ומעלית לדירות".

- מיקום מעלית יתכן ויתאפשר ויבחן לעת הגשת בקשה להיתר בניה בעניין בסמיכות למדרגות הקיימות ללא קשר לתוספת המוצעת, מיקום הממ"דים יבחן לעת הגשת בקשה להיתר בניה כאשר נכון לבחינת הבקשה לא הוגשה בקשה בנידון.

"הורדת ערך דירות דיירי הבניין"

- בשאלות קנייניות הצוות המקצועי אינו מתעסק.

סדר יום לועדה מתאריך - 20/04/2026 - ג אייר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/7
מספר בקשה	<u>2011/0368.05</u>
מספר סידורי	<u>18</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בנית מחסן/מחסנים, הוספת מרפסת זיז ליח"ד בבניין פשוט
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, ממ"ד, מחסן ומרפסת.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	רוטנמר אליהו
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אמור לאה
מתכנן השלד	הנדסאי תמייב יעקב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

גדוד מכמש 7, פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
30660	28	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2734	תחילת תוקף	11/10/1981			
3058	תחילת תוקף	27/01/1983			
3332	תחילת תוקף	31/01/1985			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

ע"פ נתוני המערכת היתר רלוונטי שהופק בחלקה הנידונה :

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

20.82 מ"ר למניין שטח עיקרי.

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

14.08 מ"ר למניין שטח עיקרי.

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין למגורים בן 2 קומות מעל קומת מרתף ברחוב גדוד חרמש 7 בשכונת פסגת זאב, גוש : 30660 חלקה 28.

מצב מוצע :

קומת מחסנים מפלס -2.50 :

מוצע מחסן עבור משפ' רוטנמר.

קומת קרקע מפלס +0.00 :

חזית מערבית :

מוצע ממ"ד, מבואה ותוספת בניה.

קומה א' מפלס +3.15 :

חזית מערבית :

מוצע תוספת בניה ומרפסת גג.

חזית מזרחית :

מוצעת מרפסת זיז.

קומת גג מפלס +6.30 :

מוצע הגבהת חדר המדרגות לקומה זו.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות :

"בניית מדרגות לקומת הגג לטיפול במערכות הגג (עפ"י תב"ע 3332)".

"הבלטת מרפסת זיז לחזית קדמית / אחורית בשיעור של 1.5 מ' מעבר לקו בניין".

"הקלה מהוראות תכנית מתאר בדבר תוספת 6% לזכויות הבנייה המותרות בתב"ע".

"הקלה מנספח בינוי תב"ע 3332 בדבר תוספת בניה בשונה מהמאושר בנספח".

תום מועד התנגדויות היה נכון ליום 13.01.2026 ולפי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 28.

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

ולפי נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות לבקשה.

מידע קודם

מתאריך	
24/03/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : שטח בניה : על עורך הבקשה לצמצם שטח עיקרי לשטח של 24.89 מ"ר הנותר למימוש או לחילופין להציג חישוב ע"ג ההרמוניקה מכוח מה מבוקש שטח עיקרי הנותר כולל שטח מרפסת הגג בין 3 קירות. מרפסת זיז : על עורך הבקשה להראות ע"ג ההרמוניקה את המרפסות המבוקשות בתיק מס' 2011/368.04 בחזית המזרחית כך שיהיה צמד למרפסות זיז. חדר יציאה לגג : על עורך הבקשה להסיר חדר יציאה לגג מהבקשה. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה : - יש להראות את כל הבינויים הקיימים בבניין, מה שאינו בהיתר יש להראות בצהוב להריסה. - לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.
24/03/2026	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה : 3332 תחילת תוקף : 31/01/1985 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : * 3332 תחילת תוקף 31/01/1985, אזור מגורים כללי. * 3058 תחילת תוקף 27/01/1983, אזור מגורים כללי. * תכנית מתאר 62' * תקנות חוק תכנון ובניה. סטייה ניכרת : תכנית 3332 אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתכנית הנ"ל חלים 5 נספחי בינוי כאשר הינם בקני"מ 500:1 ו- 250:1 אשר מחלקים את המגרשים ומראים העמדת בינוי, המוצע בבקשה הנידונה מבוקש בשונה מנספח. שלביות ביצוע : התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת סעיף שלביות ביצוע, אך לא רלוונטי לבקשה זו. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 22/12/2024, בבחינת הבקשה נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לעניין ממ"ד, תוספת בניה ומרפסות זיז - (ראה סעיף ממ"ד, שטחי בניה ומרפסות זיז).		

שטח בניה : מותר עפ"י תב"ע : עבור מגרש מס' 32 מכח תכנית 3058 סך כולל של 34,000 מ"ר שטח מירבי. מוצע בבקשה : קומת קרקע מפלס +0.00 : מוצע תוספת בניה בשטח של 9.39 מ"ר קומה א' מפלס +3.15 : מוצע תוספת בניה בשטח של 22.63 מ"ר, סה"כ 32.02 מ"ר שטח עיקרי מוצע. בבדיקת הצוות המקצועי את שטחי הבניה שאושרו בהיתרים קודמים (ללא שטחי הבניה שניתנו מעבר לזכויות) ובהם נמצא כי נותר שטח עיקרי למימוש עבור כל יח"ד בחלק היחסי של 24.89 מ"ר אך עורך הבקשה אינו מראה ע"ג ההרמוניקה חישוב שטחים מפורט בו הוא מוכיח כי נותר שטח למימוש עבור כל יח"ד או מכח 6% הקלה כמותית, בנוסף ישנה מרפסת גג בקומה א' בין 3 קירות שנדרשת בחישוב שטח עיקרי והוכחת שטחים בעבורה. ולכן – על עורך הבקשה לצמצם שטח עיקרי לשטח של 24.89 מ"ר הנותר למימוש או לחילופין להציג חישוב ע"ג ההרמוניקה מכוח מה מבוקש שטח עיקרי הנותר כולל שטח מרפסת הגג בין 3 קירות. ממ"ד : מותר עפ"י תקנות : שטח ממ"ד בסך של 9 מ"ר + עובי קירות + 5 מ"ר ברוטו למבואה. מותר עפ"י הנחיות מהנדס עיר : הבליטה למרווח הקדמי לא תעלה על 50% מרוחב המרווח או 3 מטר, לפי הנמוך מבניהם. מוצע בבקשה : קומת קרקע מפלס +0.00 חזית מערבית (קידמית) : מוצע ממ"ד בשטח של 9 מ"ר + עובי קירות ומבואה בשטח של 5 מ"ר. בבחינה נמצא כי הממ"ד מוצע בחריגה מלאה מקווי הבניין המאושרים המרווח הוא 4 מ' והחריגה המותרת 50% מהמרווח או 3 מ' הנמוך מבניהם – מוצע חריגה של 3.75 מ', אך נמצא כי הממ"ד מוצע במיקום המיטבי וכן מבוקש על קרקע מוצמד למבקש – אין מניעה לאשר.		

מרפסת זיז : מותר עפ"י תקנות : שטח - בתכניות שהופקדו עד ליום 01/01/2010 ניתן לתכנן מרפסות זיז בשטח של עד 14 מ"ר ובתנאי שממוצע שטח המרפסות הזיז בבניין אינו עולה על 12 מ"ר. מרווח - "קו בניין קדמי ואחורי - ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהמרווח לפי הקטן". מותר עפ"י מדיניות מ"ע : נדרש שתהיינה מרפסות זיז בצמדים. נדרש להראות תכנית צל בשאר יח"ד בחזית. מוצע בבקשה : קומה א' מפלס +2.70 : חזית מזרחית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק 1.5 מ' באורך 7.42 מ' ובשטח של 11.12 מ"ר. בבחינה נמצא כי מרפסת הזיז המוצעת חורגת מקווי הבניין, פורסמה הקלה בדבר : "הבלטת מרפסת זיז לחזית קדמית / אחורית בשיעור של 1.5 מ' מעבר לקו בניין" בנוסף נמצא כי המרפסת בודדת בחזית ולא עומדת בהנחיות מ"ע אך בתיק מס' 2011/368.04 שנבחן קודם נמצא כי מוצע מרפסת זיז באותה חזית, מרפסת דמה ותכנית צל שהיא המרפסת המבוקשת בבקשה זו אך עורך הבקשה אינו מציג ע"ג ההרמוניקה את המרפסות המוצעות בתיק קודם ולכן - על עורך הבקשה להראות ע"ג ההרמוניקה את המרפסות המבוקשות בתיק מס' 2011/368.04 בחזית המזרחית כך שיהיה צמד למרפסות זיז. מרפסת גג : קומה א' מפלס +2.70 : מוצעת מרפסת גג לא מקורה באורך 3.75 ובעומק 1.2 מ' ובשטח של 4.5 מ"ר. בבחינת הבקשה נמצא כי מרפסת הגג המוצעת הינה בכפוף להוכחת שטחים נוספים. חדר יציאה לגג :		

קומת גג מפלס +6.30 : מוצע חדר יציאה לגג. בבחינת הבקשה נמצא כי פורסם הקלה בדבר : "בניית מדרגות לקומת הגג לטיפול במערכות הגג (עפ"י תב"ע 3332)" אך בבדיקת הבניינים הקיימים במגרש בפרט ואת הבניינים הקיימים בחלקה בכלל ניתן לראות כי אין כלל מרפסות גג, כך שקומת היציאה לגג המוצע הינה יחידה ופוגעת במראה הכללי של הבניינים הקיימים – על עורך הבקשה להסיר חדר יציאה לגג מהבקשה. מחסן : מותר עפ"י תב"ע : "יותר לבנות מחסנים תת קרקעים בשטח כולל העולה על 8% מסך שטחי הבניה בתנאי ששטח כל יחידת מחסן לא יעלה על 12 מ"ר, כל יחידת מחסן תוצמד לדירה אחת" מוצע בבקשה : קומת מרתף מפלס -2.50 : מוצע מחסן בשטח של 12 מ"ר. בבחינה נמצא כי המחסן המוצע עומד בשטח המותר – אין מניעה לאשר. אישור שפ"ע : עפ"י נתוני המערכת התקבל אישור מחלקת שפ"ע ביום 17.12.25 מאת כהנה ענבל. אישור שימור : לא רלוונטי. אישור הסדרי תנועה : לא רלוונטי. בקרה הנדסית : לא רלוונטי, אין דרישה בתב"ע.		

חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה : - יש להראות את כל הבינויים הקיימים בבניין, מה שאינו בהיתר יש להראות בצהוב להריסה. - לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
בניית מדרגות לקומת הגג לטיפול במערכות הגג(עפ"י תב"ע 3332). הבלטת מרפסת זיז לחזית קדמית/אחורית בשיעור של 1.5 מ"מ מעבר לקו בניין. הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת 6 % לזכויות הבנייה המותרות בתב"ע. הקלה מנספח בינוי תב"ע 3332 בדבר תוספת בניה בשונה מהמאושר בנספח.	23/12/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

שטח בניה :

על עורך הבקשה לצמצם שטח עיקרי לשטח של 24.89 מ"ר הנותר למימוש או לחילופין להציג חישוב ע"ג ההרמוניקה מכוח מה מבוקש שטח עיקרי הנותר כולל שטח מרפסת הגג בין 3 קירות.

מרפסת זיז :

על עורך הבקשה להראות ע"ג ההרמוניקה את המרפסות המבוקשות בתיק מס' 2011/368.04 בחזית המזרחית כך שיהיה צמד למרפסות זיז.

חדר יציאה לגג :

על עורך הבקשה להסיר חדר יציאה לגג מהבקשה.

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה :

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

- לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 20/04/2026 - ג אייר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/7
מספר בקשה	<u>2024/0290.00</u>
מספר סידורי	<u>19</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בקשה לתוספת ממד ומרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גרוס חיים
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות קצנלנבוגן זאב
מתכנן השלד	הנדסאי שטיין מנחם
מספר מתנגדים	9
מספר שכנים שלא חתמו	16

כתובת האתר

הרב זלמן סורוצקין 5, הקריות החסידיות

גוש	חלקה	בשלמות
30236	88	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1144	תחילת תוקף	23/01/1975			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

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

- בתאריך 31/08/2016 בת.ב. 2014/985.00 עבור "התקנת מעלית" בהיתר זה אושרו 5.48 מ"ר לשטחי שירות.

- בתאריך 09/02/2005 בת.ב. 2004/450.00 עבור "בניית מחסנים" בהיתר זה אושרו 20 מ"ר לשטחי שירות.

מהות הבקשה :

מצב קיים : מדובר בבניין קיים בן 8 קומות מעל הכניסה הקובעת במבנה מדורג המשמש למגורים ברחוב סורוצקין 5 בשכונת קרית צאנז, גוש : 02363 , חלקה : 88.

מצב מוצע :

קומת קרקע מפלס +0.00 :

מוצע הורדת קירות ממ"ד.

קומה א' מפלס +3.00 :

חזית צפונית :

מוצע תוספת ממ"ד ומבואה לממ"ד, וכן תוספת מרפסת זיז לא מקורה.

חזית מזרחית :

מוצע תוספת מרפסת זיז לא מקורה.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמו ההקלות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 88.

בוצע משלוח הודעות עפ"י תקנה 36 לחוק, באחראיות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.
תום מועד להגשת התנגדויות בוצע בתאריך : 2025/07/08

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 9 התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
26/03/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	לדחות במתכונת המוצעת : הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ונמצא כי המוצע בבקשה דהיינו הממ"ד ומרפסות אינו תואם את התקנות ומדיניות מ"ע וכן יסודות הממ"ד יורדים ע"ג שביל גישה ומעבר ציבורי וגינה משותפת. בנוסף, קיימות במבנה סגירות רבות שלא נמצאו לגביהם היתר ובכללן בדירת המבקש וכן עורך הבקשה נדרש להמציא אישור מח' שפ"ע.

התנגדויות : * "פני הבניין והגינה המשותפת ישתנו ויתכערו לגמרי בעקבות התכנית, הגינה עם שביל הבניין יחסם" - טענה זו נכונה, המלצת הצוות המקצועי שלא לאשר את מיקום הממ"ד המוצע היות וחוסם את שביל הגישה האחורי לבניין ומוצע ע"ג גינה משותפת ולא הוצגו תימוכין קניינים כנדרש. * "הממ"ד במפלס 0 אינו לשם ממ"ד מאחר וצריך לרדת קומה ולצאת מהבניין". - המוצע בקומה 0 הינו הורדת קירות ממ"ד, הבינוי המוצע בקומה 1. * "שכנים מסוימים שנכתבו לכאורה כמסכימים התבררו שהם גם מתנגדים". - טענה נכונה, התקבלה התנגדות של שכן שחתם. * "לא היתה הדבקת מודעות בבניין זה והדואר רשום נשלח אחרי תאריך האחרון להתנגדות, 2/3 מהדיירים לא קיבלו הודעה על הבניה". - עפ"י נתוני המערכת בוצע פרסום והתקבלו מסמכים תקינים. * "המבקש הצהיר לאחרים שדיברו איתו שמבקש שטח קטן בהרבה ממה שבתוכנית". * "הבניה על שטח הגינה המשותפת" * "נדרש חתימה של רוב הדיירים מתוך 30 שזה אומר 16 וחתימים 12 דיירים" - נדרשים תימוכין של 1/3 מבעלי הזכויות בבניין אשר מהווים 1/2 מבעלי הזכויות של העמודה. דהיינו חתימות של 10 דיירים כאשר 3 מתוכם בעמודה של המבקש. * " מגיש הבקשה עצמו מופיע חתום פעמיים" - טענה נכונה, החתימה הנוספת לא נספרה בסך החתימות. * " 3 חתימות הן של דיירים מבניינים סמוכים בניין מס' 9" (ולא בניין המבוקש כניסות 5 ו-7) - טענה נכונה, החתימות הללו לא נספרו בסך בחתימות. שטחי בניה : קומה א' מפלס 3.00+, חזית צפונית :		

על עורך הבקשה להסיר את המבואה מהבקשה. מרפסות זיז : קומה א' מפלס +3.00, חזית צפונית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 2.63 מ', ברוחב של 2.67 מ' ובשטח של 7.05 מ"ר, המרפסת המוצעת חורגת מהעומק המותר בסך של 1.13 מ' ולא פורסמה הקלה בנדון. בבחינת הבקשה נמצא כי המרפסת המוצעת הינה בודדת ללא תכנון מרפסת צמד כנדרש עפ"י מדיניות מ"ע – לא ניתן לאשר. חזית מזרחית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 10.1 מ', ברוחב של כ- 01.4 מ' ובשטח של 4.93 מ"ר, מדובר במרפסת צרה ללא היתכנות תכנונית – לא ניתן לאשר. כללי : על עורך הבקשה : – לצמצם את המרפסת המוצעת בחזית הצפונית לכדי העומק המותר עפ"י התקנות. - להגיש תכנון מרפסות בצמדים בהתאם למדיניות מ"ע. - להגיש תכנית צל המציגה תכנון מרפסות לא מקורות לכל דיירי הבניין ע"ג תוכניות, חתכים וחזיתות. - להגיש טבלה המרכזת את חישוב שטחי המרפסות הפתוחות עד 14 מ"ר. - להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסת זיז המוצעת. ממ"ד : קומה א' מפלס +3.00, חזית צפונית : תוספת ממ"ד כהרחבה כאשר יסודות הממ"ד יורדים לקומת הקרקע מפלס +0.00 ע"ג שביל גישה אחורי לבניין, מעבר ציבורי וגינה משותפת – לא ניתן לאשר. בשינוי מיקום הממ"ד שיוגש לבחינה נוספת עורך הבקשה ידרש בהצגת תכנית צל בהתאם למדיניות - על עורך הבקשה להציג תכנית צל המראה אפשרות למיקום ממ"דים בהתאם לגודל הממ"ד המוצע לכל הדירות בבניין.		

תימוכין קניינים : על עורך הבקשה להמציא חתימות כפי הנדרש לממ"ד בשטח משותף. הריסות : על עורך הבקשה : - לסמן בצהוב להריסה בהיתר זה את הסגירה הקיימת בדירת המבקש. - לסמן ע"ג ההרמוניקה את הסגירות שלא נמצאו לגביהם היתר בצהוב להריסה "לא כלול בהיתר זה". אישור שפ"ע : על עורך הבקשה להמציא אישור מח' שפ"ע כתנאי לדיון חוזר. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג הרמוניקה a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1144 תחילת תוקף : 23/01/1975 ייעוד הקרקע :	31/12/2025	חוות דעת תכנונית

התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 1144 תחילת תוקף 23/01/1975, אזור מגורים 2. מתאר 62 '. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 19/05/2024 ע"י המח' למידע ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שלביות ביצוע : התוכנית הנ"ל לא כוללת סעיף שלביות ביצוע. נספח בינוי : בתכנית הנ"ל לא קיים נספח בינוי. שטחי בניה : מותר עפ"י תקנות : שטח ממ"ד 9 מ"ר נטו, ובנוסף רק אם מדובר בהוספת מרחב מוגן למבנה קיים וקיים צורך בכדי לאפשר גישה לממ"ד תינתן אפשרות למבואה ששטחה לא יעלה על 5 מ"ר והיא תהיה פטורה מהוכחת זכויות. מוצע בבקשה : קומה א' מפלס +3.00, חזית צפונית : מוצע ממ"ד בשטח של 9 מ"ר ומבואה לממ"ד בשטח של 5.55 מ"ר היות ולממ"ד המוצע קיימת אפשרות של חיבור ישיר לדירה ללא צורך במבואה לא ניתן לאשר את שטח המבואה – על עורך הבקשה להסיר את המבואה מהבקשה.		

מס' קומות : מותר לפי התב"ע : 4 קומות. קיים : 4 קומות מעל הקרקע ו- 4 קומות מתחת הקרקע. מוצע בבקשה : תוספת ממ"ד ללא שינוי במס' הקומות. גובה בנין : מותר לפי תכנית מתאר 62 (אזור מגורים 2) : גובה מקסימלי של בית +16.00 מ'. קיים : גובה מקסימלי + 24.00 מ' מוצע בבקשה : תוספת ממ"ד ללא שינוי בגובה הבניין. מרפסות זיז : מותר עפ"י תקנות : "בבקשות עליהן חלה תכנית הכפופה למתאר או תכנית מתאר, ניתן לאשר מרפסת בעומק של 1.50 מ', מעבר ל-1.50 מ' בכפוף לפרסום הקלה". מותר עפ"י מדיניות מ"ע : - נדרש שתהיינה מרפסות זיז בצמדים. - טבלה המרכזת את חישוב שטחי המרפסות עד 14 מ"ר. - נדרש להראות תכנית צל למרפסות סוכה לכל דיירי הבניין. מוצע בבקשה : קומה א' מפלס + 3.00 : חזית צפונית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 2.63 מ', ברוחב של 2.67 מ' ובשטח של 7.05 מ"ר, המרפסת המוצעת חורגת מהעומק המותר בסך של 1.13 מ' ולא פורסמה הקלה בנדון. בבחינת הבקשה נמצא כי המרפסת המוצעת הינה בודדת ללא תכנון מרפסת צמד כנדרש עפ"י מדיניות מ"ע – לא ניתן לאשר. חזית מזרחית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 10.1 מ', ברוחב של כ- 01.4 מ' ובשטח של 4.93 מ"ר, מדובר במרפסת צרה ללא היתכנות תכנונית – לא ניתן לאשר.		

כללי : לבקשה זו לא הוגש תכנית צל המציגה תכנון מרפסות סוכה לכל דיירי הבניין וטבלה המרכזת את חישוב שטחי המרפסות בהתאם למדיניות. על עורך הבקשה : – לצמצם את המרפסת המוצעת בחזית הצפונית לכדי העומק המותר עפ"י התקנות. - להגיש תכנון מרפסות בצמדים בהתאם למדיניות מ"ע. - להגיש תכנית צל המציגה תכנון מרפסות לא מקורות לכל דיירי הבניין ע"ג תוכניות, חתכים וחזיתות. - להגיש טבלה המרכזת את חישוב שטחי המרפסות הפתוחות עד 14 מ"ר. - להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסת זיז המוצעת. ממ"ד : עפ"י מדיניות מ"ע : הגשת תכנית צל : "כל בקשה לתוספת ממ"ד בבניין קיים מעבר לקווי הבניין, תלווה בתכנית המראה אפשרות מיקום ממ"דים לכל הדירות בבניין". מוצע בבקשה : קומה א' מפלס +3.00, חזית צפונית : תוספת ממ"ד כהרחבה כאשר יסודות הממ"ד יורדים לקומת הקרקע מפלס +0.00 ע"ג שביל גישה ומעבר ציבורי וגינה משותפת – לא ניתן לאשר. בבחינה נמצא כי עורך הבקשה אינו מציג תכנית צל מלאה עבור כל הדירות בבניין המראה אפשרות למיקום ממ"דים בהתאם לגודל הממ"ד המוצע כנדרש עפ"י מדיניות מ"ע. בשינוי מיקום הממ"ד שיוגש לבחינה נוספת עורך הבקשה ידרש בהצגת תכנית צל בהתאם למדיניות - על עורך הבקשה להציג תכנית צל המראה אפשרות למיקום ממ"דים בהתאם לגודל הממ"ד המוצע לכל הדירות בבניין. תימוכין קניינים : עבור ממ"ד נדרשים תימוכין של 1/3 מבעלי הזכויות בבניין אשר		

מהווים 1/2 מבעלי הזכויות של העמודה, לא התקבלו חתימות כנדרש – על עורך הבקשה להמציא חתימות כפי הנדרש לממ"ד בשטח משותף. הריסות : בבחינת הבקשה נמצאו סגירות רבות שלא נמצאו לגביהם היתר בניה הכולל גם את דירת המבקש. על עורך הבקשה : - לסמן בצהוב להריסה בהיתר זה את הסגירה הקיימת בדירת המבקש. - לסמן ע"ג ההרמוניקה את הסגירות שלא נמצאו לגביהם היתר בצהוב להריסה "לא כלול בהיתר זה". אישור הסדרי תנועה : לא רלוונטי. אישור שפי"ע : בבחינת הבקשה נמצא כי לא התקבל אישור מח' שפי"ע - על עורך הבקשה להמציא אישור מח' שפי"ע כתנאי לדיון חוזר. אישור שימור : לא רלוונטי. נוהל בקרה הנדסית : עפ"י הצהרת מהנדס לא נדרש חיזוקים בבקשה זו. חוות דעת אדריכלית : הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ונמצא כי המוצע בבקשה דהיינו הממ"ד ומרפסות אינו תואם את התקנות ומדיניות מ"ע וכן יסודות הממ"ד יורדים ע"ג שביל גישה ומעבר ציבורי וגינה משותפת. בנוסף, קיימות במבנה סגירות רבות שלא נמצאו לגביהם היתר ובכללן בדירת המבקש וכן עורך הבקשה נדרש להמציא אישור		

מח' שפ"ע - על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 9 התנגדויות, לטענת המתנגדים : * "פני הבניין והגינה המשותפת ישתנו ויתכערו לגמרי בעקבות התכנית, הגינה עם שביל הבניין יחסם" - טענה זו נכונה, המלצת הצוות המקצועי שלא לאשר את מיקום הממ"ד המוצע היות וחוסם את שביל הגישה האחורי לבניין ומוצע ע"ג גינה משותפת ולא הוצגו תימוכין קניינים כנדרש. * "הממ"ד במפלס 0 אינו לשם ממ"ד מאחר וצריך לרדת קומה ולצאת מהבניין". - המוצע בקומה 0 הינו הורדת קירות ממ"ד, הבינוי המוצע בקומה 1. * "שכנים מסוימים שנכתבו לכאורה כמסכימים התבררו שהם גם מתנגדים". - טענה נכונה, התקבלה התנגדות של שכן שחתם. * "לא היתה הדבקת מודעות בבניין זה והדואר רשום נשלח אחרי תאריך האחרון להתנגדות, 2/3 מהדיירים לא קיבלו הודעה על הבניה". - עפ"י נתוני המערכת בוצע פרסום והתקבלו מסמכים תקינים. * "המבקש הצהיר לאחרים שדיברו איתו שמבקש שטח קטן בהרבה ממה שבתוכנית". * "הבניה על שטח הגינה המשותפת" * "נדרש חתימה של רוב הדיירים מתוך 30 שזה אומר 16 וחתימים 12 דיירים" - נדרשים תימוכין של 1/3 מבעלי הזכויות בבניין אשר מהווים 1/2 מבעלי הזכויות של העמודה. דהיינו חתימות של 10 דיירים כאשר 3 מתוכם בעמודה של המבקש. * "מגיש הבקשה עצמו מופיע חתום פעמיים" - טענה נכונה, החתימה הנוספת לא נספרה בסך החתימות. * " 3 חתימות הן של דיירים מבניינים סמוכים בניין מס' 9 (ולא בניין המבוקש כניסות 5 ו-7)		

- טענה נכונה, החתימות הללו לא נספרו בסך בחתימות.		

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
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	7
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	8
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	9
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	10

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת:

הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ונמצא כי המוצע בבקשה דהיינו הממ"ד ומרפסות אינו תואם את התקנות ומדיניות מ"ע וכן יסודות הממ"ד יורדים ע"ג שביל גישה ומעבר ציבורי וגינה משותפת.

בנוסף, קיימות במבנה סגירות רבות שלא נמצאו לגביהם היתר ובכללן בדירת המבקש וכן עורך הבקשה נדרש להמציא אישור מח' שפ"ע.

התנגדויות:

* "פני הבניין והגינה המשותפת ישתנו ויתכערו לגמרי בעקבות התכנית, הגינה עם שביל הבניין יחסם"

- טענה זו נכונה, המלצת הצוות המקצועי שלא לאשר את מיקום הממ"ד המוצע היות וחוסם את שביל הגישה האחורי לבניין ומוצע ע"ג גינה משותפת ולא הוצגו תימוכין קניינים כנדרש.

* "הממ"ד במפלס 0 אינו לשם ממ"ד מאחר וצריך לרדת קומה ולצאת מהבניין".

- המוצע בקומה 0 הינו הורדת קירות ממ"ד, הבינוי המוצע בקומה 1.

* "שכנים מסוימים שנכתבו לכאורה כמסכימים התבררו שהם גם מתנגדים".

- טענה נכונה, התקבלה התנגדות של שכן שחתם.

* "לא היתה הדבקת מודעות בבניין זה והדואר רשום נשלח אחרי תאריך האחרון להתנגדות, 2/3

מהדיירים לא קיבלו הודעה על הבניה".

- עפ"י נתוני המערכת בוצע פרסום והתקבלו מסמכים תקינים.

* "המבקש הצהיר לאחרים שדיברו איתו שמבקש שטח קטן בהרבה ממה שבתוכנית".

* "הבניה על שטח הגינה המשותפת"

* "נדרש חתימה של רוב הדיירים מתוך 30 שזה אומר 16 וחתומים 12 דיירים"

- נדרשים תימוכין של $\frac{1}{3}$ מבעלי הזכויות בניין אשר מהווים $\frac{1}{2}$ מבעלי הזכויות של העמודה.

דהיינו חתימות של 10 דיירים כאשר 3 מתוכם בעמודה של המבקש.

* " מגיש הבקשה עצמו מופיע חתום פעמיים"

- טענה נכונה, החתימה הנוספת לא נספרה בסך החתימות.

* " 3 חתימות הן של דיירים מבניינים סמוכים בניין מס' 9" (ולא בניין המבוקש כניסות 5 ו-7)

- טענה נכונה, החתימות הללו לא נספרו בסך בחתימות.

שטחי בניה :

קומה א' מפלס +3.00, חזית צפונית :

על עורך הבקשה להסיר את המבואה מהבקשה.

מרפסות זיז :

קומה א' מפלס +3.00, חזית צפונית :

מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 2.63 מ', ברוחב של 2.67 מ' ובשטח של 7.05 מ"ר, המרפסת המוצעת חורגת מהעומק המותר בסך של 1.13 מ' ולא פורסמה הקלה בנדון.

בבחינת הבקשה נמצא כי המרפסת המוצעת הינה בודדת ללא תכנון מרפסת צמד כנדרש עפ"י מדיניות מ"ע – לא ניתן לאשר.

חזית מזרחית :

מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 10.1 מ', ברוחב של כ- 01.4 מ' ובשטח של 4.93 מ"ר, מדובר במרפסת צרה ללא היתכנות תכנונית – לא ניתן לאשר.

כללי :

על עורך הבקשה :

– לצמצם את המרפסת המוצעת בחזית הצפונית לכדי העומק המותר עפ"י התקנות.

- להגיש תכנון מרפסות בצמדים בהתאם למדיניות מ"ע.

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

- להגיש טבלה המרכזת את חישוב שטחי המרפסות הפתוחות עד 14 מ"ר.

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

ממ"ד :

קומה א' מפלס +3.00, חזית צפונית :

תוספת ממ"ד כהרחבה כאשר יסודות הממ"ד יורדים לקומת הקרקע מפלס +0.00 ע"ג שביל גישה אחורי לבניין, מעבר ציבורי וגינה משותפת – לא ניתן לאשר.

בשינוי מיקום הממ"ד שיוגש לבחינה נוספת עורך הבקשה ידרש בהצגת תכנית צל בהתאם למדיניות - על עורך הבקשה להציג תכנית צל המראה אפשרות למיקום ממ"דים בהתאם לגודל הממ"ד המוצע לכל הדירות בבניין.

תימוכין קניינים :

על עורך הבקשה להמציא חתימות כפי הנדרש לממ"ד בשטח משותף.

הריסות :

על עורך הבקשה :

- לסמן בצהוב להריסה בהיתר זה את הסגירה הקיימת בדירת המבקש.

- לסמן ע"ג ההרמוניקה את הסגירות שלא נמצאו לגביהם היתר בצהוב להריסה "לא כלול בהיתר זה".

אישור שפ"ע :

על עורך הבקשה להמציא אישור מח' שפ"ע כתנאי לדיון חוזר.

חוות דעת אדריכלית :

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

סדר יום לועדה מתאריך - 20/04/2026 - ג אייר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/7
מספר בקשה	<u>1981/0011.08</u>
מספר סידורי	<u>20</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	חידוש היתר
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	חידוש היתר לתיק 1981/0011.04
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר בורנשטיין יובל
עורך הבקשה	מר נטף יואן
מתכנן השלד	מהנדס בורושנסקי אנטולי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

הרן 18 , רחביה

גוש	חלקה	בשלמות
30039	161	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
9988	תחילת תוקף	25/08/2015	6	מגורים	

תאור הבקשה

מידע קודם

מתאריך	12/04/2026	הכנת המלצה תכנונית : לחדש היתר בניה בתנאים
		לחדש היתר בניה בתנאים : ניתן לחדש את ההיתר ל-3 שנים נוספות, דהיינו עד לתאריך 29.09.2028 יובהר כי לאחר מועד זה במידה והמבקש לא סיים את הבניה יהא עליו להוציא היתר בניה חדש.
	12/04/2026	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 9988 תחילת תוקף : 25/08/2015 ייעוד הקרקע : מגורים התאמת הבקשה למותר : בתאריך 29/09/2022 הופק היתר בניה מס' 117558 לתיק בניין מס' 1981/011.04 תוקפו של היתר זה לשלוש שנים בין אם החלו עבודות או לאו, דהיינו עד לתאריך : 29/09/2025 כעת פג תוקפו של ההיתר וטרם החלו העבודות. עתה התקבל מכתב לחידוש היתר הבניה. לפי סעיף 59, סעיף 60 בתקנות התכנון והבניה, היתר הבניה הופק לפני תקנות החוק החדשות אשר מועד כניסתן לתוקף לאחר 01/09/2016 "באם החלו ברצף של עבודות מיום ההיתר, יש לבחון כי בידי המבקש יש היתר בניה שתוקפו לא פג מעבר ל- 3 חודשים ואז תינתן השלמה לעד 6 שנים". עפ"י עדכון של המבקשים כי טרם החלו עבודות, תוקף ההיתר המקורי הינו עד לתאריך 29/09/2025. עפ"י תקנות ניתן לאשר שלוש שנים נוספות דהיינו עד לתאריך 29/09/2028. סיבות העיכוב : 1. "תמו 3 שנים מיום הוצאת ההיתר וטרם החלו העבודות". היות והתקבלה בקשה חידוש היתר בזמן הניתן, המלצת המחלקה כי ניתן לאשר חידוש היתר הבניה לשלוש שנים נוספות המשלמות את 6 השנים, דהיינו : עד לתאריך 29.09.2028.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	תשלום אגרה סופי לחידוש ההיתר יהיה 10% מהסכום ששולם בהיתר המקורי	1

המלצת האגף
לחדש היתר בניה בתנאים

לחדש היתר בניה בתנאים :

ניתן לחדש את ההיתר ל-3 שנים נוספות, דהיינו עד לתאריך 29.09.2028

יובהר כי לאחר מועד זה במידה והמבקש לא סיים את הבניה יהא עליו להוציא היתר בניה חדש.

סדר יום לוועדה מתאריך - 20/04/2026 - ג אייר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/7
מספר בקשה	<u>2025/0533.00</u>
מספר סידורי	<u>21</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת ממ"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	לוי יפה
עורך הבקשה	מר נטף יואן
מתכנן השלד	ביאזי יצחק
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	19

כתובת האתר

הרב זלמן סורוצקין 26, הקריות החסידיות

גוש	חלקה	בשלמות
30299	15	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1144	תחילת תוקף	23/01/1975			
5052	תחילת תוקף	27/01/1997			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

היתרי בניה רלוונטיים שהופקו בחלקה הנידונה :

- בתאריך 18/01/2000 בת.ב. 1985/0691.06 עבור "הרחבה לבניין קיים", בהיתר זה אושר 11.42 מ"ר שטח עיקרי ו- 5.28 מ"ר שטח מרפסות.

- בתאריך 27/07/1997 בת.ב. 1985/0691.04 עבור "תוספת בניה לדירות", בהיתר זה אושר 52.66 מ"ר שטח עיקרי, 4.75 מ"ר שטח שירות ו- 43.35 מ"ר שטחי מרפסות.

- בתאריך 05/08/1997 בת.ב. 1985/0691.03 עבור "תוספת 2 דירות בקומת מחסנים", בהיתר זה אושר 172.88 מ"ר שטח עיקרי.

- בתאריך 04/11/1992 בת.ב. 1985/0691.02 עבור "שינויים במחסנים ושינויים בגשר", בהיתר זה אושר 8.96 מ"ר שטח שירות.

- בתאריך 06/05/1992 בת.ב. 1985/0691.00 עבור "בנין חדש", בהיתר זה אושר 2,249 מ"ר שטח עיקרי ו- 321.11 מ"ר שטח שירות.

מהות הבקשה :

מצב קיים : מדובר בבניין קיים מדורג, בן 7 קומות מעל הכניסה ו- 2 קומות מתחת הכניסה המשמש למגורים ברחוב סורוצקין 26, גוש : 30299, חלקה : 15.

מצב מוצע :

קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית דרומית :

מוצע תוספת ממ"ד כולל חדר רחצה ומבואת גישה לממ"ד.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 15.

בוצע משלוח הודעות עפ"י תקנה 36 בבקשה באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק. תום מועד להגשת התנגדויות 11/02/2025.

על פי נתוני המערכת לבקשה זו התקבלו 2 התנגדויות.

מידע קודם

מיתאריך	
12/04/2026	הכנת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149
	לפרסם לפי סעיף 149 :
	הממ"ד המוצע נדרש בפרסום הקלה לתוספת ממ"ד בשונה מנספח בינוי מחייב ובשינוי מיקום ללא חסימת חלונות השכן.
	נספח בינוי :
	על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר תוספת ממ"ד בשונה

מנספח הבינוי מחייב. ממ"ד : הממ"ד המוצע חורג בסך של 70 ס"מ מהבליטה המותרת עפ"י מדיניות מ"ע. בבחינת הבקשה נמצא כי הממ"ד המוצע אוטם 2 חלונות שכן הקיימים בהיתר מס' 1985/691.00, עורך הבקשה נדרש בשינוי מיקום הממ"ד כך שלא יאטמו את החלונות תוך שמירה על המרווח המותר עפ"י מדיניות מ"ע. יצוין כי נדרש לצמצם את שטח ח. רחצה – (ראה סעיף שטחי בניה). בנוסף, נמצא כי עורך הבקשה לא פרסם הקלה בדבר ממ"ד בשונה מנספח בינוי מחייב ובחריגה מקו בנין צידי וכן הוצגה תכנית צל חלקית עבור אפשרות מיקום ממ"דים לכל יח"ד. על עורך הבקשה : - לפרסם הקלות בדבר ממ"ד בשונה מנספח בינוי מחייב ובחריגה מקו בנין צידי. - לשנות את מיקום הממ"ד כך שלא יאטום חלונות שכן תוך שמירה על סך של 2.93 מ' בליטה מותרת למרווח הצידי עפ"י מדיניות מ"ע. - לסמן ע"ג ההרמוניקה בגג הממ"ד המוצע "גג לא לשימוש". - להציג ע"ג התוכניות בהרמוניקה תכנית צל המראה אפשרות מיקום ממ"דים לכל יח"ד. שטחי בניה : מותר עפ"י תקנות : - שטח ממ"ד 9 מ"ר נטו, ובנוסף רק אם מדובר בהוספת מרחב מוגן למבנה קיים וישנו צורך בכדי לאפשר גישה לממ"ד תינתן אפשרות למבואה ששטחה לא יעלה על 5 מ"ר והיא תהיה פטורה מהוכחת זכויות. - תותר תוספת של עד 3 מ"ר לכל יח"ד בבניין קיים לצורך חדר רחצה למרחב המוגן. ש. שירות מוצע: סך של 16.83 מ"ר כאשר 9 מ"ר עבור חדר ממ"ד, 3.26 מ"ר עבור חדר רחצה ו- 1.88 מ"ר עבור מבואת גישה לממ"ד.		

בבחינת הבקשה נמצא כי המוצע חורג מסך השטחים הניתן מכח תקנות עבור חדר רחצה, וכן היות ולממ"ד המוצע קיימת אפשרות של חיבור ישיר לדירה ללא צורך במבואה לא ניתן לאשר את שטח המבואה. בנוסף עורך הבקשה מחשב את שטח חדר הרחצה ושטח נטו ממ"ד כפונקציה אחת כאשר המבואה מחושבת כשטח עיקרי מעבר ל- 9 מ"ר נטו. על עורך הבקשה : - להסיר את המבואה המוצעת מהבקשה. - לצמצם את חדר רחצה המוצע לסך של 3 מ"ר נטו כנדרש עפ"י תקנות. - לחשב כל פונקציה בנפרד את שטח הממ"ד, מבואה וחדר רחצה. הריסות : על עורך הבקשה לסמן ע"ג ההרמוניקה להריסה בצהוב כפי המסומן בתשריט. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבל 2 התנגדויות. להלן טענות המתנגדים : "חדר הממ"ד סותם 2 חלונות קיימים במחסן שלנו שנמצא שם מאז קום הבניין" - טענה נכונה, החלונות קיימים בת.ב. מס' 1985/691.00, לא ניתן לחסום חלונות אלו. "כל דיירי העמודה מעוניינים בבניית ממ"ד, עמדתנו היא כי יש לקדם תכנון וביצוע משותף ומרוכז לכלל הדיירים המעוניינים, באותו מועד, כך שהבניה תתבצע באופן אחיד, מתואם והנדסי תקין, ככל ולא יתאפשר תכנון וביצוע משותף אנו מתנגדים לביצוע הבניה במתכונת זו". - לא התקבלו חתימות היות והממ"ד מבוקש על שטח המוצמד לדירת המבקש.		

עורך הבקשה נדרש להציג תכנית צל לכל העמודה וליידע את השכנים בכך, במידה ותהיה התנגדות לתכנית צל, יובא להכרעת הוועדה. לא נדרש כעת לזמן את המתנגדים מאחר והמלצת הצוות המקצועי הינה לפרסם לפי סעיף 149.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5052 תחילת תוקף : 27/01/1997 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 5052 תחילת תוקף 27/01/1997, אזור מגורים 2 מיוחד. תכנית מתאר 62'. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה נכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 03/09/2025 ע"י המח' למידע ונמצאו חריגות מקו הבניין המאושרים על פי הפירוט הבא : קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית דרומית :	12/04/2026	חוות דעת תכנונית

מוצע תוספת ממ"ד כולל חדר רחצה ומבואת גישה לממ"ד בחריגה מקו בנין צידי בסך של 3.63 מ' כאשר נותר מרווח של 80 ס"מ - (ראה סעיף ממ"ד). שלביות ביצוע: עפ"י תב"ע: סעיף 9 (יא): "תותר הוצאת ההיתר כאשר הבניה תהיה בשלבים ותבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד או ראשונה ושניה בלבד וכדו') יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה מעליה". המוצע בבקשה הינו ממ"ד השונה מנספח הבינוי ע"כ סעיף שלביות ביצוע אינו רלוונטי. נספח בינוי: בתכנית חל נספח בינוי מפורט בקנ"מ 1:100 שותק – מחייב. המוצע בבקשה הינו תוספת ממ"ד בקומת הקרקע מפלס +0.00 כאשר נספח הבינוי אינו מציע פתרון מיגוני ואינו עומד בהוראות תמ"א 40 ולא פורסמה הקלה בנידון – על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר תוספת ממ"ד בשונה מנספח הבינוי מחייב מחוץ לקו בניין. שטחי בניה: ש. שירות: תב"ע 5052 החלה בחלקה הנידונה לא נתנה פתרון מיגוני לפיכך שטח הממ"ד יחושב עפ"י תקנות ומעבר לזכויות. מותר עפ"י תקנות: - שטח ממ"ד 9 מ"ר נטו. - מבואת גישה עד 5 מ"ר ברוטו באם נדרש. - תותר תוספת של עד 3 מ"ר לכל יח"ד בבניין קיים לצורך חדר רחצה למרחב המוגן. ש. שירות מוצע: סך של 16.83 מ"ר כאשר 9 מ"ר עבור חדר ממ"ד, 3.26 מ"ר עבור חדר רחצה ו- 1.88 מ"ר עבור מבואת גישה לממ"ד. בבחינת הבקשה נמצא כי המוצע חורג מסך השטחים הניתן מכח תקנות עבור חדר רחצה.		

בנוסף עורך הבקשה מחשב את שטח חדר הרחצה ושטח נטו ממ"ד כפונקציה אחת כאשר המבואה מחושבת כשטח עיקרי מעבר ל- 9 מ"ר נטו. - לצמצם את חדר רחצה המוצע לסך של 3 מ"ר נטו כנדרש עפ"י תקנות. - לחשב כל פונקציה בנפרד את שטח הממ"ד, מבואה וחדר רחצה. מס' קומות : מותר עפ"י תב"ע : באגף המזרחי 8 קומות מעל הכניסה הקובעת. קיים : 7 קומות מעל הכניסה הקובעת ו- 2 קומות מתחת הקרקע. המוצע בבקשה הינו תוספת ממ"ד אשר אינו מהווה תוספת קומה. גובה מבנה : מותר עפ"י נספח : גובה מבנה 25.50 מ' מעל גובה זה מעקה גג תקני. קיים : גובה מבנה מירבי 24.88 מ'. המוצע בבקשה הינו בקומת הקרקע ולא רלוונטי לגובה המבנה. ממ"ד : עפ"י מדיניות מהנדס עיר : ניתן לאשר תוספת ממ"ד בחריגה מקו בניין וזו לא תחשב כסטייה נכרת בכפוף לביצוע הליך פרסום של הקלה. * בליטה למרווח הצידי : "לא תעלה על 2/3 מרווח המרווח והקיר הפונה לחלקה הגובלת יהיה אטום". * הגשת תכנית צל : "כל בקשה לתוספת ממ"ד בבניין קיים מעבר לקווי הבניין, תלווה בתכנית המראה אפשרות מיקום ממ"דים לכל הדירות בבניין ותפורסם באופן של הודעות לפי סעיף 36 או הליך פרסומי לפי סעיף 149". * "גג ממ"ד שחורג מקו בניין יהא גג ללא שימוש". קומת קרקע מפלס +0.00, חזית דרומית : מוצע תוספת ממ"ד כולל חדר רחצה מעבר לקו בנין צידי בסך		

של 3.63 מ' כאשר נותר מרווח של 80 ס"מ ולא פורסמה הקלה בנידון. עפ"י מדיניות מהנדס העיר בליטה למרווח הצידי לא תעלה על 2/3 מרוחב המרווח. חישוב: 4.40 מ' (מרווח) * 2/3 (בליטה מותרת) = 2.93 מ' בליטה מותרת למרווח הצידי. הממ"ד המוצע חורג בסך של 70 ס"מ מהבליטה המותרת עפ"י מדיניות מ"ע. בבחינת הבקשה נמצא כי הממ"ד המוצע אוטם 2 חלונות שכן הקיימים בהיתר מס' 1985/691.00, עורך הבקשה נדרש בשינוי מיקום הממ"ד כך שלא יאטמו את החלונות תוך שמירה על המרווח המותר עפ"י מדיניות מ"ע. יצוין כי נדרש לצמצם את שטח ח. רחצה – (ראה סעיף שטחי בניה). בנוסף, נמצא כי עורך הבקשה לא פרסם הקלה בדבר ממ"ד בשונה מנספח בינוי מחייב ובחריגה מקו בנין צידי וכן הוצגה תכנית צל חלקית עבור אפשרות מיקום ממ"דים לכל יח"ד. על עורך הבקשה: - לפרסם הקלות בדבר ממ"ד בשונה מנספח הבינוי ובחריגה מקו בנין צידי. - לשנות את מיקום הממ"ד כך שלא יאטום חלונות שכן תוך שמירה על סך של 2.93 מ' בליטה מותרת למרווח הצידי עפ"י מדיניות מ"ע. - לסמן ע"ג ההרמוניקה בגג הממ"ד המוצע "גג לא לשימוש". - להציג ע"ג התוכניות בהרמוניקה תכנית צל המראה אפשרות מיקום ממ"דים לכל יח"ד. הריסות: עפ"י תב"ע: סעיף 12: "הגדר המותחם בקו צהוב בתשריט מיועדת להריסה ותיהרס ע"י מגישי התכנית ועל חשבונם לפני כל תחילת בניה בשטח נשוא הבקשה להיתר" – על עורך הבקשה לסמן ע"ג ההרמוניקה להריסה בצהוב כפי המסומן בתשריט. הסדרי תנועה: לא רלוונטי.		

בקרה הנדסית : עפ"י הצהרת מהנדס לא נדרש חיזוק מבנים בבקשה זו. אישור שימור : לא רלוונטי. חוות דעת אדריכלית : המוצע בבקשה הינו תוספת ממ"ד החורג מקו בניין צידי ומנספח בינוי מחייב כאשר לא פורסמו הקלות בנידון. עורך הבקשה נדרש בפרסום הקלות, בשינוי מיקום הממ"ד לתוך הבליטה המותרת עפ"י מדיניות מ"ע וכן בצמצום שטח ח. רחצה בהתאם לסך השטחים הניתן מכח התקנות - על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבל 2 התנגדויות. להלן טענות המתנגדים : "חדר הממ"ד סותם 2 חלונות קיימים במחסן שלנו שנמצא שם מאז קום הבניין" - טענה נכונה, החלונות קיימים בת.ב. מס' 1985/691.00, לא ניתן לחסום חלונות אלו. "כל דיירי העמודה מעוניינים בבניית ממ"ד, עמדתנו היא כי יש לקדם תכנון וביצוע משותף ומרוכז לכלל הדיירים המעוניינים, באותו מועד, כך שהבניה תתבצע באופן אחיד, מתואם והנדסי תקין, ככל ולא יתאפשר תכנון וביצוע משותף אנו מתנגדים לביצוע הבניה במתכונת זו". - לא התקבלו חתימות היות והממ"ד מבוקש על שטח המוצמד לדירת המבקש. עורך הבקשה נדרש להציג תכנית צל לכל העמודה וליידע את השכנים בכך, במידה ותהיה התנגדות לתכנית צל, יובא להכרעת הוועדה.		

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 :

הממ"ד המוצע נדרש בפרסום הקלה לתוספת ממ"ד בשונה מנספח בינוי מחייב ובשינוי מיקום ללא חסימת חלונות השכן.

נספח בינוי :

על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר תוספת ממ"ד בשונה מנספח הבינוי מחייב.

ממ"ד :

הממ"ד המוצע חורג בסך של 70 ס"מ מהבליטה המותרת עפ"י מדיניות מ"ע.

בבחינת הבקשה נמצא כי הממ"ד המוצע אוטם 2 חלונות שכן הקיימים בהיתר מס' 1985/691.00, עורך הבקשה נדרש בשינוי מיקום הממ"ד כך שלא יאטמו את החלונות תוך שמירה על המרווח המותר עפ"י מדיניות מ"ע.

יצוין כי נדרש לצמצם את שטח ח. רחצה – (ראה סעיף שטחי בניה).

בנוסף, נמצא כי עורך הבקשה לא פרסם הקלה בדבר ממ"ד בשונה מנספח בינוי מחייב ובחריגה מקו בנין צידי וכן הוצגה תכנית צל חלקית עבור אפשרות מיקום ממ"דים לכל יח"ד.

על עורך הבקשה :

- לפרסם הקלות בדבר ממ"ד בשונה מנספח בינוי מחייב ובחריגה מקו בנין צידי.
- לשנות את מיקום הממ"ד כך שלא יאטום חלונות שכן תוך שמירה על סך של 2.93 מ' בליטה מותרת למרווח הצידי עפ"י מדיניות מ"ע.
- לסמן ע"ג ההרמוניקה בגג הממ"ד המוצע "גג לא לשימוש".
- להציג ע"ג התוכניות בהרמוניקה תכנית צל המראה אפשרות מיקום ממ"דים לכל יח"ד.

שטחי בניה :

מותר עפ"י תקנות :

- שטח ממ"ד 9 מ"ר נטו, ובנוסף רק אם מדובר בהוספת מרחב מוגן למבנה קיים וישנו צורך בכדי לאפשר גישה לממ"ד תינתן אפשרות למבואה ששטחה לא יעלה על 5 מ"ר והיא תהיה פטורה מהוכחת זכויות.

- תותר תוספת של עד 3 מ"ר לכל יח"ד בבניין קיים לצורך חדר רחצה למרחב המוגן.

ש. שירות מוצע : סך של 16.83 מ"ר כאשר 9 מ"ר עבור חדר ממ"ד, 3.26 מ"ר עבור חדר רחצה ו- 1.88 מ"ר עבור מבואה גישה לממ"ד.

בבחינת הבקשה נמצא כי המוצע חורג מסך השטחים הניתן מכח תקנות עבור חדר רחצה,

וכן היות ולממ"ד המוצע קיימת אפשרות של חיבור ישיר לדירה ללא צורך במבואה לא ניתן לאשר את שטח המבואה.

בנוסף עורך הבקשה מחשב את שטח חדר הרחצה ושטח נטו ממ"ד כפונקציה אחת כאשר המבואה מחושבת כשטח עיקרי מעבר ל- 9 מ"ר נטו.

על עורך הבקשה :

- להסיר את המבואה המוצעת מהבקשה.

- לצמצם את חדר רחצה המוצע לסך של 3 מ"ר נטו כנדרש עפ"י תקנות.

- לחשב כל פונקציה בנפרד את שטח הממ"ד, מבואה וחדר רחצה.

הריסות :

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

חוות דעת אדריכלית :

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

התנגדויות :

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

להלן טענות המתנגדים :

"חדר הממ"ד סותם 2 חלונות קיימים במחסן שלנו שנמצא שם מאז קום הבניין"

- טענה נכונה, החלונות קיימים בת.ב. מס' 1985/691.00, לא ניתן לחסום חלונות אלו.

"כל דיירי העמודה מעוניינים בבניית ממ"ד, עמדתנו היא כי יש לקדם תכנון וביצוע משותף ומרוכז לכלל הדיירים המעוניינים, באותו מועד, כך שהבניה תתבצע באופן אחיד, מתואם והנדסי תקין, ככל ולא יתאפשר תכנון וביצוע משותף אנו מתנגדים לביצוע הבניה במתכונת זו".

- לא התקבלו חתימות היות והממ"ד מבוקש על שטח המוצמד לדירת המבקש.

עורך הבקשה נדרש להציג תכנית צל לכל העמודה וליידע את השכנים בכך, במידה ותהיה התנגדות לתכנית צל, יובא להכרעת הוועדה.

לא נדרש כעת לזמן את המתנגדים מאחר והמלצת הצוות המקצועי הינה לפרסם לפי סעיף 149.

סדר יום לוועדה מתאריך - 20/04/2026 - ג אייר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/7
מספר בקשה	<u>2022/0363.00</u>
מספר סידורי	<u>22</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	עבודות הריסה, בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	היתר למבנה מגורים של 3 קומות, קומת גג רעפים, וקומת מחסנים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גברת דבי איילין
עורך הבקשה	קצבורג יעל
מתכנן השלד	מהנדס שפר דן
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	51

כתובת האתר

סומך עובדיה 2, בית ישראל

גוש	חלקה	בשלמות
30045	16	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
ג30045	תחילת תוקף	16/07/1959			
4579	תחילת תוקף	13/05/1999			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

לא קיימים היתרים במערכת

מהות הבקשה :

מצב קיים : מדובר בבניין קיים בן קומה אחת המשמש למגורים כאשר מוצעת הריסה הקומה הקיימת ברחוב עובדיה סומך 11, בשכונת נחלאות גוש : 30045 , חלקה : 16

מצב מוצע :

מוצע פיר מעלית מקומת המרתף עד חלל גג הרעפים.

קומת מרתף , מפלס -2.50 :

מוצעים 7 מחסנים .

קומת קרקע מפלס +0.00 :

מוצע 2 יח"ד הכוללות ממ"ד

חזית מערבית :

מוצע חצר לכל יח"ד.

קומה א' מפלס +3.10 :

מוצע 2 יח"ד הכוללות ממ"ד .

חזית צפונית :

מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית

חזית מזרחית :

מוצעות 2 מרפסות זיז מקורות חלקית.

קומה ב' מפלס +6.20 :

מוצע 2 יח"ד הכוללות ממ"ד .

חזית צפונית :

מוצעת 2 מרפסות זיז לא מקורות

חזית מזרחית :

מוצעות 2 מרפסות זיז לא מקורות.

תוכנית חלל גג רעפים , מפלס +6.77 :

מוצע בינוי ל-2 יח"ד מטה בחלל הגג .

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות להלן :

1. בינוי גג רעפים בשונה מנספח בינוי

2. הקלה בגין מרפסת בעומק של 1.20 מטר מעל דרך

3. הקלה בבניית מחסן של עד 20 מ"ר לדירה

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך: 06/10/2026 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 16.

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

לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת.

מידע קודם

מתאריך	
12/04/2026	בדיקת המלצה תכנונית: מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים מובא להכרעת הוועדה באם לזמן מתנגדים: המוצע בבקשה תוקן בהתאם להחלטת וועדת רשות רישוי והחלטת ועדת ערר כאשר התקבלה התנגדות אחת להלן: באם הוועדה מחליטה לא לזמן את המתנגדים המלצת האגף לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת: "חתומים מטה, אליהו לרנר ומיכאל יומן, הינם תושבי קבע רשומים בנכס זה, המהווה עבורם קורת גג בלעדית מזה שנים... זכות ראשונים להשקעה: אנו מודעים לכך שהנכס העמותה, מנהליה ודייריה להיות היזמים מהעירייה להכיר בזכות הראשונים של המובילים בפרויקט זה" עפ"י נסח טאבו מתאריך 25/04/2023 לא נמצא שמות המתנגדים בנסח הטאבו
26/03/2026	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה : 4579 תחילת תוקף : 13/05/1999 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : -בתאריך 23/06/2024 נידונה הבקשה ברשות רישוי ובה הוחלט לדחות במתכונת המוצעת : "מוצע בבקשה הריסת בינוי קיים והקמת בניין חדש בן 6 יח"ד, השטחים המוצעים חורגים מהמותר וכן נדרש בפרסום הקלה לעניין גגות הרעפים ואף להתאמה לאישור השימור, עורך הבקשה נדרש להסיר את המרפסות או לפרסמם אשר הם החורגות מקווי הבניין לתוך שטח רחוב משולב בשונה מהמותר בתב"ע ולצמצם את השטח החורג למחסנים, לאחר קבלת תכנית מתוקנת הבקשה תובא לדיון נוסף" -בתאריך 09/02/2025 נידונה הבקשה בוועדת ערר להלן : הצדדים נשמעו בפני ועדת הערר באשר לסוגיה האחרונה שנותרה ביניהם במחלוקת, היא סוגיית שטחי השירות עבור המחסנים. קרי, האם ניתן לקבל הקלה בגין שטחים אלה מכח תכנית 62 או אם לאו. במסגרת הדיון בפני ועדת הערר הפנתה עו"ד יצחקי להוראת סעיף 9 ד' 3 להוראות התכנית החלה על המקרקעין - תכנית 4579, במסגרתה נקבע כי אחוזי הבנייה לשטחי הבנייה העיקריים המירביים במסגרת הוראות התכנית לא יכללו שטחי מרתפים ו/או מחסנים תת קרקעיים אשר גובה תקרתם אינו עולה על מפלס הכניסה הקובעת ביותר מ- 1.20 מ' בנסיבות אלו על מבקש ההיתר יהיה להציג לצוות המקצועי בוועדה המקומית תכנית מדידה במסגרתה יוצג גובה המחסנים התת קרקעיים ביחס למפלס הכניסה הקובעת. ככל שיימצא כי תקרת המחסנים התת קרקעיים אינה גבוהה ממפלס הכניסה הקובעת ביותר מ- 1.20 מ' יהיה רשאי מבקש ההיתר לפרסם הקלה עבור הגדלת שטח המחסנים מכח תכנית מתאר 62, ובלבד שהבקשה תעמוד בכלל התנאים בסעיף 3, קרי שמדובר במחסנים תת קרקעיים אשר גובהם לא עולה על 2.20 מ'. ככל שיימצא כי תקרת המחסנים גבוהה ממפלס הכניסה הקובעת ביותר מ- 1.20 מ' אין מחלוקת כי לא תתאשר הקלה כאמור בנסיבות העניין טיפול ועדת הערר בתיק הסתיים, אין צו להוצאות.		

- בתאריך 10/12/2025 פורסמו ההקלות כנדרש ובתאריך 06/01/2026 היה תום מועד להגשת התנגדויות לאחר פרסום הקלה כנדרש.

נספח בינוי :

צורת גג רעפים : על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר בינוי גג רעפים בשונה מנספח הבינוי - פורסמה הקלה כנדרש כאשר תום מועד התנגדויות בתאריך 06/01/2026 עפ"י נתוני המערכת התקבלה התנגדות אחת.

שטחי בניה :

לעניין הגלריה- על עורך הבקשה לצמצם שטח גלריה ע"מ שלא תהווה מעל ל-75% מסך הקומה שמתחתיה, במידה ולא יעשה כן תחשב כשטח עיקרי מסך הזכויות ותידרש הקלה מנספח הבינוי וחישוב כל השטחים במניין השטחים המותרים בתב"ע - מוצע בתוכנית המתוקנת שטח גלריה בסך של 75% מסך הקומה שמתחתיה כאשר מוצג חישוב מדויק ע"ג ההרמוניקה וכך הגלריה אינה נחשבת במס' הקומות.

לעניין חדר המדרגות - על עורך הבקשה להסיר חישוב שטחי חדר המדרגות מלבד בקומת הקרקע שבה יש לחשב שטח מדרגות כעיקרי, ולהוסיף חישוב לכל המבואות לכניסה לדירות - בתוכנית המתוקנת שטח המדרגות בקומת הקרקע חושב וכן הכניסות לדירות כאשר הכל חושב בשטח עיקרי.

לעניין המחסנים - על עורך הבקשה לצמצם שטח מחסנים לכדי 8% (סך שטח של 29.10 מ"ר כולל משטח ממ"ד) מסך השטח המותר לבניה ולשייך כל מחסן עבור יח"ד- עפ"י החלטת וועדת ערר מיום 09/02/2025 ניתן לאשר מחסן של 20 מ"ר היות והתוכנית כפופה למתאר ופורסמה הקלה לנידון.

לעניין עמידה בשטחים - על עורך הבקשה לצמצם שטחים מבוקשים ע"מ לעמוד במניין 160% (308.80 מ"ר לא כולל את קומת גג הרעפים לפי תב"ע) המותרים בתב"ע - עורך הבקשה צמצם את השטחים כנדרש ואכן עומד בסך השטחים המותרים דהיינו ,

מוצע 307.13 מ"ר .

מעבר לכך מוצעים מחסנים בקומת המרתף שאינם עולים על גובה של 2.20 מטר וכן מרחבים מוגנים וקומת גלריה בסך של 75% מהקומה שמתחתיה

לעניין חצרות פנימיות - על עורך הבקשה לחשב שטח חצרות הכלואות במניין שטח עיקרי מוצע ולוודא עמידה במותר - עפ"י תב"ע 4579 לא נדרש לחשב גינות , וכן עפ"י ההנחיות לא נדרש לחשב מרפסת בין 3 קירות.

גובה קומות : גובה קומת גג הרעפים : על עורך הבקשה להנמיך גובה קומה שלישית לכדי 2.50 מ' בחלק הגובל עם השטח הציבורי. – עורך הבקשה הנמיך את גובה הקומה הפונה לרחוב חלחול לגובה של 2.50 מטר הנדרשים בהוראות התוכנית. שיפוע הגגות : על עורך הבקשה לעדכן את הבקשה להיתר כך שגובה המדליפות במבנה הסמוך ממערב וכן שיפוע הגג יהיה בהתאם לגג הנ"ל יצירת רצף אחד – עורך הבקשה תקן את גובה המדלפות עפ"י דרישות מחלקת שימור כאשר התקבל אישור שימור מעודכן בתאריך 26/11/2025 ע"י שחר פוני וזאת בהתאם לגובה קומת המחסנים עפ"י החלטת וועדת ערר שתקרת המחסנים אינה גובה ביותר מ-1.20 מטר תכסית : על עורך הבקשה לצמצם את התכסית המוצעת שיעמוד במותר בשטח שלא יעלה על 154.40 מ"ר - עורך הבקשה הציג חישוב תכסית חלחול כאר מוצע בקומת הקרקע בינוי בסך של 131.09 מ"ר וע"כ התכסית אינה עולה על המותר. מחסנים : על עורך הבקשה לצמצם שטח מחסנים לכדי 8% (סך שטח של 29.10 מ"ר כולל משטח ממ"ד) מסך השטח המותר לבניה ולשייך כל מחסן עבור יח"ד – עפ"י החלטת וועדת ערר היות והתב"ע כפופה למתאר ניתן לבקש מחסן בשטח של 20 מ"ר ליח"ד כאשר הוצגה תוכנית מדידה ובה הוכח כי גובה התקרה של קומת המחסנים אינה עולה על יותר מ- 1.20 מטר מהכניסה הקובעת וזאת בכפוף לפרסום הקלה לעניין גודל הממ"ד – פורסמו ההקלות הנדרשות בתאריך 10/12/2025 . מרפסת זיז : המרפסות הנ"ל הינן מכל רחוב משולב ע"פ התב"ע לא ניתן לבקש מרפסות ע"ג שטח ציבורי- עקב שלא קיים סעיף סטיה ניכרת והתקבל אישור שימור והתב"ע כפופה למתאר ניתן לפרסם הקלה עבור מרפסות זיז אלו או לחילופין להסירם מהבקשה - עורך הבקשה פרסם הקלה בגין בניית מרפסת בעומק של 1.20 מטר מעל דרך.		

בניה בקיר משותף : על עורך הבקשה להמציא חתימת בעלים בקיר משותף או לחילופין לבצע משלוח הודעות לחלקה הסמוכה. בוצע פרסום בתאריך 10/12/2025 הכולל גם את החלקה הגובלות . אדריכל רשום : על עורך הבקשה להחליף את עורך הבקשה לאדריכל רשום עפ"י הוראות התב"ע – עורך הבקשה החליף את עורך הבקשה לאדריכל רשום כנדרש אישור שימור : על עורך הבקשה להתאים את הבקשה בהתאם לאישור שימור - התקבל אישור שימור סופי בתאריך 26/11/2025 ע"י שחר פוני. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את הליקויים ע"ג הרמוניקה a. - עורך הבקשה תקן את התוכנית עפ"י התיקונים הנדרשים עפ"י וועדת רשות רישוי ובהתאם להחלטת וועדת ערר. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת : "חתומים מטה, אליהו לרנר ומיכאל יומן, הינם תושבי קבע רשומים בנכס זה, המהווה עבורם קורת גג בלעדית מזה שנים... זכות ראשונים להשקעה : אנו מודעים לכך שהנכס העמותה, מנהליה ודייריה להיות היזמים מהעירייה להכיר בזכות הראשונים של המובילים בפרויקט זה" עפ"י נסח טאבו מתאריך 25/04/2023 לא נמצא שמות המתנגדים בנסח הטאבו		
1. בינוי גג רעפים בשונה מנספח בינוי 2. הקלה בגין מרפסת בעומק של 1.20 מטר מעל דרך	16/12/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

3. הקלה בבניית מחסן של עד 20 מ"ר לדירה		
הצדדים נשמעו בפני ועדת הערר באשר לסוגיה האחרונה שנוטרה ביניהם במחלוקת, היא סוגיית שטחי השירות עבור המחסנים. קרי, האם ניתן לקבל הקלה בגין שטחים אלה מכח תכנית 62 או אם לאו. . במסגרת הדיון בפני ועדת הערר הפנתה עו"ד יצחקי להוראת סעיף 9 ד' 3 להוראות התכנית החלה על המקרקעין - תכנית 4579, במסגרתה נקבע כי אחוזי הבנייה לשטחי הבנייה העיקריים המירביים במסגרת הוראות התכנית לא יכללו שטחי מרתפים ו/או מחסנים תת קרקעיים אשר גובה תקרתם אינו עולה על מפלס הכניסה הקובעת ביותר מ- 1.20 מ' בנסיבות אלו על מבקש ההיתר יהיה להציג לצוות המקצועי בוועדה המקומית תכנית מדידה במסגרתה יוצג גובה המחסנים התת קרקעיים ביחס למפלס הכניסה הקובעת. ככל שיימצא כי תקרת המחסנים התת קרקעיים אינה גבוהה ממפלס הכניסה הקובעת ביותר מ- 1.20 מ' יהיה רשאי מבקש ההיתר לפרסם הקלה עבור הגדלת שטח המחסנים מכח תכנית מתאר 62, ובלבד שהבקשה תעמוד בכלל התנאים בסעיף 3, קרי שמדובר במחסנים תת קרקעיים אשר גובהם לא עולה על 2.20 מ'. ככל שיימצא כי תקרת המחסנים גבוהה ממפלס הכניסה הקובעת ביותר מ- 1.20 מ' אין מחלוקת כי לא תתאשר הקלה כאמור בנסיבות העניין טיפול ועדת הערר בתיק הסתיים, אין צו להוצאות.	09/02/2025	החלטת ועדת ערר : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
לדחות במתכונת המוצעת : מוצע בבקשה הריסת בינוי קיים והקמת בניין חדש בן 6 יח"ד, השטחים המוצעים חורגים מהמותר וכן נדרש בפרסום הקלה לעניין גגות הרעפים ואף להתאמה לאישור השימור, עורך הבקשה נדרש להסיר את המרפסות או לפרסמם אשר הם החורגות מקווי הבניין לתוך שטח רחוב משולב בשונה מהמותר בתב"ע ולצמצם את השטח החורג למחסנים, לאחר קבלת תכנית מתוקנת הבקשה תובא לדיון נוסף. נספח בינוי : צורת גג רעפים : על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר בינוי גג רעפים בשונה מנספח הבינוי.	23/06/2024	דיון ברשות הרישוי : לדחות : במתכונת המוצעת

שטחי בניה : לעניין הגלריה- על עורך הבקשה לצמצם שטח גלריה ע"מ שלא תהווה מעל ל-75% מסך הקומה שמתחתיה, במידה ולא יעשה כן תחשב כשטח עיקרי מסך הזכויות ותידרש הקלה מנספח הבינוי וחישוב כל השטחים במניין השטחים המותרים בתב"ע. לעניין חדר המדרגות - על עורך הבקשה להסיר חישוב שטחי חדר המדרגות מלבד בקומת הקרקע שבה יש לחשב שטח מדרגות כעיקרי, ולהוסיף חישוב לכל המבואות לכניסה לדירות. לעניין המחסנים - על עורך הבקשה לצמצם שטח מחסנים לכדי 8% (סך שטח של 29.10 מ"ר כולל משטח ממ"ד) מסך השטח המותר לבניה ולשייך כל מחסן עבור יח"ד. לעניין עמידה בשטחים - על עורך הבקשה לצמצם שטחים מבוקשים ע"מ לעמוד במניין 160% (308.80 מ"ר לא כולל את קומת גג הרעפים לפי תב"ע) המותרים בתב"ע. לעניין חצרות פנימיות – על וערך הבקשה לחשב שטח חצרות הכלואות במניין שטח עיקרי מוצע ולוודא עמידה במותר. גובה קומות : גובה קומת גג הרעפים : על עורך הבקשה להנמיך גובה קומה שלישית לכדי 2.50 מ' בחלק הגובל עם השטח הציבורי. שיפוע הגגות : על עורך הבקשה לעדכן את הבקשה להיתר כך שגובה המדליפות במבנה הסמוך ממערב וכן שיפוע הגג יהיה בהתאם לגג הנ"ל יצירת רצף אחד. תכסית : על עורך הבקשה לצמצם את התכסית המוצעת שיעמוד במותר בשטח שלא יעלה על 154.40 מ"ר. מחסנים : על עורך הבקשה לצמצם שטח מחסנים לכדי 8% (סך שטח של 29.10 מ"ר כולל משטח ממ"ד) מסך השטח המותר לבניה ולשייך כל מחסן עבור יח"ד. מרפסת זיז :		

המרפסות הנ"ל הינן מכל רחוב משולב ע"פ התב"ע לא ניתן לבקש מרפסות ע"ג שטח ציבורי- עקב שלא קיים סעיף סטיה ניכרת והתקבל אישור שימור והתב"ע כפופה למתאר ניתן לפרסם הקלה עבור מרפסות זיז אלו או לחילופין להסירם מהבקשה. בניה בקיר משותף : על עורך הבקשה להמציא חתימת בעלים בקיר משותף או לחילופין לבצע משלוח הודעות לחלקה הסמוכה. אדריכל רשום : על עורך הבקשה להחליף את עורך הבקשה לאדריכל רשום עפ"י הוראות התב"ע. אישור שימור : על עורך הבקשה להתאים את הבקשה בהתאם לאישור שימור. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את הליקויים 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 : 4579 תחילת תוקף : 13/05/1999	02/06/2024	חוות דעת תכנונית

ייעוד הקרקע: אזור מגורים מיוחד התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 4579 תחילת תוקף 13/05/1999 (אזור מגורים מיוחד) 30045 תחילת תוקף 16/07/1959 (אזור מגורים 3) מתאר 62. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: לא קיים סעיף סטייה ניכרת בתב"ע הנ"ל. נספח בינוי: בתוכנית חל נספח מס' 1 של תוכניות וחזיתות בקני"מ של 250:1 – מחייב לגובה בניה ומס קומות. בתוכנית חל נספח מס' 2 חוברת של עקרונות עיצוב. המוצע בבקשה שונה מנספח הבינוי לעניין גובה קומות (ראה סעיף גובה קומות). שיפוע הגג, מס קומות וגובה קומות בסעיפים לעיל. צורת גג רעפים: על פי המוצע בבקשה גג הרעפים אינו נאה כמופיע בנספח 1, על אף שנספח זה הינו מנחה נדרש הפרסום הקלה וזאת עפ"י מס' החלטות של וועדת ערר – על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר בינוי גג רעפים בשונה מנספח הבינוי. שלביות ביצוע: סעיף זה אינו רלוונטי בתוכנית הנ"ל. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 03/03/2022		

ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים – (ראה סעיף מרפסות זיז). שטחי בניה : מותר עפ"י תבע : עפ"י סעיף 9(ד) 2 : "אחוזי בניה המרביים לא יעלו על 160%, דהיינו : $193 \times 160\% = 308.80$ מ"ר. אחוזי הבניה כוללים את כל שטחי הבניה בתחום מעטפת הבניין מלבד שטחי מרתפים או מחסנים תת קרקעים אשר גובהם לא עולה על 2.2 מ' ושתקרתם אינה גבוהה ממפלס הכניסה הקובעת לבניין ביותר מ-1.20 מ', בורות מים מרפסות זיז וחללי גג. מדרגות חיצוניות שהחלל מתחתן אינו סגור, מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א תותר תוספת בניית מחסנים / מרתפים בתחום החלקה כולה כל עוד שבנייתם תיעשה בהתאם להוראות האחרות בתקנון." מוצע בבקשה : שטח עיקרי בסך של 671.11 מ"ר. השטחים שניתנים מעבר ל-160% המותרים הינם : קומת מרתף הכוללת מחסנים ומבואות- 169.56 מ"ר. שטחי מרחבים מוגנים- 71.06 מ"ר גלריה 75% כפי המוצג בנספח מס 2 מעבר- $100 = 0.75 \times 133.30$ מ"ר. לעניין הגלריה- בכדי שלא ייכלל בשטחי הבניה המותרים - על עורך הבקשה לצמצם שטח גלריה ע"מ שלא תהווה מעל ל-75% מסך הקומה שמתחתיה, במידה ולא יעשה כן תחשב כשטח עיקרי מסך הזכויות ותידרש הקלה מנספח הבינוי וחישוב כל השטחים במניין השטחים המותרים בתב"ע. לעניין חדר המדרגות- יש להכליל במניין שטחי בניה המותרים, יש לחשב מהמוצע בבקשה - ע"פ תב"ע 4213 קומת אחת עיקרי ושאר הקומות לא נדרש חישוב מלבד המבואות כניסה לדירות- על עורך הבקשה להסיר חישוב שטחי חדר המדרגות מלבד בקומת הקרקע שבה יש לחשב שטח מדרגות כעיקרי, ולהוסיף חישוב לכל המבואות לכניסה לדירות. לעניין המחסנים - התב"ע החלה במגרש נוגעת בשטחי הבניה ותוקפה לאחר 1989, על כן לא ניתן לבקש הקלה כמותית כלל, עורך הבקשה מציע 6 מחסנים בשטח של 20 מ"ר שלא ניתן לאשרם - על עורך הבקשה לצמצם שטח מחסנים לכדי 8% (סך שטח של 29.10 מ"ר כולל משטח ממ"ד) מסך השטח המותר לבניה ולשייך כל מחסן עבור יח"ד. לעניין עמידה בשטחים - המוצע בבקשה חורג מהמותר, עורך הבקשה נדרש בתיקון התכנית ולאחריה יהא ניתן לוודא עמידה		

במותר - על עורך הבקשה לצמצם שטחים מבוקשים ע"מ לעמוד במניין 160% (308.80 מ"ר לא כולל את קומת גג הרעפים לפי תב"ע) המותרים בתב"ע. לעניין חצרות פנימיות - מוצע בבקשה חצרות פנימיות בקומת הקרקע הכלואות ב-3 קירות כך שהינם מהוות שטח עיקרי אשר עורך הבקשה אינו מחשבם במניין השטחים – על וערך הבקשה לחשב שטח חצרות הכלואות במניין שטח עיקרי מוצע ולוודא עמידה במותר. מספר קומות : מותר עפ"י תשריט (קו שלוש נקודות) ונספח מס 1 : מותר 3 קומות כאשר קומת הרעפים כלואה בקומה השלישית וניתנת כגלריה 75% משטח הקומה. ע"פ סעיף 9 (ב) "קווי הבניין לבניינים עד 3 קומות שגובה הקומה השלישית אינו עולה על 2.50 מ' עד לתחילת גג הרעפים יהיו כמסומן בתשריט בקו שלוש נקודות בטוש אדום" מוצע בבקשה : הריסת המבנה הקיים ובניית 3 קומות מלאות ותוספת קומת גג רעפים מלאה וקומת מרתף. גובה קומות : ע"פ סעיף 9 (ג) 2 " גובה קומת גג הרעפים לא יעלה על 2.50 מ' בחלק הנמוך הגובל עם השטח הציבורי ו- 3.0 מ' בצד הפונה לחצר, גובה שיא הגג לא יעלה על 6.0 מ' מרצפת הקומה העליונה" מוצע בבקשה : גובה קומת גג הרעפים : בגובה של 3 מ' מכל צד (גם לצד הרחוב) כאשר בתב"ע נדרש גובה של 2.50 מ' לרחוב, מכאן כחי המותר אינו עומד בהוראות התכנית ואף לא פורסמה הקלה ובניגוד לאישור מחלקת השימור, במתכונת זו לא ניתן לאשר - על עורך הבקשה להנמיך גובה קומה שלישית לכדי 2.50 מ' בחלק הגובל עם השטח הציבורי. גובה שיא הגג : 5.80 מ'. מספר יח"ד : מותר עפ"י תב"ע/תקנות : בתכנית החלה בחלקה אין הגבלה למס' יחידות דיור, על כן עפ"י תקנות יש לעמוד ב-2 תנאים : 1. מינימום יח"ד בגודל של 35 מ"ר.		

2. נדרש חתימה של 66% מבעלי הזכויות בחלקה. מוצע בבקשה : הקמת 6 יח"ד חדשות. כל גודל יח"ד מעל 35 מ"ר והתקבלו 100% חתימות מאחר ומדובר בבעלים פרטי של החלקה. שיפוע הגגות : ע"פ סעיף 9 (ג) 2 : "שיפוע גג הרעפים יהיה 25-30 מעלות. מוצע בבקשה : כ30 מעלות שיפוע הגג. על פי דרישת מחלקת השימור - על עורך הבקשה לעדכן את הבקשה להיתר כך שגובה המדליפות במבנה הסמוך ממערב וכן שיפוע הגג יהיה בהתאם לגג הנ"ל יצירת רצף אחד. תכסית : מותר לפי תבע : סעיף 9(ד)(1) "במגרש מעל 100 מ"ר מותר בינוי בתכסית של שלא תעלה על 80% משטח החלקה", דהיינו : 193 * 80% = 154.40 מ"ר. מוצע בבקשה : בינוי בתכסית של 161.22 מ"ר (בניגוד לתכסית הכתובה בתכנית שנבחנה מאחר ואינם מחשבים את חדר המדרגות והמבואה). חישוב : 161.22 (תכסית מוצע) – 154.40 (תכסית מותר) = 6.82 מ"ר החורגים מהמותר – על עורך הבקשה לצמצם את התכסית המוצעת שיעמוד במותר בשטח שלא יעלה על 154.40 מ"ר. מחסנים : מותר לפי הוראות תכנית : מחסנים נתנים מעבר לזכויות. מוצע בבקשה : תוספת 6 מחסנים כאשר כל אחד בשטח של 20 מ"ר, התב"ע החלה במגרש נוגעת בשטחי הבניה ותוקפה לאחר 1989, על כן לא ניתן לבקש הקלה כמותית כלל, עורך הבקשה מציע 6 מחסנים בשטח של 20 מ"ר שלא ניתן לאשרם - על עורך הבקשה לצמצם שטח מחסנים לכדי 8% (סך שטח של 29.10 מ"ר כולל משטח ממ"ד) מסך השטח המותר לבניה ולשייך כל מחסן עבור יח"ד. מרפסת זיז :		

עפ"י תב"ע 4579 סעיף 15(י"ח) : "תותר מרפסת זיז בעומק של 1.20 מטר באופי הבניין הקיים אך לא כהמשך למרפסת גג ולא מעל לשטח ציבורי" מוצע בבקשה : 7 מרפסות מעל רחוב משולב להלן הפרוט : קומה א' מפלס +3.10 : חזית צפונית : מוצעת מרפסת זיז בעומק 1.20 מ' ברוחב 6.83 מ' מקורה חלקית. חזית מזרחית : מוצעות 2 מרפסות זיז מקורות חלקית. בעומק של 1.20 אחת ברוחב של 5.40 מ' אחת ברוחב של 6.93 מ'. קומה ב' מפלס +6.20 : חזית צפונית : מוצעת 2 מרפסות זיז לא מקורות בעומק של 1.20 מ' ברוחב של 4.16 מ'. חזית מזרחית : מוצעות 2 מרפסות זיז לא מקורות בעומק של 1.20 מ' ברוחב של 3.30 מ'. המרפסות הנ"ל הינן מכל רחוב משולב ע"פ התב"ע לא ניתן לבקש מרפסות ע"ג שטח ציבורי- עקב שלא קיים סעיף סטיה ניכרת והתקבל אישור שימור והתב"ע כפופה למתאר ניתן לפרסם הקלה עבור מרפסות זיז אלו או לחילופין להסירם מהבקשה. ממ"ד : מוצעים 6 ממ"דים בגודל של 9 מ"ר נטו+ קירות : קומת קרקע מפלס +0.00 : מוצע 2 יח"ד הכוללות ממ"דים. קומה א' מפלס +3.10 : מוצע 2 יח"ד הכוללות ממ"דים. קומה ב' מפלס +6.20 : מוצע 2 יח"ד הכוללות ממ"דים.		

בניה בקיר משותף : על עורך הבקשה להמציא חתימת בעלים בקיר משותף או לחילופין לבצע משלוח הודעות לחלקה הסמוכה. אדריכל רשום : עפ"י תב"ע 4579 סעיף 14(ב) : בקשות להיתר בניה תוגשנה ע"י אדריכל רשום. נראה כי עורך הבקשה הינו הנדסאי ולא אדריכל - על עורך הבקשה להחליף את עורך הבקשה לאדריכל רשום עפ"י הוראות התב"ע. אישור הסדרי תנועה : התקבל אישור מחלקת התנועה בתאריך 14/12/2023 ע"י גאולה שעיו. אישור חיזוק מבנים : הבקשה המוצעת אינה נדרשת לנוהל בקרה הנדסית עפ"י הצהרת מהנדס. אישור שימור : התקבל אישור מחלקת השימור בתאריך 28/12/2023 אישור שימור אינו תואם את ההרמוניקה במערכת - על עורך הבקשה להתאים את הבקשה בהתאם לאישור שימור. חוות דעת אדריכלית : מוצע בבקשה הריסת בינוי קיים והקמת בניין חדש בן 6 יח"ד, השטחים המוצעים חורגים מהמותר וכן נדרש בפרסום הקלה לעניין גגות הרעפים ואף להתאמה לאישור השימור, עורך הבקשה נדרש להסיר את המרפסות או לפרסמם אשר הם החורגות מקווי הבניין לתוך שטח רחוב משולב בשונה מהמותר בתב"ע ולצמצם את השטח החורג למחסנים, לאחר קבלת תכנית מתוקנת הבקשה תובא לדיון נוסף - על עורך הבקשה לתקן את הליקויים ע"ג הרמוניקה a.		

התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת והוסרה, אין התנגדויות.		
לדחות במתכונת המוצעת : מוצע בבקשה הריסת בינוי קיים והקמת בניין חדש בן 6 יח"ד, השטחים המוצעים חורגים מהמותר וכן נדרש בפרסום הקלה לעניין גגות הרעפים ואף להתאמה לאישור השימור, עורך הבקשה נדרש להסיר את המרפסות או לפרסמם אשר הם החורגות מקווי הבניין לתוך שטח רחוב משולב בשונה מהמותר בתב"ע ולצמצם את השטח החורג למחסנים, לאחר קבלת תכנית מתוקנת הבקשה תובא לדיון נוסף. נספח בינוי : צורת גג רעפים : על עורך הבקשה לפרסם הקלה בדבר בינוי גג רעפים בשונה מנספח הבינוי. שטחי בניה : לעניין הגלריה- על עורך הבקשה לצמצם שטח גלריה ע"מ שלא תהווה מעל ל-75% מסך הקומה שמתחתיה, במידה ולא יעשה כן תחשב כשטח עיקרי מסך הזכויות ותידרש הקלה מנספח הבינוי וחישוב כל השטחים במניין השטחים המותרים בתב"ע. לעניין חדר המדרגות - על עורך הבקשה להסיר חישוב שטחי חדר המדרגות מלבד בקומת הקרקע שבה יש לחשב שטח מדרגות כעיקרי, ולהוסיף חישוב לכל המבואות לכניסה לדירות. לעניין המחסנים - על עורך הבקשה לצמצם שטח מחסנים לכדי 8% (סך שטח של 29.10 מ"ר כולל משטח ממ"ד) מסך השטח המותר לבניה ולשייך כל מחסן עבור יח"ד. לעניין עמידה בשטחים - על עורך הבקשה לצמצם שטחים מבוקשים ע"מ לעמוד במניין 160% (308.80 מ"ר לא כולל את קומת גג הרעפים לפי תב"ע) המותרים בתב"ע. לעניין חצרות פנימיות – על וערך הבקשה לחשב שטח חצרות הכלואות במניין שטח עיקרי מוצע ולוודא עמידה במותר.	02/06/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

גובה קומות : גובה קומת גג הרעפים : על עורך הבקשה להנמיך גובה קומה שלישית לכדי 2.50 מ' בחלק הגובל עם השטח הציבורי. שיפוע הגגות : על עורך הבקשה לעדכן את הבקשה להיתר כך שגובה המדליפות במבנה הסמוך ממערב וכן שיפוע הגג יהיה בהתאם לגג הנ"ל יצירת רצף אחד. תכסית : על עורך הבקשה לצמצם את התכסית המוצעת שיעמוד במותר בשטח שלא יעלה על 154.40 מ"ר. מחסנים : על עורך הבקשה לצמצם שטח מחסנים לכדי 8% (סך שטח של 29.10 מ"ר כולל משטח ממ"ד) מסך השטח המותר לבניה ולשייך כל מחסן עבור יח"ד. מרפסת זיז : המרפסות הנ"ל הינן מכל רחוב משולב ע"פ התב"ע לא ניתן לבקש מרפסות ע"ג שטח ציבורי- עקב שלא קיים סעיף סטיה ניכרת והתקבל אישור שימור והתב"ע כפופה למתאר ניתן לפרסם הקלה עבור מרפסות זיז אלו או לחילופין להסירם מהבקשה. בניה בקיר משותף : על עורך הבקשה להמציא חתימת בעלים בקיר משותף או לחילופין לבצע משלוח הודעות לחלקה הסמוכה. אדריכל רשום : על עורך הבקשה להחליף את עורך הבקשה לאדריכל רשום עפ"י הוראות התב"ע. אישור שימור : על עורך הבקשה להתאים את הבקשה בהתאם לאישור שימור.		

חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את הליקויים 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.		

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
	אישור משרד הבריאות	8
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	9
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	10
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	11
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	12
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	13
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	14
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	15
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	16
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	17

המלצת האגף

מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

מובא להכרעת הוועדה באם לזמן מתנגדים :

המוצע בבקשה תוקן בהתאם להחלטת וועדת רשות רישוי והחלטת ועדת ערר

כאשר התקבלה התנגדות אחת להלן :

באם הוועדה מחליטה לא לזמן את המתנגדים המלצת האגף לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים.

התנגדויות :

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

"חתומים מטה, אליהו לרנר ומיכאל יומן, הינם תושבי קבע רשומים בנכס זה, המהווה עבורם קורת גג בלעדית מזה שנים..."

זכות ראשונים להשקעה : אנו מודעים לכך שהנכס העמותה, מנהליה ודייריה להיות היזמים מהעירייה להכיר בזכות הראשונים של המובילים בפרויקט זה"

עפ"י נסח טאבו מתאריך 25/04/2023 לא נמצא שמות המתנגדים בנסח הטאבו

סדר יום לועדה מתאריך - 20/04/2026 - ג אייר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/7
מספר בקשה	<u>1984/0334.03</u>
מספר סידורי	<u>23</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, שינויים בקירות חזית במבנים קיימים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מרפסות בקומה ב
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שטראוס עזריאל
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות שטראוס מיכל
מתכנן השלד	מהנדס כהן צבי
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	18

כתובת האתר

חיים לסקוב 8 , פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
30666	5	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3058	תחילת תוקף	27/01/1983			
3336	תחילת תוקף	08/11/1984			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

עפ"י נתוני המערכת לא נמצאו היתרים אחרונים שהופקו לבניין זה בחלקה זו .

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין קיים בן 6 קומות למגורים ברחוב חיים לסקוב 8 בשכונת פסגת זאב גוש : 30666 חלקה : 5.

מצב מוצע :

קומה ב', מפלס +5.60 :

חזית צפונית :

מוצע שתי מרפסות זיז עבור יח"ד מס' 13.

חזית דרומית :

מוצע שתי מרפסות זיז עבור יח"ד מס' 14.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות :

"חריגה מקווי בניין עבור מרפסות פתוחות".

"תוספת שטח בניה עבור מרפסות פתוחות".

"שינוי בפתחים – שינוי מנספח בינוי לא מחייב".

תום מועד להגשת התנגדויות בתאריך 27/05/2025 , לבקשה הנידונה התקבלו 2 התנגדויות.

בעלי עניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 5.

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

על פי נתוני המערכת לבקשה זו התקבלו 2 התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
26/03/2026	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת לדחות במתכונת המוצעת : הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ומוצעות שתי מרפסות אשר נמצאות במרווח בחזית צידית ולא עומדות בהנחיות מ"ר, ומרפסת נוספת אשר מבוקשת על שתי חזיתות ולא עומדת בהנחיות מ"ר. אין לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת. מרפסות זיז : על עורך הבקשה נדרש :

- להציע מרפסת בחזית צפונית עבור יח"ד מס' 13 על חזית אחת בלבד. - להסיר 2 מרפסות החורגות מקו הבניין אשר לא עומדות בהנחיות מ"ע. - להציג ע"ג ההרמוניקה טבלת חישוב לשטח מרפסות מקורות לכלל יח"ד. - להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסות הזיז המוצעות. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת התקבלו 2 התנגדויות. * פגיעה חמורה בזכות השימוש למרפסת סוכה, הבניה החדשה של המרפסת החדשה תביא לביטול מוחלט של השימוש במרפסת הסוכה שלי, פגיעה באוורור ובאור הטבעי, בניית המרפסת תחסום את מקור האוורור והאור היחיד הקיים כיום לסלון דירתי, חסימה זו תגרום לפגיעה ממשית באיכות החיים בדירה תביא למחסור באוויר צח, פגיעה חמורה בערך הנכס שלי עקב ביטול מרפסת הסוכה והחשכת הבית, פגיעה חמורה באיכות החיים, במהלך הבניה ולאחר מכן אני מצפה לרעש, אבק והפרעות חמורות אחרות. * אני מתנגד לבניית המרפסת של משפחת שטראוס בגלל המרפסת תיבנה ממש מעל למרפסת שלי ולו זו בלבד שזה יחסום לי את האור בחלק מזמני היום המרפסת משמשת לסוכה וגם ערך הדירה ירד, לדעתי יש לו אופציה לבנות בצדדים אחרים. לאחר תיקון המרפסות יש לזמן את המתנגדים לוועדת התנגדויות. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3336 תחילת תוקף : 08/11/1984	26/03/2026	חוות דעת תכנונית

ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: תכנית 3336 תחילת תוקף 08/11/1984 אזור מגורים כללי. תכנית 3058 תחילת תוקף 27 / 01 / 1983 אזור מגורים כללי. תכנית מתאר '62. תקנות חוק תכנון ובניה. סטייה ניכרת: בתכנית החלה בחלקה הנידונה איננה כוללת סעיפי סטייה ניכרת. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 06/11/2024 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לעניין מרפסות זיז - (ראה סעיף מרפסות זיז). נספח בינוי: התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת נספחי בינוי עקרוניים ומחייבים לעניין מס' הקומות ומס' יח"ד המירבי. המוצע בבקשה שונה מנספח הבינוי לעניין פתחים. הנספח מנחה לעניינים אלו. בכל אופן פורסמה הקלה ע"י עורך הבקשה "שינוי בפתחים – שינוי מנספח בינוי לא מחייב". שלביות ביצוע: התכנית החלה בחלקה הנידונה איננה כוללת סעיף שלביות ביצוע. שטחי בניה: בבקשה לא מוצעים כלל שטחי בניה אלא רק שטח מרפסות.		

מרפסות זיז : מותר עפ"י תקנות : שטח - ניתן לתכנן מרפסות זיז פתוחות ללא הגבלה בהתאם למדיניות מהדס עיר ושמירה על תוכנית צל לכלל הדיירים. מרווח - "קו בניין צידי - ניתנת חריגה של עד 10% מהמרווח ובלבד שישאר מרחק של 2.7 מ' מגבול המגרש". מותר עפ"י מדיניות מ"ע : נדרש שתהיינה מרפסות זיז בצמדים. נדרש להראות תכנית צל בשאר יח"ד בחזית. מוצע בבקשה : קומה ב', מפלס +5.60 : חזית צפונית : מוצע שתי מרפסות זיז עבור יח"ד מס' 13. 1. מרפסת זיז לא מקורה בעומק 4 מ' באורך 5.90 מ' ובשטח של 12.29 מ"ר. 2. מרפסת זיז לא מקורה בעומק 2 מ' באורך 2.95 מ' ובשטח של 5.90 מ"ר (צידי). חזית דרומית : מוצע שתי מרפסות זיז עבור יח"ד מס' 14. 1. מרפסת זיז לא מקורה בעומק 2 מ' באורך 2.90 מ' ובשטח של 5.80 מ"ר. 2. מרפסת זיז לא מקורה בעומק 2 מ' באורך 3.14 מ' ובשטח של 6.36 מ"ר (צידי). בבחינת הבקשה נמצא כי ישנם שתי מרפסות זיז החורגות במלואם מקווי הבניין המרווח הוא 5.5 מ' ומותרת חריגה של 10% ובלבד שישאר מרחק של 2.7 מ' מגבול המגרש" לכן מרפסות אלו לא עומדות בתקנות. המרפסת המוצעת בחזית צפונית עבור יח"ד 13 אינה עומדת בהנחיות מ"ע מכיוון שמוצעת על שתי חזיתות באופן פינתי ולכן - על עורך הבקשה נדרש : - להציע מרפסת בחזית צפונית עבור יח"ד מס' 13 על חזית אחת		

בלבד. - להסיר 2 מרפסות החורגות מקו הבניין אשר לא עומדות בתקנות. - להציג ע"ג ההרמוניקה טבלת חישוב לשטח מרפסות מקורות לכלל יח"ד. - להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסות הזיז המוצעות. אישור הסדרי תנועה : לא רלוונטי. אישור שימור : לא רלוונטי. אישור בקרה הנדסית : לא רלוונטי. חוות דעת אדריכלית : בבחינה נמצא כי ישנם שתי מרפסות אשר נמצאות במרווח ולא עומדות בתקנות. ומרפסת נוספת אשר מבוקשת על שתי חזיתות וגם לא עומדת בהנחיות מ"ר. -על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת התקבלו 2 התנגדויות. * פגיעה חמורה בזכות השימוש למרפסת סוכה, הבניה החדשה של המרפסת החדשה תביא לביטול מוחלט של השימוש במרפסת הסוכה שלי, פגיעה באוורור ובאור הטבעי, בניית המרפסת תחסום את מקור האוורור והאור היחיד הקיים כיום לסלון דירתי, חסימה זו תגרום לפגיעה ממשית באיכות החיים בדירה תביא למחסור באוויר צח, פגיעה חמורה בערך הנכס שלי עקב ביטול מרפסת הסוכה והחשכת הבית, פגיעה חמורה באיכות החיים, במהלך הבניה ולאחר מכן אני מצפה לרעש, אבק והפרעות חמורות אחרות.		

* אני מתנגד לבניית המרפסת של משפחת שטראוס בגלל המרפסת תיבנה ממש מעל למרפסת שלי ולו זו בלבד שזה יחסום לי את האור בחלק מזמני היום המרפסת משמשת לסוכה וגם ערך הדירה ירד, לדעתי יש לו אופציה לבנות בצדדים אחרים. לאחר תיקון המרפסות יש לזמן את המתנגדים לוועדת התנגדויות.		
חריגה בקווי בניין עבור מרפסת פתוחות תוספת שטח בניה עבור מרפסות שינוי בפתחים - שינוי מנספח בינוי לא מחייב	06/05/2025	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
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	5
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	6
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	7
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	8
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	9

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

לדחות במתכונת המוצעת :

הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ומוצעות שתי מרפסות אשר נמצאות במרווח בחזית צידית ולא עומדות בהנחיות מ"ר, ומרפסת נוספת אשר מבוקשת על שתי חזיתות ולא עומדת בהנחיות מ"ר. אין לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.

מרפסות זיז :

על עורך הבקשה נדרש :

- להציע מרפסת בחזית צפונית עבור יח"ד מס' 13 על חזית אחת בלבד.
- להסיר 2 מרפסות החורגות מקו הבניין אשר לא עומדות בהנחיות מ"ר.
- להציג ע"ג ההרמוניקה טבלת חישוב לשטח מרפסות מקורות לכלל יח"ד.

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

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת התקבלו 2 התנגדויות.

* פגיעה חמורה בזכות השימוש למרפסת סוכה, הבניה החדשה של המרפסת החדשה תביא לביטול מוחלט של השימוש במרפסת הסוכה שלי, פגיעה באוורור ובאור הטבעי, בניית המרפסת תחסום את מקור האוורור והאור היחיד הקיים כיום לסלון דירתי, חסימה זו תגרום לפגיעה ממשית באיכות החיים בדירה תביא למחסור באוויר צח, פגיעה חמורה בערך הנכס שלי עקב ביטול מרפסת הסוכה והחשכת הבית, פגיעה חמורה באיכות החיים, במהלך הבניה ולאחר מכן אני מצפה לרעש, אבק והפרעות חמורות אחרות.

* אני מתנגד לבניית המרפסת של משפחת שטראוס בגלל המרפסת תיבנה ממש מעל למרפסת שלי ולו זו בלבד שזה יחסום לי את האור בחלק מזמני היום המרפסת משמשת לסוכה וגם ערך הדירה ירד, לדעתי יש לו אופציה לבנות בצדדים אחרים.

לאחר תיקון המרפסות יש לזמן את המתנגדים לוועדת התנגדויות.

חוות דעת אדריכלית :

על עורך הבקשה לבצע תיקונים המופיעים בתכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 20/04/2026 - ג אייר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/7
מספר בקשה	<u>2020/0190.01</u>
מספר סידורי	<u>24</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ריצוף חצר ועבודות פיתוח
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה לבניין קיים, הכשרת מצב קיים + ריצוף חצר - עפ"י תב"ע 804096
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	ישראל דינה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות מרקס בתיה
מתכנן השלד	הנדסאי ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	57

כתובת האתר

הרואה 19, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30717	9	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
11674	תחילת תוקף	05/06/2007			
1895	תחילת תוקף	10/11/1977			
4922	תחילת תוקף	21/04/2000			
5/27/01	תחילת תוקף	20/03/1985			
804096	תחילת תוקף	28/11/2022			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

03/332.9 תוספת בניה לבניין קיים.

03/332.11 תוספת בניה לבניין קיים.

2003/332.15 בתהליך היתר בניה.

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין מגורים קיים בן 5-6 קומות.

מצב מוצע :

קומת מחסנים, מפלס 3.00- :

דירה מס' 50: מוצעת תוספת קומה לדירה עם מדרגות מקשרות לדירה מהקומה העליונה הקיימת.

דירה מס' 18: מוצעת תוספת קומה לדירה עם מדרגות מקשרות לדירה מהקומה העליונה הקיימת

ודלת יציאה ומדרגות ירידה לגינה קיימת.

קומת קרקע, מפלס 0.00+ :

דירה מס' 50: מוצעת הרחבה לדירה לכיוון חזית צפונית .

בנוסף בחזית מערבית מוצעות מדרגות ירידה לחצר דק עפ"י נספח.

דירה מס' 18: מוצעת הרחבה לדירה לכיוון חזית מזרחית.

בחזית צפונית מוצעת דלת יציאה ומדרגות ירידה לחצר מוצעת.

ברחוב הרואה 9 רמות, גוש 30717 חלקה 9.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות הבאות :

הקלה לבניה שלא בהינף אחד בעמודה ובקומת המרתף.

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 17.09.24 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה 9 ,

בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק באחריות מסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

	מתאריך	
	19/03/2026	בדיקת המלצה

התוספות המוצעות תואמות נספח בינוי והושלמו תנאים טרם דיון כנדרש ע"כ אין מניעה לאשר.		תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 804096 תחילת תוקף : 28/11/2022 ייעוד הקרקע : התיק נידון בתאריך 2025/03/12 בוועדת משנה והחלטת הוועדה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון : הבינוי המוצע מקבול תיכנוני- אין מניעה לאשר 2 דלתות יציאה + מדרגות לריצוף לדירה מס' 18, לא ניתן לאשר, יש להוריד מהבקשה. נדחה לצורך השלמת תנאים טרם דיון ואישור נוהל בקרה הנדסית. נספח בינוי : קומת מחסנים, מפלס -3.00 : מוצעת מדרגות לירידה חצר דק- עפ"י נסח חצר הדק הינה בקומה א ולא בקומת המחסנים, יש להתאים לנספח הבינוי כנדרש. יש להתאים לנספח הבינוי במדויק ובמפלסים הנכונים. לדירה מס' 18 : מוצעת דלת יציאה ומדרגות ירידה לגינה קיימת- לא עפ"י נספח, לא ניתן להציע פתח נוסף לדירה , מהווה לאופציה ליח"ד נוספת- יש להוציא מהבקשה. קומת קרקע, מפלס +0.00 :	18/03/2026	חוות דעת תכנונית

לדירה מס' 18 בחזית צפונית מוצעת דלת יציאה ומדרגות ירידה לחצר מוצעת- עפ"י נספח לא מוצע דלת יציאה ומדרגות יציאה לחצר קיימת, סה"כ יוצא 3 דלתות לדירה מס' 18 יש לבטל את הדלת הנוספת לדירה ומדרגות ירידה לחצר. חיזוק מבנים : יש להגיש כנדרש תצהיר מהנדס ונוהל בקרה הנדסית. אישורים טרם דיון : אישור מח' איכות הסביבה- יש להגיש כנדרש אישור מח' שפ"ע - יש להגיש כנדרש הוסרו מהבקשה החצרות שלא אושרו והרמוניקה תוקנה כנדרש בהתאם להחלטת וועדה והושלמו התנאים טרם דיון. כעת הבקשה מובאת לדיון בוועדה. להלן המלצת האגף : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : *804096- תחילת תוקף 28/11/2022, אזור מגורים ג'. כפיפות : * תקנות התכנון והבניה. מבטלת : *11674- תחילת תוקף 05/06/2007, אזור מגורים מיוחד. *תכנית מתאר 62. סטייה ניכרת : בתכנית 804096 סעיף 4.1.2 ז'-		

גובה הבנייה המרבי ומס' הקומות המרבי כמצוין בנספח מס' 1 מחייב. מס' יחידות דיור המרבי הינו מחייב. המוצע בבקשה אינו מהווה סטייה ניכרת . נספח בינוי : בת ו כנית - 804096 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 בשונה נספח הבינוי". מוצע בבקשה : קומת מחסנים, מפלס -3.00 : דירה מס' 50- מוצעת תוספת קומה לדירה עם מדרגות מקשרות לדירה מהקומה העליונה הקיימת- המוצע תואם לנספח הבינוי אחד לאחד, אין מניעה לאשר. בנוסף מוצעת מדרגות לירידה חצר דק- תואם נספח ע"כ אין מניעה לאשר. דירה מס' 18- מוצעת תוספת קומה לדירה עם מדרגות מקשרות לדירה מהקומה העליונה הקיימת- המוצע תואם לנספח הבינוי אחד לאחד, אין מניעה לאשר. קומת קרקע, מפלס +0.00 : דירה מס' 50- מוצעת הרחבה לדירה לכיוון חזית צפונית -תואם נספח בינוי אחד לאחד, אין מניעה לאשר. דירה מס' 18- מוצעת הרחבה לדירה לכיוון חזית מזרחית- המוצע תואם לנספח הבינוי אחד לאחד, אין מניעה לאשר. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2023/6327.00 שהוגש מיום 23.07.2023 ע"י המח' למידע תכנוני. המוצע בבקשה בתחום קווי בניין מאושרים. שטח בניה :		

ע"פ תבע 804096- השטחים הנבחרים הם ע"פ הוראות התבע ונספח הבינוי. ע"פ התבע : דירה מס' 18: 88.44 מ"ר + 5.00 מ"ר . דירה מס' 50: 123.07 מ"ר + 37.50 מ"ר . מוצע בבקשה : דירה מס 18: 60.21 מ"ר. דירה מס' 50: 128.67 מ"ר . המוצע קטן מהמותר , עומד בשטחים 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. חריגות בנייה להריסה : סעיף 4.1.2 יב' - "חריגות הבניה המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1 מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם או לפני העברת השטח ע"ש העירייה במועד המוקדם שבניהם. " שלביות ביצוע : תכנית 804096 סעיף 7.1-		

תוספות בניה בחזיתות המבנה - "תוספות הבניה בחזיתות הבניין תבוצענה בעמודות שלמות בלבד. היתר הבניה יאושר על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לביצוע בו זמני של התוספת בעל עמודה , כולל גמר נאות של מעטפת הבניין והחזרת מצב השטחים המשותפים בבניין ובמגרש לקדמותו, תוך תקופה זמן קצובה שתבע ע"י הוועדה המקומית." תוספות בניה בחזיתות המבנה – "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"- יש להציג מרפסת גג תקינה עם מעקה וריצוף לרווחת הדירה שמעל. תוספת בניה בקומת המרתף – תוספת בניה בקומת המרתף תיבנה בהינף אחד בלבד. לא תותר בניית ה בשלבים - במעמד פתיחת התיק פורסמה " הקלה לבניה שלא בהינף אחד" ע"כ אין מניעה לאשר בכפוף להצגת עבירות הבנייה הקיימות להריסה ויהרסו כתנאי למתן היתר . תימוכין קניינים : מקום בו הבקשה תואמת במדויק לנספח הבינוי ע"כ אין צורך בחתימות פוזיטיביות של בעלי הזכויות . תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 29.04.25 - "לאשר את הבקשה". אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 23.12.25 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית : בתב"ע 804096 – סעיף 4.1.2 י' (4) - היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. -" התקבל חו"ד זו כנדרש. חוות דעת תכנונית :	

התוספות המוצעות תואמות נספח בינוי והושלמו תנאים טרם דיון כנדרש ע"כ אין מניעה לאשר. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון : הבינוי המוצע מקבול תיכנוני- אין מניעה לאשר 2 דלתות יציאה + מדרגות לריצוף לדירה מס' 18, לא ניתן לאשר, יש להוריד מהבקשה. נדחה לצורך השלמת תנאים טרם דיון ואישור נוהל בקרה הנדסית. נספח בינוי : קומת מחסנים, מפלס -3.00 : מוצעת מדרגות לירידה חצר דק- עפ"י נסח חצר הדק הינה בקומה א ולא בקומת המחסנים, יש להתאים לנספח הבינוי כנדרש. יש להתאים לנספח הבינוי במדויק ובמפלסים הנכונים. לדירה מס' 18 : מוצעת דלת יציאה ומדרגות ירידה לגינה קיימת- לא עפ"י נספח, לא ניתן להציע פתח נוסף לדירה , מהווה לאופציה ליח"ד נוספת- יש להוציא מהבקשה. קומת קרקע, מפלס +0.00 : לדירה מס' 18 בחזית צפונית מוצעת דלת יציאה ומדרגות ירידה	12/03/2025	דיון בועדת משנה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

לחצר מוצעת- עפ"י נספח לא מוצע דלת יציאה ומדרגות יציאה לחצר קיימת, סה"כ יוצא 3 דלתות לדירה מס' 18 יש לבטל את הדלת הנוספת לדירה ומדרגות ירידה לחצר. חיזוק מבנים : יש להגיש כנדרש תצהיר מהנדס ונוהל בקרה הנדסית. אישורים טרם דיון : אישור מח' איכות הסביבה- יש להגיש כנדרש אישור מח' שפ"ע - יש להגיש 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.		
לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון : הבינוי המוצע מקבול תיכנוני- אין מניעה לאשר 2 דלתות יציאה + מדרגות לריצוף לדירה מס' 18, לא ניתן לאשר, יש להוריד מהבקשה. נדחה לצורך השלמת תנאים טרם דיון ואישור נוהל בקרה הנדסית. נספח בינוי : קומת מחסנים, מפלס 3.00- : מוצעת מדרגות לירידה חצר דק- עפ"י נסח חצר הדק הינה בקומה א ולא בקומת המחסנים,	03/03/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

יש להתאים לנספח הבינוי כנדרש. יש להתאים לנספח הבינוי במדויק ובמפלסים הנכונים. לדירה מס' 18 : מוצעת דלת יציאה ומדרגות ירידה לגינה קיימת- לא עפ"י נספח, לא ניתן להציע פתח נוסף לדירה , מהווה לאופציה ליח"ד נוספת- יש להוציא מהבקשה. קומת קרקע, מפלס +0.00 : לדירה מס' 18 בחזית צפונית מוצעת דלת יציאה ומדרגות ירידה לחצר מוצעת- עפ"י נספח לא מוצע דלת יציאה ומדרגות יציאה לחצר קיימת, סה"כ יוצא 3 דלתות לדירה מס' 18 יש לבטל את הדלת הנוספת לדירה ומדרגות ירידה לחצר. חיזוק מבנים : יש להגיש כנדרש תצהיר מהנדס ונוהל בקרה הנדסית. אישורים טרם דיון : אישור מח' איכות הסביבה- יש להגיש כנדרש אישור מח' שפ"ע - יש להגיש כנדרש תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 804096	27/02/2025	חוות דעת תכנונית

תחילת תוקף : 28/11/2022 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : *4922 תחילת תוקף 21.04.2000 אזור מגורים מיוחד. *804096 תחילת תוקף 28.11.2022 מגורים ג. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית 804096 חל סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : גובה הבניה המירבי ומספר הקומות המירבי כמצוין בנספח מס' 1. מס' יחידות הדיור המירבי בתוכנית זו. הבקשה אינה מהווה סטייה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2023/6327 שהוגש מיום 23.07.2023 ע"י המח' למידע תכנוני הבקשה המוצעת אינה מהווה חריגה לעניין קווי בניין. נספח בינוי : קיים נספח בינוי מנחה חלקי ומחייב לעניין : מס' יח"ד, גובה בניה, מס' קומות שטחי בנייה וקווי בניין. נספח הבינוי מציע : קומת מחסנים, מפלס -3.00 : דירה מס' 50 : מוצעת תוספת קומה לדירה עם מדרגות מקשרות		

לדירה מהקומה העליונה הקיימת- המוצע תואם לנספח הבינוי אחד לאחד, אין מניעה לאשר. בנוסף מוצעת מדרגות לירידה חצר דק- עפ"י נסח חצר הדק הינה בקומה א ולא בקומת המחסנים, יש להתאים לנספח הבינוי במדויק ובמפלסים הנכונים. דירה מס' 18 : מוצעת תוספת קומה לדירה עם מדרגות מקשרות לדירה מהקומה העליונה הקיימת- המוצע תואם לנספח הבינוי אחד לאחד, אין מניעה לאשר. בנוסף מוצעת דלת יציאה ומדרגות ירידה לגינה קיימת- לא עפ"י נספח, לא ניתן להציע פתח נוסף לדירה, מהווה לאופציה ליחיד נוספת- יש להוציא מהבקשה. קומת קרקע, מפלס +0.00 : דירה מס' 50 : מוצעת הרחבה לדירה לכיוון חזית צפונית-תואם נספח בינוי אחד לאחד, אין מניעה לאשר. בנוסף בחזית מערבית מוצעות מדרגות ירידה לחצר דק-עפ"י תקנות בניה במרווחים: תותר בניית מדרגות בגובה שלא יעלה על 1.5 מ' אין מניעה לאשר דירה מס' 18 : מוצעת הרחבה לדירה לכיוון חזית מזרחית- המוצע תואם לנספח הבינוי אחד לאחד, אין מניעה לאשר. בנוסף בחזית צפונית מוצעת דלת יציאה ומדרגות ירידה לחצר מוצעת- עפ"י נספח לא מוצע דלת יציאה ומדרגות יציאה לחצר קיימת, סה"כ יוצא 3 דלתות לדירה מס' 18 יש לבטל את הדלת הנוספת לדירה ומדרגות ירידה לחצר. שטחי בניה : עפ"י תב"ע : דירה מס' 18 : 88.44 מ"ר + 5.00 מ"ר דירה מס' 50 : 123.07 מ"ר + 37.50 מ"ר מוצע בבקשה : דירה מס 18 : 60.21 מ"ר. דירה מס' 50 : 128.67 מ"ר. המוצע קטן מהמותר, עומד בשטחים. מרפסות, חניה, מס' קומות, גובה בניה, גובה קומות, מס' יחיד		

חדרים מחוזקים, השלמת דירת גג 5%, ניווד זכויות : לא מוצע, לא רלוונטי. ממ"ד : לא מוצע ממ"ד לדירות, אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. חיזוק מבנים : עפ"י סעיף 4.1.4 : היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. מוצע בבקשה : היתר מקורי לבניין בשנת 1976 לפני שנת 1980 הוצג תצהיר מהנדס לא נכון ולא הוגש נוהל בקרה הנדסית- יש להגיש כנדרש נוהל בקרה הנדסית ותצהיר מהנדס נכון. שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 7.1 : 1. תוספות בניה בחזיתות המבנה תבוצענה בעמודות שלמות בלבד. 2. תוספות בניה בחזיתות המבנה תבוצע מהשלבים מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא ובמקרה של ביצוע חלקי, יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה.. 3. תוספת בניה בקומת המרתף תיבנה בהינף אחד בלבד. לא תותר בנייתה בשלבים. פורסמה הקלה : הקלה לבניה שלא בהינף אחד בעמודה ובקומת המרתף. - עומד במותר. חריגות בניה להריסה : חריגות הבניה המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1 מיועדים להריסה וייהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית. תנאי למתן היתר בניה הוטמע במערכת.		

תימוכין קיניניים : תוכנית תואמת נספח בינוי-לא נדרש. ריצוף חצר משותפת-היות והחצר המוצעת לדירה מס 18 לא מאושרת, לא נדרש. חוות דעת תכנונית : הבינוי המוצע תואם נספח בינוי ומקובל מבחינה תכנונית-יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון : אישור מח' איכות הסביבה- לא התקבל אישור, יש להגיש כנדרש אישור מח' שפ"ע - לא התקבל אישור, יש להגיש כנדרש אישור מח' תנועה- לא נדרש.		
הקלה לבניה שלא בהינף אחד בעמודה ובקומת המרתף	27/08/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4

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	תצהיר חתום של עורך הבקשה
11	תצהיר חתום של מתכנן השלד
12	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
13	שפ"ע- תנאים להיתר: 1. הגשת ערבות בנקאית בסך 2,081.82 ש"ח עבור פיצוי נופי.
14	שפ"ע -הגשת תכנית נטיעות לשלמה דניאל.

המלצת האגף
לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

התוספות המוצעות תואמות נספח בינוי והושלמו תנאים טרם דיון כנדרש ע"כ אין מניעה לאשר.

סדר יום לוועדה מתאריך - 20/04/2026 - ג אייר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/7
מספר בקשה	<u>2016/1171.02</u>
מספר סידורי	<u>25</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה/הרחבה לבניין קיים, תוספת בניה על גג מגורים, בניית מרפסת, ממ"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	וילנר יהונתן
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות זלטס בתיה
מתכנן השלד	מורסיאנו אליהו
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	10

כתובת האתר

מבוא אדמונד פלג 4, נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30644	21	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
166652	תחילת תוקף	06/08/2016			
1978	תחילת תוקף	05/10/1975			
1978א	תחילת תוקף	01/12/1977			
3907	תחילת תוקף	23/08/1991			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

- בתאריך 01.02.2023 בת.ב 2016/1171.00 ובו אושר "תוספת בניה".

- בתאריך 24.03.2021 בת.ב 2016/1171.01 ובו אושר "תוספת בניה לבנין קיים, תוספת בנית מרפסות, מחסנים, ממ"ד- בקשה ע"פ תב"ע 166652".

- בתאריך 10.06.2020 בת.ב 2016/1103.00 ובו אושר "תוספת בניה, מחסן וממ"ד".

- בתאריך 04.09.2019 בת.ב. 2016/1315.00 ובו אושר "תוספת בניה לבנין קיים תוספת בנית מרפסות מחסנים, ממ"ד, -בקשה עפ"י תב"ע 166652".

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת נווה יעקב ברחוב מבוא אדמונד פלג 4, בניין מדורג בן 4 קומות וקומת תת קרקעי.

גוש : 30644 חלקה : 21.

מצב מוצע :

קומה קרקע במפלס +0.00 :

דירה מס' 9- מוצע הריסת עבירת בנייה, ריצוף חצרות, שינוי בפתחים ובמחיצות הדירה, תוספת בינוי למגורים וממ"ד.

קומה א' במפלס +2.75 :

דירה מס' 11- מוצע שינוי בפתחים ובמחיצות הדירה, תוספת בינוי למגורים, מרפסת זיו וממ"ד.

קומה ב' במפלס +5.50 :

דירה מס' 13- מוצע שינוי בפתחים ובמחיצות הדירה, תוספת בינוי למגורים, מרפסת זיו וממ"ד.

קומה ג' במפלס +8.25 :

דירה מס' 15- מוצע שינוי בפתחים ובמחיצות הדירה, מדרגות על שטח הדירה הקיימת, תוספת בינוי למגורים, מרפסת גג וממ"ד.

קומה ד' במפלס +11.00 :

דירה מס' 15- מוצע תוספת בינוי למגורים, מרפסת גג והגבהת חדר מדרגות .

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות :

" בניה שלא בהינף 1 וניוד שטחים מהגג לצד ע"מ לאפשר בינוי באישור בקרה הנדסית".

תום מועד התנגדויות בתאריך 2025.11.11 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 21 .

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

מידע קודם

	מתאריך	
מובא להכרעת הוועדה בא להכיר בהקלה שפורסמה לבנייה בשונה מנספח הבינוי. התוספות המוצעות התואמות נספח בינוי- אין מניעה לאשר הבינוי המוצע בגג בשונה מנספח -התקבל לכך אישור מנהל האגף . המרפסות זיז המוצעות תואמות נספח -אין מניעה לאשר. מרפסת הגג המוצעת אינה מקובלת- יש להסירה מהבקשה. נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a. נספח בינוי : חסרה הקלה בדבר בינוי בשונה מנספח בינוי מובא להכרעת וועדה באם להכיר בהקלה שפורסמה- " בניה שלא בהינף 1 וניוד שטחים מהגג לצד ע"מ לאפשר בינוי באישור בקרה הנדסית"- לבנייה בשונה מנספח. קומה ד' במפלס +11.00 : דירה מס' 15- מרפסת גג- בשונה מנספח בינוי- אינה מקובלת תכנונית- יש להסירה מהבקשה. הגבהת חדר מדרגות – בשונה נספח בינוי- הנספח מאשר הגובה של חדר מדרגות ך אינו מאפשר גישה מחדר לתוספת ע"כ יש לאטום את היציאה לגג בהתאם לנספח ולהציג סולם בהתאם. ניהול מי נגר :	24/03/2026	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה

סעיף 4.1.2 יב' -יש להציג תחשיב כי המוצע עומד בהוראות הסעיף לעניין מי נגר.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 166652 תחילת תוקף : 06/08/2016 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * 166652 -תחילת תוקף 06/08/2016, מגורים ב'. כפיפות : * 3907 -תחילת תוקף 23/8/1991. * 1978 א' - תחילת תוקף 01/0126/1977. * תקנות התכנון והבניה. מבטלת : * תכנית מתאר 62. סטייה ניכרת : תבע 166652 - סעיף 4.1.2 י"ב מס' יח"ד המרבי היינו 24 יח"ד היינו מחייב. הגובה המירבי של הבניין מעל 0.00+ כפי שמפורט בנספח מס' 1 היינו מחייב.	05/03/2026	חוות דעת תכנונית

קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת . המוצע בבקשה אינו מהווה סטייה ניכרת. נספח בינוי : בת' 166652 קיים נספח בינוי מספר 1-היינו מנחה בלבד למעט הנושאים בהם הינם מחייב : מס' יח"ד, מס' קומות, שטחי בנייה מרביים, גובה מרביים וקווי בניין מרביים . חסרה הקלה בדבר בינוי בשונה מנספח בינוי מובא להכרעת וועדה באם להכיר בהקלה שפורסמה- " בניה שלא בהינף 1 וניוד שטחים מהגג לצד ע"מ לאפשר בינוי באישור בקרה הנדסית"- לבנייה בשונה מנספח. מוצע בבקשה : קומה קרקע במפלס +0.00 : דירה מס' 9- מוצע הריסת עבירת בנייה, שינוי במחיצות הדירה, תוספת בינוי למגורים וממ"ד-תואם נספח בינוי- אין מניעה לאשר. ריצוף החצר בחזית המזרחית-בשונה מנספח הבינוי- בשטח המשותף התקבלו חתימות במעמד פתיחת התיק ע"כ אין מניעה לאשר. ריצוף החצר בחזית המערבית- בשונה מנספח בינוי- בשטח גדול מהמותר ע"פ נספח אך התקבלו חתימות במעמד פתיחת התיק ע"כ אין מניעה לאשר. קומה א' במפלס +2.75 : דירה מס' 11- מוצע שינוי בפתחים ובמחיצות הדירה- בשונה מנספח בינוי- הנספח מנחה לעניין זה אין מניעה לאשר. תוספת בינוי למגורים, מרפסת זיז וממ"ד- תואם נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר. קומה ב' במפלס +5.50 : דירה מס' 13- מוצע שינוי בפתחים ובמחיצות הדירה- בשונה מנספח בינוי- הנספח מנחה לעניין זה אין מניעה לאשר. תוספת בינוי למגורים, מרפסת זיז וממ"ד- תואם נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר.		

קומה ג' במפלס +8.25 : דירה מס' 15- מוצע שינוי בפתחים ובמחיצות הדירה ומדרגות על שטח הדירה הקיימת - בשונה מנספח הבינוי- הנספח מנחה לעניין זה ע"כ אין מניעה לאשר. תוספת בינוי למגורים- בשונה מנספח בינוי- מוצע בבקשה זו ניווד שטחים מהגג לצד עקב שהבניין ישן ואינו יעמוד בעומס של התוספות ע"פ הנספח , התקבלה חו"ד של מהנדס לעניין זה מאחר וחזית זו הינה אחורית ואינה נצפית – אין מניעה לאשר את הניוד. מרפסת גג וממ"ד- תואם נספח בינוי- ע"כ אין מניעה לאשר. קומה ד' במפלס +11.00 : דירה מס' 15- מוצע תוספת בינוי למגורים, מרפסת גג- בשונה מנספח הבינוי- השטחים המוצעים קטנים מהמותר ע"פ נספח מכיוון שניודו לקומה מתחת אך הבינוי המוצע אינו תואם את קו הבינוי הקיים לדירות הגג הסמוכות. התקבל אישור מנהל האגף לעניין התכנוני לבינוי המוצע. מרפסת גג- בשונה מנספח בינוי- אינה מקובלת תכנונית- יש להסירה מהבקשה. הגבהת חדר מדרגות – בשונה נספח בינוי- הנספח מאשר הגובה של חדר מדרגות ך אינו מאפשר גישה מחדר לתוספת ע"כ יש לאטום את היציאה לגג בהתאם לנספח ולהציג סולם בהתאם. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2024/6116.00 שהוגש מיום 14.07.2024 ע"י המח' למידע תכנוני. התוספות המוצעות בתחום קווי הבניין מאושרים. מס' קומות : מוצע בבקשה תוספת קומה ע"פ תבע. גובה : ע"פ תבע- נספח בינוי מס' 1- גובה מרבי של הכניסה כניסה ב- +14.25. מוצע בבקשה- גובה בנייה המרבי המוצע לכניסה ב- +15.15 .		

כאשר גובה המרבי של כל הבניין ע"פ נספח היינו- 15.67+. ע"פ החלטת וועדת ערר 1128/18 מיום 14/10/2018, "גובה מרבי" מדבר רק על הנקודה הגובה ביותר של בבניין. המוצע בבקשה בשונה מנספח בינוי אולם עומד בגובה המרבי ע"פ החלטת וועדת ערר ועומד בתחום גובה הבנייה המותר- ע"כ אין מניעה לאשר. מס' יח"ד : בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת יח"ד ע"כ לא רלוונטי. שטח בניה : ע"פ תבע 166652 ונספח הבינוי מס' 1. ע"פ התבע : דירה מס' 9- שטח עיקרי-23.55 מ"ר, שטח שירות-14.50 מ"ר. דירה מס' 11- שטח עיקרי-23.55 מ"ר, שטח שירות-14.50 מ"ר. דירה מס' 13- שטח עיקרי-23.55 מ"ר, שטח שירות-14.50 מ"ר. דירה מס' 15- שטח עיקרי-57.70 מ"ר, שטח שירות-14.50 מ"ר. מוצע בבקשה : קומה קרקע במפלס +0.00 : דירה מס' 9- מוצעת תוספת בינוי למגורים עיקרי- 22.53 מ"ר. קומה א' במפלס +2.75 : דירה מס' 11- מוצעת תוספת בינוי למגורים עיקרי- 22.53 מ"ר. קומה ב' במפלס +5.50 : דירה מס' 13- מוצעת תוספת בינוי למגורים עיקרי- 22.53 מ"ר. קומה ג' במפלס +8.25 : דירה מס' 15- מוצעת תוספת בינוי למגורים עיקרי- 13.95 מ"ר. קומה ד' במפלס +11.00 : דירה מס' 15- מוצעת תוספת בינוי למגורים עיקרי- 43.38 מ"ר.		

השטחים המוצעים עומדים במותר ע"כ אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע : תכנית 166652 סעיף 7.1 – "תוספת הבניה בחזיתות הבניין תבוצענה בעמדות שלימות בלבד..." המוצע בבקשה זו היינו העמודה שלמה ע"כ אין מניעה לאשר. מרפסות : קומה א' במפלס +2.75 : דירה מס' 11- מוצעת מרפסת זיו בתחום קווי בניין למרפסות. בשטח- 5.67 מ"ר. קומה ב' במפלס +5.50 : דירה מס' 13- מוצעת מרפסת זיו בתחום קווי בניין למרפסות. בשטח- 7.30 מ"ר. קומה ג' במפלס +8.25 : דירה מס' 15- מוצעת מרפסת גג בשטח- 8.40 מ"ר- אין מניעה לאשר. קומה ד' במפלס +11.00 : דירה מס' 15- מוצעת מרפסת גג – לא מקובלת תכנונית ע"כ יש להסירה מהבקשה. ממ"ד : מוצע עומדת ממ"דים תואם נספח . קומה קרקע במפלס +0.00 : דירה מס' 9- מוצע ממ"ד בתחום קווי בניין לתוספות בשטח של 9.00 מ"ר + עובי קירות. קומה א' במפלס +2.75 : דירה מס' 11- מוצע ממ"ד בתחום קווי בניין לתוספות בשטח של 9.00 מ"ר + עובי קירות.		

קומה ב' במפלס +5.50 : דירה מס' 13- מוצע ממ"ד בתחום קווי בניין לתוספות בשטח של 9.00 מ"ר + עובי קירות. קומה ג' במפלס +8.25 : דירה מס' 15- מוצע ממ"ד בתחום קווי בניין לתוספות בשטח של 9.00 מ"ר + עובי קירות. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. ניהול מי נגר : סעיף 4.1.2 יב' יש להציג תחשיב כי המוצע עומד בהוראות הסעיף לעניין מי נגר. תימוכין קניינים : עבור ריצוף בשטח משותף- נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה בבניין נשוא הבקשה, ההרמוניקה תכלול תוכנית צל ליתר דיירי הבניין. התקבלו במעמד פתיחת התיק חתימות כנדרש. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 09.12.25 - "לאשר את הבקשה". אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 05.11.25 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית : עפ"י תבע 166652 סעיף 4.1.2 יא'- "תנאי למתן היתר יהא מילוי ההוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה.		

היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידת אדמה ע"פ דרישות ת"י 413. התקבל נוהל בקרה הנדסית כנדרש. חוות דעת תכנונית : מובא להכרעת הוועדה בא להכיר בהקלה שפורסמה לבנייה בשונה מנספח הבינוי. התוספות המוצעות התואמות נספח בינוי- אין מניעה לאשר הבינוי המוצע בגג בשונה מנספח -התקבל לכך אישור מנהל האגף . המרפסות זיז המוצעות תואמות נספח -אין מניעה לאשר. מרפסת הגג המוצעת אינה מקובלת- יש להסירה מהבקשה. נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
בניה שלא בהינף 1 וניוד שטחים מהגג לצד ע"מ לאפשר בינוי באישור בקרה הנדסית	29/09/2025	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

**המלצת האגף
מובא להכרעת הועדה**

מובא להכרעת הוועדה בא להכיר בהקלה שפורסמה לבנייה בשונה מנספח הבינוי.

התוספות המוצעות התואמות נספח בינוי- אין מניעה לאשר

הבינוי המוצע בגג בשונה מנספח -התקבל לכך אישור מנהל האגף .

המרפסות זיי המוצעות תואמות נספח -אין מניעה לאשר.

מרפסת הגג המוצעת אינה מקובלת- יש להסירה מהבקשה.

נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a.

נספח בינוי :

חסרה הקלה בדבר בינוי בשונה מנספח בינוי מובא להכרעת וועדה באם להכיר בהקלה שפורסמה-

" בניה שלא בהינף 1 וניוד שטחים מהגג לצד ע"מ לאפשר בינוי באישור בקרה הנדסית"- לבנייה בשונה מנספח.

קומה ד' במפלס +11.00 :

דירה מס' 15-

מרפסת גג- בשונה מנספח בינוי- אינה מקובלת תכנונית- יש להסירה מהבקשה.

הגבהת חדר מדרגות – בשונה נספח בינוי- הנספח מאשר הגובה של חדר מדרגות ך אינו מאפשר גישה מחדר לתוספת ע"כ יש לאטום את היציאה לגג בהתאם לנספח ולהציג סולם בהתאם.

ניהול מי נגר :

סעיף 4.1.2 יב' -יש להציג תחשיב כי המוצע עומד בהוראות הסעיף לעניין מי נגר.

סדר יום לועדה מתאריך - 20/04/2026 - ג אייר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/7
מספר בקשה	<u>1993/0444.01</u>
מספר סידורי	<u>26</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ביצוע שיפור הנגישות לבניין ובתוכו
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת תואמת תבע + ניוד שטחים לחזית צפונית כולל שביל גישה להנגשת הבית
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	גבאי תהילה
עורך הבקשה	הנדסאי רינגל פערל
מתכנן השלד	אשרן שמואל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	2

כתובת האתר

הרב אליהו לופיאן 6, רמת שלמה

גוש	חלקה	בשלמות
30564	47	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1132786	תחילת תוקף	02/04/2024	4	יעוד עפ"י תכנית מאושרת קודמת	63780.7
14000ג	תחילת תוקף	05/09/2015	20	מגורים	850

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

- בתאריך 10.07.1994 בת.ב 1993/0444.00 ובו אושר " הקמת בניין חדש למגורים".

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת רמת שלמה, ברחוב הרב לופיאן 18 בניין מדורג בן 3 קומות .

גוש : 30564 חלקה : 47.

מצב מוצע :

קומה ב' במפלס +5.72 :

מש' גבאי- מוצע מדרגות על שטח הדירה הקיימת, הרחבות של פתחים, שינוי במחיצות הדירה , הכשרת עבירות בנייה למגורים.

קומת גגות במפלס +8.58 :

מש' גבאי- מוצעת תוספת בינוי למגורים, מרפסת גג וגג רעפים.

בנוסף בחזית הדרומית מוצעת רמפה שביל גישה לנכים.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות :

"ניוד שטח ושינוי מנספח מחייב מחזית דרומית לצפונית -להכשרת עיברה קיימת".

"חריגה מקו בניין עד 3 מטר מגבול מגרש וחריגה עד 30% מהמרווח".

תום מועד התנגדויות בתאריך 02.12.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא תקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 47 .

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

מידע קודם

מתאריך	
25/03/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	הבינוי המוצע עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר בכפוף לתיקונים הבאים : קומת גגות במפלס +8.58 :

מש' גבאי- גג הרעפים יש להסירו מהבקשה כיוון שתוכנית שביטלה את תוכנית מתאר לא ניתן לבקש גגות רעפים ע"כ יש לסמנו להריסה ולהציג גג בטון כנדרש. הריסות: תבע 1132786 סעיף 4.1.2 (7)- "שינוי ההוראה בדבר החובה להריסת עבירות בניה של מגיש הבקשה להיתר המסומנת בהיתר, כתנאי לתחילת עבודות ולא כתנאי להיתר". המוצע בבקשה זו הכשרת עברת בנייה- יש לסמן להריסה את גג הרעפים כנדרש וייהרס כתנאי לתחילת עבודות. ניהול מי נגר: סעיף 6.1- יש להציג תחשיב כי המוצע עומד בהוראות הסעיף לעניין מי נגר. ליקויים גרפים: יש לתקן את ההערות ע"ג תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 14000ג תחילת תוקף: 05/09/2015 ייעוד הקרקע: מגורים	25/03/2026	חוות דעת תכנונית

התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : *1132786- תחילת תוקף 02/04/2024. * 14000 ג' -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 ג' סעיף 4.1.2 (ה')- 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 – ע"פ סעיף 4.1.2 יא'- "קווי בניין הינם ע"פ המסומן בתשריט", ניתן יהיה לבקש הקלה מקווי הבניין הקבועים בתוכנית עד לקו בניין של 3 מ' מגבול החלקה, וזאת על מנת לאפשר גמישות במיקום תוספות הבנייה בשלב מימוש התוכנית. " במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה כנדרש והמוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ואינו מהווה סטייה 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 תחשב כסטייה. תיאסר פתיחת דלתות חיצוניות בבינוי שיבוצע בקו 0 בחזית הרחוב. ע"פ תוכנית 1132786 עפ"י סעיף 4.1.2(6)- הבניה בקומת הגג תתאפשר לכל יחידת דיור בנפרד ללא תלות ביחידת דיור אחרת . בחזיתות מדורגות- בהרחבות הנובעות מנסיגות בבינוי, תתאפשר הרחבת דיור לכל יחידת דיור בנפרד ללא תלות ביתר הקומות או ביחידת דיור אחרת.		

המוצע בבקשה עומד בהוראות תכנית 1132786 . נספח בינוי : תבע 1132786- תוספות שטחי הבנייה לצורך מימוש התוספות כפי שנקבעו בנספח הבינוי של התוכנית המאושרת החלקה בשטח. ע"פ תבע 14000ג' קיים נספח בינוי מס' 2 טיפוס ב'1- מפורט הנספח מנחה למעט הנתונים הבאים שהינם מחייבים : קווי בניין, מס' יח"ד מרבי, מס' קומות , הריסה ונסיגות בכל הקומות. מוצע בבקשה : קומה ב' במפלס +5.72 : מש' גבאי- מוצע מדרגות על שטח הדירה הקיימת, הרחבות של פתחים, שינוי במחיצות הדירה, הכשרת עבירות בנייה למגורים- בשונה מנספח הבינוי. ע"פ תבע 14000ג' -סעיף 4.1.2-י" - " תתאפשר המרת שטחי בנייה בשלבי ההיתר בכפוף להגשת בקשה להקלה, פרסום ומתן זכות שימוע" - במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה כנדרש. הבינוי המוצע הינם שטחים ע"פ תבע בקומה זו ובנוסף ניוד שטחים המותרים מהגג לצד. מיקום התוספות שונה מהמיקום ע"פ הנספח מחזית קדמית לחזית אחורית. הבינוי המוצע בחזית הצפונית/ אחורית הינו חורג מקווי בניין מאושרים, אך נותר מרחק של 4.70 מ' מגבול מגרש עד קווי בניין ע"כ אין מניעה לאשר. הרחבות הפתחים ושינוי במחיצות-תואם נספח בינוי- אין מניעה לאשר. קומת גגות במפלס +8.58 : מש' גבאי- מוצעת תוספת בינוי למגורים, מרפסת גג וגג רעפים- בשונה מנספח הבינוי- הבינוי ומרפסת הגג המוצעים בתכנון שונה מנספח הבינוי, הבינו בשטח קטן והמרפסת הינה גדולה יותר-אין מניעה לאשר. גג הרעפים יש להסירו מהבקשה כיוון שתוכנית שביטלה את תוכנית מתאר לא ניתן לבקש גגות רעפים ע"כ יש לסמנו להריסה ולהציג גג בטון כנדרש. בנוסף בחזית הדרומית מוצעת רמפה שביל גישה לנכים- בשונה מנספח הבינוי – התקבלו מסמכים של בעלי הדירה לעניין הנכות המוכיח על המצב הבריאותי.		

הרמפה הינה בחזית אחורית והשיפוע הינו קטן מ-6% ע"כ עומד בבנייה במרווחים ע"כ אין מניעה לאשר. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2024/7141.00 שהוגש מיום 12/12/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. הבינוי המוצע בחזית הצפונית אך מקווי בניין מאושרים אך עומד בהוראות התבע. שטח בניה : השטחים המוצעים הינם ע"פ נספח הבינוי טבלת השטחים. ע"פ תבע : בקומה ב'- דירה מס' 5 - 11.30 מ"ר. בקומה ג'- דירה מס' 5 - 89 מ"ר. מוצע בבקשה : קומה ב' במפלס +5.72 : מש' גבאי- מוצע הכשרת עבירות בנייה למגורים בשטח- 20.43 מ"ר. קומת גגות במפלס +8.58 : מש' גבאי- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 78.80 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים ע"פ התבע ע"כ אין מניעה לאשר. מס' קומות/ גבהים : בבקשה הנ"ל מוצע תוספת קומה ע"פ תבע. מס' יח"ד : לא מוצע בבקשה זו תוספת יח"ד ע"כ לא רלוונטי לבקשה זו. שלבי ביצוע :		

ע"פ תבע 14000ג' סעיף 7.1- "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 1132786 סעיף 7.1- כמפורט בסעיף 4.1.2 א.6- "הבניה בקומת הגג תתאפשר לכל יחידת דיור בנפרד ללא תלות ביחידת דיור אחרת"- המוצע עומד במותר. "בחזיתות מדורגות – בהרחבות הנובעות מנסיגות בבינוי , תתאפשר הרחבת דיור לכל יחידת דיור בנפרד ללא תלות ביתר הקומות או ביחידת דיור אחרת- עומד במותר. "בחזיתות שאינן מדורגות – תתאפשר בניה בכל עמודה מלמטה למעלה ללא דילוג על קומה כלשהי- המוצע בבקשה בחזית שהינה מדורגת ע"כ לא רלוונטי. המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ע"כ אין מניעה לאשר. ממ"ד : קיים מרחב מוגן דירתי לדירה המבוקשת. - יש להגיש תצהיר ע"ב על המיגון הקיים בדירה. מרפסות : קומת גגות במפלס +8.58 : מש' גבאי- מוצעת מרפסת גג בשטח- 27.91 מ"ר- אין מניעה לאשר. הריסות : תבע 14000ג- סעיף 4.1.2 ד'- מבנה או בינוי המסומן בסימון הריסה בתשריט הינו מבנה המיועד להריסה ויהרסו תנאי להוצאת היתר בניה של מבקש הבקשה להיתר. תנאי להוצאת היתר בניה לכל יהא סימון כלל עבירות הבניה		

במסמכי ההיתר באותו בניין. תבע 1132786 סעיף 4.1.2 (7)- "שינוי ההוראה בדבר החובה להריסת עבירות בניה של מגיש הבקשה להיתר המסומנת בהיתר, כתנאי לתחילת עבודות ולא כתנאי להיתר". -המוצע בבקשה זו הכשרת עברת בנייה- יש לסמן להריסה את גג הרעפים כנדרש וייהרס כתנאי לתחילת עבודות. תנאים טרם דיון: אישור איכות הסביבה: ניתן אישור בתאריך 02.02.2026 - "לאשר את הבקשה". אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 02.11.2025 - "לאשר את הבקשה". ניהול מי נגר: סעיף 6.1- יש להציג תחשיב כי המוצע עומד בהוראות הסעיף לעניין מי נגר. תימוכין קניינים: מוצעת בנייה בשטח משותף - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי העמודה או הכניסה נושא הבקשה ע"ג ההרמוניקה. במעמד פתיחת התיק התקבלו חתימות כנדרש. נוהל בקרה הנדסית: תבע 1132786 סעיף 4.1.2 (10)- "היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413 א/ו הוראות תקן אחר שרלוונטי לנושא זה". ההיתר בניין מקורי הופק בשנת 1994 ע"כ לא נדרש בחו"ד.		

חוות דעת תכנונית : הבינוי המוצע עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. המרפסת גג המוצעת מקובלת- אין מניעה לאשר. גג רעפים המוצע יש לסמנו להריסה כנדרש. הרמפה המוצעת עומדת בבנייה במרווחים ע"כ אין מניעה לאשר. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות.		
ניוד שטח ושינוי מנספח מחייב מחזית דרומית לצפונית - להכשרת עיברה קיימת חריגה מקו בניין עד 3 מטר מגבול מגרש וחריגה עד 30% מהמרווח	11/11/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

8	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
9	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
10	אישור מכון התקנים
11	תצהיר חתום של עורך הבקשה
12	תצהיר חתום של מתכנן השלד
13	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

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

הבינוי המוצע עומד בהוראות התב"ע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר

בכפוף לתיקונים הבאים :

קומת גגות במפלס +8.58 :

משי' גבאי-

גג הרעפים יש להסירו מהבקשה כיוון שתוכנית שביטלה את תוכנית מתאר לא ניתן לבקש גגות רעפים ע"כ יש לסמנו להריסה ולהציג גג בטון כנדרש.

הריסות :

תב"ע 1132786 סעיף 4.1.2 (7)-

"שינוי ההוראה בדבר החובה להריסת עבירות בניה של מגיש הבקשה להיתר המסומנת בהיתר, כתנאי לתחילת עבודות ולא כתנאי להיתר".

המוצע בבקשה זו הכשרת עברת בניה- יש לסמן להריסה את גג הרעפים כנדרש וייהרס כתנאי לתחילת עבודות.

ניחול מי נגר :

סעיף 6.1- יש להציג תחשיב כי המוצע עומד בהוראות הסעיף לעניין מי נגר.

ליקויים גרפים :

יש לתקן את ההערות ע"ג תכנית a

סדר יום לוועדה מתאריך - 20/04/2026 - ג אייר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/7
מספר בקשה	<u>1981/0347.01</u>
מספר סידורי	<u>27</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, שינוי שימוש, בניית מרפסת, בניה מחסן/מחסנים, שינויים בקירות חזית במבנים קיימים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניית מחסן, תוספת מרפסת, חצר, שינויים בפתחים, שינוי מפלסים בפיתוח שטח.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אפשטיין עדינה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אלפנט אסתי
מתכנן השלד	שמוחה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	6

כתובת האתר

משעול מורן 4, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30724	42	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2644	תחילת תוקף	04/12/1980			
5/27/05	תחילת תוקף	22/06/1995			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

ע"פ נתוני המערכת היתר רלוונטי שהופק בחלקה :

1981/347 בית פרטי חדש.

מהות הבקשה :

מצב קיים : מדובר במבנה קיים המשמש למגורים בית פרטי בן 2 קומות וקומת מרתף

ברח' משעול מורן 4 בשכונת רמות , גוש : 30724 חלקה 42.

מצב מוצע :

תוכנית קומת מרתף, מפלס -2.47 :

מוצע מחסן מתוך הדירה ויציאה לחצר מקורה .

בנוסף מוצעת חצר אנגלית בחזית האחורית של המרתף.

תוכנית קומת קרקע, מפלס +0.00 :

מוצעת הרחבת הדירה ע"י שטח עיקרי בחזית צפונית ובחזית מערבית.

בנוסף מוצעים שינויים בפתחים במבנה הקיים.

תוכנית קומה עליונה, מפלס +2.91 :

מוצעת הרחבת הדירה ע"י שטח עיקרי בחזית צפונית.

בנוסף מוצעים שינויים בפתחים במבנה הקיים.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

תוספת שטח ע"י 6% הקלה.

תוספת מחסן עד 20 מ"ר.

שינויים בחזית ובפתחים.

שינויים בפיתוח.

תום מועד להגשת התנגדויות 25.6.2024 ועפ"י נתוני המערכת, לא התקבלו התנגדויות לבקשה.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצע ע"י חלקה 42 ,

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

מידע קודם

מתאריך	
25/03/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לסגור את תיק הבנין

לסגור את תיק הבניין :		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/27/05 תחילת תוקף : 22/06/1995 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : התיק עלה לדיון בוועדת משנה מיום 2024.09.29 ובה הוחלט " לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים לאשר את הבקשה בהתאם לסקיצה שהוצגה במעמד הוועדה". התיק נידון ברשות רישוי מיום 25.09.2025 ובה הוחלט " לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים". התיק הופנה לגורמים ביום 28.01.2025. בתאריך 18.02.2025 הועלתה הרמוניקה הכוללת שינוי שם הבעלים מ"יורם כהן ע"פ ייפוי כח לעדינה אפשטיין". התיק הופנה לגורמים פעם נוספת ביום 03.03.2025. בתאריך 05.03.2026 התקבל מכתב מהבעלים " אני עדינה אפשטיין ת"ז : 336181102 מעונינת לסגור את תיק היתר בניה מס' 1981/0347.01 מבלי לקבל היתר בניה". ע"כ, התיק מובא כעת לדיון בוועדת משנה אך ורק לצורך סגירת תיק הבניין.	23/03/2026	חוות דעת תכנונית

לאשר את הבקשה בהתאם לסקיצה שהוצגה במעמד הוועדה לדחות במתכונת המוצעת : הבקשה המוצעת בחלקה מהווה סטיה ניכרת לעניין קוו בניין קידמי וחריגה מהתקנות ע"כ הבקשה נדחת במתכונת המוצעת. חצר מקורה ודלת יציאה ממחסן-אינו עומד בתקנות ובהוראות התוכנית , יש להסיר מהבקשה חצר אנגלית- להגיש תוכנית מתוקנת ושימוש החצר וייבחן שנית הפתחים המוצעים בבקשה מאושרים בכפוף לתיקונים הנדרשים ע"ג הבקשה תוספת בינוי ומחסן לדירה, אין מניעה לאשר בכפוף לשינויים הנדרשים חצר אנגלית : בקומת המרתף, מוצעת חצר אנגלית, לא ברור מהתוכנית למה היא משמשת, בנוסף יש להציגה בחתך והחזית כדי לוודא עמידה בתקנות 1.5 מ' 1.5 מ'. חוות דעת תכנונית : -יש לתקן את הליקויים טכניים 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.	29/09/2024	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לדחות במתכונת המוצעת : הבקשה המוצעת בחלקה מהווה סטיה ניכרת לעניין קו בניין קידמי וחריגה מהתקנות ע"כ הבקשה נדחת במתכונת המוצעת. חצר מקורה ודלת יציאה ממחסן-אינו עומד בתקנות ובהוראות התוכנית , יש להסיר מהבקשה חצר אנגלית- להגיש תוכנית מתוקנת ושימוש החצר וייבחן שנית הפתחים המוצעים בבקשה מאושרים בכפוף לתיקונים הנדרשים ע"ג הבקשה תוספת בינוי ומחסן לדירה, אין מניעה לאשר בכפוף לשינויים הנדרשים חצר אנגלית : בקומת המרתף, מוצעת חצר אנגלית, לא ברור מהתוכנית למה היא משמשת, בנוסף יש להציגה בחתך והחזית כדי לוודא עמידה בתקנות 1.5 מ' 1.5 מ'. חוות דעת תכנונית : -יש לתקן את הליקויים טכניים 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.	22/09/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	22/09/2024	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/27/05 תחילת תוקף : 22/06/1995 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : *5/27/05 תחילת תוקף 22/06/1995, אזור מגורים כללי. *2644 תחילת תוקף 04/12/1980 אזור מגורים 5 מיוחד *תוכנית מתאר 62 *תקנות התכנון והבניה. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 28/1/2024 שהוגש מיום 28/01/2024 ע"י המח' למידע תכנוני חצר מקורה וקירות סביבה מבוקשת בקומת המרתף וחורגת מקו בניין קידמי, מפורט בסעיף סטיה ניכרת. נספח בינוי : לא רלוונטי. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל חל סעיף סטיה ניכרת לעניין : תוספת קומות, תוספת גובה בניה, הקטנת מרווחים , הגדלת אחוזי הבניה ושטחי הבניה, הגדלת מס' יח"ד שלא בהתאם לתוכנית. 1מוצע בבקשה תוספת אחוזי בניה ע"פ הקלות כמותיות (תוכנית כפופה למתאר)		

עפ"י חו"ד מיום 7.12.2020 : ככל שמדובר בתוכנית ישנה שהופקדה לפני 1.8.1989, אשר במסגרת הוראותה תוכנית קובעת כי תוספת אחוזי הבניה תיחשב כסטיה ניכרת, תוכל לקבל אחוזי בניה מכוח הקלות כמותיות. ע"כ אין מניעה לאשר. 2 הקטנת מרווחים, החצר המקורה המוצעת בקומת המרתף חורגת מקו בניין קידמי, ע"כ מהווה סטיה ניכרת, יש להסירה מהבקשה. פרסום הקלות : במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות : תוספת שטח ע"י 6% הקלה תוספת מחסן עד 20 מ"ר שינויים בחזית ובפתחים שינויים בפיתוח. תום מועד להגשת התנגדויות 25.6.2024 ועפ"י נתוני המערכת, לא התקבלו התנגדויות לבקשה. שטח בניה : מוצעים שטחי בניה : 1 עפ"י הקלה כמותית 6% הקלה. שטח המגרש 757 מ"ר סה"כ 6% : 45.42 מ"ר, 2 יח"ד עפ"י נסח טאבו. סה"כ לכל יח"ד : 22.71 מ"ר. מוצע בבקשה: 22.36 מ"ר, עומד במותר. 2 שטח מחסן עפ"י הקלה תוספת מחסן כד 20 מ"ר. מוצע בבקשה: 17.80 מ"ר, עומד במותר. מרפסת זיז : לא מוצע, לא רלוונטי.		

מס' קומות, מס' יח"ד, ח. מחוזק, 5% דירת גג, ניווד זכויות לא רלוונטי. ממ"ד קיים מקלט בבית, לא מוצע פיתרון מיגוני תנאי למתן היתר בניה יהיה תצהיר ע"ב על פטור. חצר מקורה : בקומת המרתף, מוצעת יציאה מהמחסן המוצע אל חצר מקורה מוצעת, לא ניתן להציע פתח נוסף למחסן ויציאה לחצר, בנוסף החצר מקורה עם בינוי קירות סביבה, זהו שטח עיקרי ולא חושב כנדרש, כמו"כ החצר חורגת מקו בניין קידמי ומהווה סטיה ניכרת- מפורט בסעיף הנ"ל. ע"כ יש לא ניתן לבקש -יש להסירה מהבקשה. חצר אנגלית : בקומת המרתף, מוצעת חצר אנגלית, לא ברור מהתוכנית למה היא משמשת, בנוסף יש להציגה בחתך והחזית כדי לוודא עמידה בתקנות 1.5 מ' 1.5 מ'. שינויים בפתחים : מוצעים שינויים בפתחים , השינויים אינם מוצגים כראוי ולא ברורים, יש להציג כנדרש וייבחן מחדש. חניה : לא מוצע, לא רלוונטי. תנאים טרם דיון : אישור מח' איכות סביבה- התקבל אישור 22.7.2024 אישור מח' אגף שפ"ע- התקבל אישור 4.7.2024		

חוות דעת תכנונית : חצר מקורה ודלת יציאה ממחסן-אינו עומד בתקנות ובהוראות התוכנית, יש להסיר מהבקשה חצר אנגלית- להגיש תוכנית מתוקנת ושימוש החצר וייבחן שנית הפתחים המוצעים בבקשה מאושרים בכפוף לתיקונים הנדרשים ע"ג הבקשה תוספת בינוי ומחסן לדירה, אין מניעה לאשר בכפוף לשינויים הנדרשים. -יש לתקן את הליקויים טכניים המסומנים ע"ג תכנית a.		
תוספת שטח ע"י 6% הקלה. תוספת מחסן עד 20 מ"ר. שינויים בחזית ובפתחים. שינויים בפיתוח.	04/06/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

לסגור את תיק הבנין

לסגור את תיק הבניין :

סדר יום לוועדה מתאריך - 20/04/2026 - ג אייר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/7
מספר בקשה	<u>2015/0273.04</u>
מספר סידורי	<u>28</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אלקיים רונית
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות קאופמן מלכה
מתכנן השלד	אשרן שמואל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	39

כתובת האתר

צוקרמן ברוך 12, נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30647	11	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1978	תחילת תוקף	05/10/1975			
1978א	תחילת תוקף	01/12/1977			
3907	תחילת תוקף	23/08/1991			
3907א	תחילת תוקף	01/06/1998			
5/22/02	תחילת תוקף	20/03/1985			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

- בתאריך 11.07.2016 בת.ב 2015/0273.00 ובו אושר " מרפסות זיז "

- בתאריך 25.06.2020 בת.ב 2015/0273.02 ובו אושר " חידוש היתר מס' 110112 בתיק מקורי 2015/273.00 "

- בתאריך 13.03.2023 בת.ב 2015/0273.03 ובו אושר " בקשה למרפסות ולממדים לפי תכנית צל קיימת בתכנית 2017/484 "

- בתאריך 08.06.2017 בת.ב 2016/1225.00 ובו אושר " שינוי בפתחים כולל דלת יציאה לחצר מרוצפת."

- בתאריך 18.06.2019 בת.ב 2017/0484.00 ובו אושר " בקשה למרפסות ולממ"דים לפי תכנית צל קיימת בתיק 2015/0273.00."

- בתאריך 04.09.2022 בת.ב 2017/0484.01 ובו אושר " חידוש היתר."

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת נווה יעקב ברחוב צוקרמן ברוך 12, בניין בן 8 קומות ו-2 קומות תת קרקעיות .

גוש : 30647 חלקה : 11.

מצב מוצע :

חזית צפונית/ אחורית :

קומה ב' במפלס +5.64 :

דירה מס' 15 -מוצעת מרפסת זיז.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות :

" חריגה מקו בניין לתוספת מרפסת זיז בעומק 2 מ" בחזית צפונית"

"בניה בשונה מנספח הבינוי"

תום מועד התנגדויות בתאריך 02.12.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות .

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

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 11.

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

מידע קודם

מתאריך	
26/03/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים

המרפסת המוצעת עומדת בהנחיות האגף ע"כ אין מניעה לאשר. נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a.		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 : 3907* א'- תחילת תוקף 01/06/1998. כפיפות : * 3907 -תחילת תוקף 23/8/1991, קביעת הגבלות על הרחבות דיור נווה יעקב. * 1978 - תחילת תוקף 05/10/1975. * תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : תבע 3907א' תוקן סעיף 10א' מתבע 3907 והיא מפרטת את סעיפי סטייה ניכרת הבאים : * תוספת קומה- לא מוצע תוספת קומה. * תוספת גובה- לא מוצע תוספת גובה.	10/03/2026	חוות דעת תכנונית

* 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 סטיה ניכרת לעניין מרווחים-מוצעת מרפסת זיז חורגת מקו בניין- (ראה סעיף בהתאם). * - תוספת יחידת דיור- אין תוספת יח"ד בבקשה . נספח בינוי : בתוכנית 3907- בניין זה ע"פ תשריט ממקום בנקודה שחורה, היות ואין נספח לבניין זה הבקשה נבחנת עפ"י תקנון התוכנית ולפי תקנות תכנון ובניה. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 00.6267/2025 שהוגש מיום 2025.08.05 ע"י המח' למידע תכנוני. המרפסת המוצעת חורגת מקווי הבניין המאושרים. - (ראה סעיף מרפסות) מס' קומות : בגין תוספת הקומה תירשם הערת אזהרה. מס' יח"ד : בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת יח"ד. שטח בניה : בבקשה הנ"ל לא מוצע תוספת שטחי בניה. מרפסות : חזית צפונית/ אחורית : קומה ב' במפלס +5.64 : דירה מס' 15 -מוצעת מרפסת זיז חצי מקורה חורגת מקו בניין. בשטח- 13.92 מ"ר- עומד במותר. בעומק- 2.00 מ'- בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר		

מרפסת בעומק מעל 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה- פורסמה הקלה במעמד פתיחת התיק. במרווח- חזית אחורית ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהרווח לפי הקטן- עומד במותר. תוכנית צל – המוצע ע"פ תוכנית צל שאושרה בתיק רישוי מס' 2015/273.00. צמד מרפסות- ע"פ נוהל מחלקתי – המרפסות המוצעות תהנה לפחות שתי מרפסות עוקבות באותה החזית אנכיות או אופקיות- בחזית קיימות מרפסות זיז . ממ"ד : בבקשה זו לא מוצע מרחב מגן. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. שלביות ביצוע : תכנית 3907 א' סעיף (8 ב') – "תותר בניית תוספות הבניה בשלבים והיא תבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דלוג על קומה כלשהיא". -לא רלוונטי לבקשה זו. תימוכין קניינים : לא נדרש. תאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : לא רלוונטי. אישור שפי"ע : לא רלוונטי. נוהל בקרה הנדסית : התוכנית 3907- לא חל סעיף נוהל בקרה הנדסית.		

חוות דעת תכנונית : המרפסת המוצעת עומדת בהנחיות האגף ע"כ אין מניעה לאשר. נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
חריגה מקו בניין לתוספת מרפסת זיו בעומק 2 מ" בחזית צפונית בניה בשונה מנספח הבינוי	11/11/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המרפסת המוצעת עומדת בהנחיות האגף ע"כ אין מניעה לאשר.

נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 20/04/2026 - ג אייר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/7
מספר בקשה	<u>1999/0284.05</u>
מספר סידורי	<u>29</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, שינוי שימוש, הוספת מרפסת זיז ליח"ד בבניין פשוט
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה מרפסת סוכה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	טשרנוק עמנואל
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות קסלר שמואל
מתכנן השלד	הנדסאי שטיין מנחם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	31

כתובת האתר

הרב בנימין מינץ 5, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30727	25	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3136	תחילת תוקף	23/02/1984			
3136	תחילת תוקף	23/02/1984			
3647	תחילת תוקף	26/11/1987			
5211	תחילת תוקף	25/12/1998			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

בחלקה קיים התרים רלוונטים לבניין :

1999/284.0 תוספת בנייה

1999/284.1 תוספת בנייה

1999/284.2 תוספת בנייה

1999/284.3 בניית מרפסת

1999/284.4 תוספת בנייה

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין קיים בן 5 קומות .

ברחוב מינץ 5 , רמות גוש 30727 חלקה 25.

מצב מוצע :

קומה א' מפלס +3.00 :

בחזית דרומית מוצעת מרפסת זיזית לדירה מס' 3 בהיקף של 2.63 מ"ר.

קומה ב , מפלס +6.00 :

בחזית דרומית מוצעת מרפסת זיז לא מקורה לדירה מס' 5 בשטח של 2.63 מ"ר

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות כדלהלן :

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

2.הקלה מנספח בינוי מספר 1 בתב"ע מספר 5211 בדבר בניית מרפסת זיז לכיוון החזית המזרחית בשונה מהמאושר בתב"ע. וכל המסתעף.

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 14.11.23 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת חלקית ע"ג חלקה 25 , בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
12/04/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים
	מדובר בבקשה לתוספת שני מרפסות זיז,

ניתן להתייחס לחזית המבוקשת כחזית קידמית ולא צידית ובכך להציע אותן בעומק של 2 מ', יש להביא חתימות שכנים לשינוי במוצע בעומק המרפסות כתנאי להפצה לגורמים.		ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5211 תחילת תוקף : 25/12/1998 ייעוד הקרקע : רקע לבקשה : התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 03/07/2024 והחלטת הוועדה היתה "לדחות במתכונת המוצעת" היות והיתה מוצעת רק מרפסת אחת בודדת בחזית ובנוסף עומק המרפסת אינו עמד בתקנות סטיה ניכרת היות שחזית זו נבחנה כחזית צידית, וכן לא הוצגה תכנית צל על החלטת וועדה זו הוגש ערר מטעם המבקשים, החלטת וועדת ערר מיום 08/05/2024 היתה : מבקש ההיתר רשאי לפעול לתיקון הבקשה להיתר בהתאם להנחיות הצוות המקצועי וכמובן בהתאם להוראות תכנית המתאר כמו כן ככל שיש הסכמה לבינוי מרפסת נוספת בחזית זו ניתן לצרפה לבקשה. התכנית תוקנה כך שנוספה מרפסת לבקשה בקומה א' והמרפסות צומצמו לעומק של 55 ס"מ בלבד ע"מ לעמוד בתקנות בניה במרווחים מאחר ומדובר בחזית צידית.	12/04/2026	חוות דעת תכנונית

לאחר התיקון שלעיל התכנית עלתה לדיון נוסף בוועדת משנה בתאריך 17/12/2025 והחלטת הוועדה היתה לאשר את הבקשה להיתר ביה בתנאים. על החלטת וועדת משנה זו הוגש שוב ערר ע"י המבקשים הטוענים כי בוצעה התייעצות עם גב' רויטל טבדי ממחלקת מידע אשר אישרה להתייחס לחזית המדוברת- כחזית קידמית וכך ניתן יהיה לאשר מרפסות בעומק של 2 מ' המהוות 40% מהמרווח בחזית קידמית. בהתייעצות מול מנהל האגף , ולאחר שהוכח כי ניתן להתייחס לחזית זו כחזית קידמית , ניתן להחזיר את הבקשה לדיון חוזר עם המלצה המתייחסת לחזית המבוקשת כחזית קידמית ולא צידית. בתיאום מול עו"ד הדס יצחקי, הוגש מחיקת הערר ע"י המבקשים והבקשה עולה לדיון חוזר עם ההמלצה שלעיל. לפיכך אין מניעה לאשר את המרפסות המבוקשות בעומק של 2 מ' תוך עמידה בתקנות בניה במרווחים ובהתייחס לחזית זו כחזית קידמית. יש להביא חתימות שכנים על שינוי זה במרפסות כתנאי להפצה לגורמים.		
לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים : המרפסות המוצעות עומדות לעניין התקנות, התקבלו חתימות של כל העמודה על השינוי במרפסות, אין	17/12/2025	דיון בוועדת משנה : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

מניעה לאשר		
לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים : המרפסות המוצעות עומדות לעניין התקנות, התקבלו חתימות של כל העמודה על השינוי במרפסות, אין מניעה לאשר	07/12/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5211 תחילת תוקף : 25/12/1998 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : *3136 תחילת תוקף 23.02.1984 איזור מגורים 1 *3647 תחילת תוקף 26.11.1987 אזור מגורים 1 *5211 תחילת תוקף 25.12.1998 אזור מגורים 1 מיוחד. *תקנות התכנון והבניה. דברי הסבר : בתאריך 2.1.2024 התיק נידון בועדת משנה ונדחה במתכונת המוצעת היות הומרפסות לא עמדו לעניין התקנות, לאחר מכן התיק נידון בועדת ערר, והחלטת ההיתה : לאשר את הבקשה בהתאם להנחיות הצוות המקצועי כעת לאחר הגשת תוכנית מתוקנת, התיק עולה לדיון בועדה לאישור.	01/12/2025	חוות דעת תכנונית

קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 26.02.2023 ע"י המח' למידע תכנוני, ישנם חריגות מקווי הבנין ופורסמו הקלות בהתאם(ראה סעיף הקלות) סטייה ניכרת : בתוכנית לא קיים סעיף סטייה ניכרת. הקלות : במסגרת הבקשה פורסמו הקלות כדלהלן : 1.הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסת זיז בחזית מזרחית בעומק של 2.00 מי במקום 1.50 מ'המותרים. 2.הקלה מנספח בינוי מספר 1 בתב"ע מספר 5211 בדבר בניית מרפסת זיז לכיוון החזית המזרחית בשונה מהמאושר בתב"ע. וכל המסתעף. תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 14.11.23 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות. נספח בינוי : קיים נספח בינוי המציע מרפסת זיז ותוספת חדר מגורים לדירה. תוספות אלו כבר מומשו בהיתר, תיק מס' 99/284.5, והמרפסת המבוקשת אינה מכוח נספח אלא מכוח תקנות. מרפסת זיז : קומה א, מפלס +3.00 קומה ב, מפלס +6.00 : בחזית מזרחית בכל קומה - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בשטח של 2.63 מ"ר פורסמה הקלה בנידון : הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסת זיז בחזית מזרחית בעומק של 2.00 מי במקום 1.50 מ'המותרים. עפ"י תקנות : בניית גזוזטרא החורגת ב10% מהמרווח שנקבע		

בתוכנית והמשאירה מרחק של 2.70 מ' לפחות מהגבול הצדדי של המגרש. - המרווח הינו 5.50 מ' כך שניתן להציע מרפסת בעומק של 55 ס"מ בכדי לעמוד בתקנות, המרפסת המוצעת עומדת בתקנות, אין מניעה לאשר. צמד מרפסות-קיים צמד מרפסות. תוכנית צל-הוצגה תוכנית צל לדירה לקומה העליונה, עומד במותר. שטחי בניה, מחסן, ממ"ד, מס' יח"ד, תכנית, גדר, מי נגר, חדרים מחוזקים, השלמת דירת גג 5%, ניווד זכויות, מרווח קידמי, מס' קומות, גובה בניה, שלביות ביצוע: לא רלוונטי. חיזוק מבנים: התוכנית לא כוללת סעיף זה, לא רלוונטי. תימוכין קנייניים: מרפסת זיז ותכנית צל - הוצג ע"ג ההרמוניקה חתימת כל בעלי הדירות לתוכנית. חוות דעת תכנונית: המרפסות המוצעות עומדות לעניין התקנות, התקבלו חתימות של כל העמודה על השינוי במרפסות, אין מניעה לאשר - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון: אישור מח' איכות הסביבה – לא נדרש. אישור מח' שפ"ע – התקבל אישור בתאריך 19.11.23.		

החלטת החמ כפי שניתנה ביום 8.5.24 הינה החלטה סופית בבלם כפי המצויין בסעיף 22 להחלטה מבקש ההיתר ראשי לפעול לתיקון הבקשה להיתר בהתאם להנחיית הצוות המקצועי וכמובן בהתאם להוראות תכנית המנטא כמו כן, ככל שיש הסכמה לבינוי מרפסת נוספת בחזית זו ניתן לצרפה לבקשה. הטיפול בבלם הסתיים ראה החלטה בארכיב האופטי	19/05/2024	החלטת ועדת ערר : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
המרפסת המוצעת אינה עומדת בתקנות סטיה ניכרת בנוסף מרפסת זו הינה בודדת בחזית ולא עומדת בהנחיות האגף לעניין צמד מרפסות וכן לא הוצגה תוכנית צל למרפסות לדירה בקומה מעל, ע"כ לא ניתן לאשר מרפסת זו. מרפסת זיז : בחזית דרומית מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בשטח של 13.55 מ"ר שטח : יש להוכיח כי שטח המרפסות המקורות לדירה זו אינו עולה על 12 מ"ר. תוכנית צל : יש להציג תוכנית צל גם לדירה בקומה השלישית בכך שיתאפשר מרפסות סוכה לכל הדיירים לאישור ר"צ מבחינה חזותית. צמד מרפסות : יש להציג צמד מרפסות כנדרש. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.	02/01/2024	דיון בוועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

תוקף החלטת וועדה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתקנת		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5211 תחילת תוקף : 25/12/1998 ייעוד הקרקע : איזור מגורים מיוחד 1 *3136 תחילת תוקף 23.02.1984 איזור מגורים 1 *3647 תחילת תוקף 26.11.1987 אזור מגורים 1 *5211 תחילת תוקף 25.12.1998 אזור מגורים 1 מיוחד. *תקנות התכנון והבניה. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 26.02.2023 ע"י המח' למידע תכנוני, ישנם חריגות מקווי הבנין ופורסמו הקלות בהתאם(ראה סעיף הקלות) סטייה ניכרת : בתוכנית לא קיים סעיף סטייה ניכרת. הקלות : במסגרת הבקשה פורסמו הקלות כדלהלן : 1.הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסת זיו בחזית מזרחית בעומק של 2.00 מי במקום 1.50 מ'המותרים.	26/12/2023	חוות דעת תכנונית

2.הקלה מנספח בינוי מספר 1 בתב"ע מספר 5211 בדבר בניית מרפסת זיז לכיוון החזית המזרחית בשונה מהמאושר בתב"ע. וכל המסתעף. תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 14.11.23 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות. נספח בינוי : קיים נספח בינוי המציע מרפסת זיז ותוספת חדר מגורים לדירה. תוספות אלו כבר מומשו בהיתר , תיק מס' 99/284.5 , והמרפסת המבוקשת אינה מכוח נספח אלא מכוח תקנות. מרפסת זיז : קומה ב , מפלס +6.00 : בחזית מזרחית -צידית מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בשטח של 13.55 מ"ר פורסמה הקלה בנידון : הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסת זיז בחזית מזרחית בעומק של 2.00 מ' במקום 1.50 מ'המותרים. עפ"י תקנות : בניית גזוזטרא חורגת ב10%מהמרווח שנקבע בתוכנית והמשאירה מרחק של 2.70 מ' לפחות מהגבול הצדדי של המגרש. המרווח הינו 5.50מ' כך שניתן להציע מרפסת בעומק של 55 ס"מ בכדי לעמוד בתקנות. המרפסת המוצעת חורגת מהמותר , יש לצמצם כנדרש.. שטח : המרפסת המוצעת 13.55 מ"ר בנוסף קיימות מרפסות זיזית נוספת לדירה בשטח של 6.20 מ"ר יש להוכיח כי שטח המרפסות המקורות לדירה זו אינו עולה על 12 מ"ר . תוכנית צל-הוצגה תוכנית צל לדירה בקומה מתחת, יש להציג תוכנית צל גם לדירה בקומה השלישית בכך שיתאפשר מרפסות סוכה לכל הדיירים צמד מרפסות-בהנחיות האגף לעניין צמד מרפסות - לא הוצגו כנדרש, והמרפסת המוצעת הינה בודד בחזית זו, יש להציג צמד מרפסות כנדרש. שטחי בניה,מחסן, ממ"ד, מס' יח"ד, תכסית, גדר, מי נגר, חדרים מחוזקים, השלמת דירת גג 5%, ניווד זכויות, מרווח		

קידמי, מס' קומות, גובה בניה, שלביות ביצוע: לא רלוונטי. חיזוק מבנים: התוכנית לא כוללת סעיף זה, לא רלוונטי. תימוכין קניינים: מרפסת זיז ותכנית צל - הוצג ע"ג ההרמוניקה חתימת כל בעלי הדירות לתוכנית. חוות דעת תכנונית: המרפסת המוצעת אינה עומדת בתקנות סטיה ניכרת בנוסף מרפסת זו הינה בודדת בחזית ולא עומדת בהנחיות האגף לעניין צמד מרפסות וכן לא הוצגה תוכנית צל למרפסות לדירה בקומה מעל, ע"כ לא ניתן לאשר מרפסת זו - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון: אישור מח' איכות הסביבה – לא נדרש. אישור מח' שפ"ע – התקבל אישור בתאריך 19.11.23.		
לדחות במתכונת המוצעת: המרפסת המוצעת אינה עומדת בתקנות סטיה ניכרת בנוסף מרפסת זו הינה בודדת בחזית ולא עומדת בהנחיות האגף לעניין צמד מרפסות וכן לא הוצגה תוכנית צל למרפסות לדירה בקומה מעל, ע"כ לא ניתן לאשר מרפסת זו. מרפסת זיז:	26/12/2023	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

בחזית דרומית מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בשטח של 13.55 מ"ר שטח: יש להוכיח כי שטח המרפסות המקורות לדירה זו אינו עולה על 12 מ"ר. תוכנית צל: יש להציג תוכנית צל גם לדירה בקומה השלישית בכך שיתאפשר מרפסות סוכה לכל הדיירים לאישור ר"צ מבחינה חזותית. צמד מרפסות: יש להציג צמד מרפסות כנדרש. חוות דעת תכנונית: - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הבטלת מרפסת זיז בחזית מזרחית בעומק של 2.00 מ"מ במקום 1.50 מ"מ המותרים. הקלה מנספח בינוי מספר 1 בתב"ע מספר 5211 בדבר בניית מרפסת זיז לכיוון החזית המזרחית בשונה מהמאשר בתב"ע. וכל המסתעף.	24/10/2023	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/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	9
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	10
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	11

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מדובר בבקשה לתוספת שני מרפסות זיז,

ניתן להתייחס לחזית המבוקשת כחזית קידמית ולא צידית ובכך להציע אותן בעומק של 2 מ',

יש להביא חתימות שכנים לשינוי במוצע בעומק המרפסות כתנאי להפצה לגורמים.

סדר יום לועדה מתאריך - 20/04/2026 - ג אייר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/7
מספר בקשה	<u>1993/0874.03</u>
מספר סידורי	<u>30</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גברת הרצל נעמי
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות נויבירט מרים נחמה
מתכנן השלד	מהנדס שפר דן
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אגרות משה 5 , רמת שלמה

גוש	חלקה	בשלמות
30561	24	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1132786	תחילת תוקף	02/04/2024	11	יעוד עפ"י תכנית מאושרת קודמת	14727.8
14000ט	תחילת תוקף	05/09/2015	05	מגורים	704

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

- בתאריך 21.08.1994 בת.ב 1993/0847.00 ובו אושר " הקמת בניין חדש למגורים".

- בתאריך 06.03.1994 בת.ב 1993/0847.01 ובו אושר " היתר לעבודות חפירה".

- בתאריך 19.03.2007 בת.ב 1993/0847.02 ובו אושר " תוספת שתי מרפסות שרות לשני דיירים".

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת רמת שלמה, ברחוב אגרות משה 5 - הכשרת תוספת בינוי למגורים בקומת קרקע.

גוש : 30561 חלקה : 24.

מצב מוצע :

קומה ב' במפלס +0.00 :

יח"ד מס"1- משי הרצל - מוצעת תוספת בינוי למגורים (קיימת להכשרה).

פרסום הקלות :

במסגרת פתיחת התיק בוצע פרסום לפי סעיף 149 ובו פורסמה ההקלה הבאה :

"שינוי מנספח הבינוי המוצע בצד הדרומי של המבנה בקומת קרקע".

תום מועד התנגדויות בתאריך 09.12.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא תקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 24 .

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

מידע קודם

מתאריך	
26/03/2026	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
	מדובר בבקשה לתוספת בינוי לדירה מס' 1 באמצעות הכשרת עבירה. הבקשה מובאת לדחיה לצורך השלמת תנאים לדיון : תנאים טרם דיון : לא התקבל אישור ממחלקת איכות הסביבה. יש להשלים תנאי זה כתנאי לדיון נוסף ובנוסף נדרשת הכרעת וועדה : הבינוי מוצע בשונה מנספח הבינוי כאשר ישנה חריגה מקווי הבניין, קווי הבניין מעוגנים בסעיף סטיה ניכרת אך ישנו סעיף

המאפשר גמישות למתן חריגה עד 3 מטר מגבול המגרש : סעיף 4.1.2 יא'- "קווי בניין הינם ע"פ המסומן בתשריט", ניתן יהיה לבקש הקלה מקווי הבניין הקבועים בתוכנית עד לקו בניין של 3 מ' מגבול החלקה, וזאת על מנת לאפשר גמישות במיקום תוספות הבנייה בשלב מימוש התוכנית. " לא פורסמה הקלה בגין חריגה מקוי הבניין , במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה הבאה "שינוי מנספח הבינוי המוצע בצד הדרומי של המבנה בקומת קרקע". נדרשת הכרת וועדה באם להכיר בהקלה שפורסמה בפתיחת התיק ככוללת גם לעניין זה. בנוסף נדרשים התיקונים הבאים : הריסות : -יש לסמן להריסה את הבינוי המסומן להריסה בתשריט ובתיק מידע. הריסת המבנה יהיה כתנאי לתחילת עבודות. ניהול מי נגר : סעיף 6.1- יש להציג תחשיב כי המוצע עומד בהוראות הסעיף לעניין מי נגר. ליקויים גרפיים : -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 14000 ט תחילת תוקף : 05/09/2015 ייעוד הקרקע : מגורים	26/03/2026	חוות דעת תכנונית

התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : *1132786- תחילת תוקף 02/04/2024. * 14000 ט' -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 ט' סעיף 4.1.2 (ה')- 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 – ע"פ סעיף 4.1.2 יא'- "קווי בניין הינם ע"פ המסומן בתשריט", ניתן יהיה לבקש הקלה מקווי הבניין הקבועים בתוכנית עד לקו בניין של 3 מ' מגבול החלקה, וזאת על מנת לאפשר גמישות במיקום תוספות הבנייה בשלב מימוש התוכנית. " במעמד פתיחת התיק לא פורסמה הקלה כנדרש. הבינוי המוצע חורג מקווי בניין מאושרים ע"פ התב"ע, קווי בניין מעוגנים בסעיף סטייה ניכרת. ע"כ אין מניעה לאשר בכפוף לפרסום ההקלה בעניין קווי י הבניין. מס' הקומות המירבי בתוכנית הינו מחייב. הנסיגות המופיעות בנספח הבינוי בכל הקומות הינן מחייבות. שלבי הביצוע המוגדרים בתוכנית זו הינם מחייבים. (סעיף זה בוטל ע"פ תכנית 1132786) אי סימון חריגות הבניה להריסה תחשב כסטייה . תיאסר פתיחת דלתות חיצוניות בבינוי שיבוצע בקו 0 בחזית הרחוב. ע"פ תוכנית 1132786 עפ"י סעיף 4.1.2(6)- "הבניה בקומת הגג תתאפשר לכל יחידת דיור בנפרד ללא תלות ביחידת דיור אחרת. "		

"בחזיתות מדורגות- בהרחבות הנובעות מנסיגות בבינוי, תתאפשר הרחבת דיור לכל יחידת דיור בנפרד ללא תלות ביתר הקומות או ביחידת דיור אחרת." המוצע בבקשה עומד בהוראות תכנית 1132786 . נספח בינוי : תבע 1132786- תוספות שטחי הבנייה לצורך מימוש התוספות כפי שנקבעו בנספח הבינוי של התוכנית המאושרת החלה בשטח. ע"פ תבע 14000 ט' קיים נספח בינוי מס' 3 טיפוס ב'1- מפורט הנספח מנחה למעט הנתונים הבאים שהינם מחייבים : קווי בניין, מס' יח"ד מרבי, מס' קומות , הריסה ונסיגות בכל הקומות. מוצע בבקשה : קומה ב' במפלס +0.00 : יח"ד מס"1- מש' הרצל - מוצעת תוספת בינוי למגורים. המוצע שונה מהנספח בינוי, פורסמה על נידון זה הקלה. בעמודה הסמוכה אושר בוועדת משנה הרחבה ע"פ נספח בינוי הכוללת תכנית צל לעמודה הנידונה. התקבל אישור ממנהל האגף לאשר את הבקשה הנידונה, למרות שהעמודות שונות היות ומדובר בחזית אחורית הפחות נצפית, במידה ואין מתנגדים. אולם הבינוי המוצע חורג מקווי בניין המאושרים ע"פ התב"ע ובנידון לא פורסמה הקלה. אין מניעה לאשר בכפוף לפרסום ההקלה בעניין קווי הבינוי. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2024/6230.00 שהוגש מיום 01/08/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. ע"פ סעיף 4.1.2 יא'- "קווי בניין הינם ע"פ המסומן בתשריט", ניתן יהיה לבקש הקלה מקווי הבינוי הקבועים בתוכנית עד לקו בניין של 3 מ' מגבול החלקה, וזאת על מנת לאפשר גמישות במיקום תוספות הבנייה בשלב מימוש התוכנית. " הבינוי המוצע בחזית הדרומית חורג מהקווי בניין המאושרים אך עומד בהוראות התבע הנוגעים לקווי בניין אולם לא פורסמה		

הקלה בנידון. שטח בניה : השטחים המוצעים הינם ע"פ נספח הבינוי טבלת השטחים. ע"פ תבע : בקומת קרקע- דירה מס' 51- 27 מ"ר. מוצע בבקשה : קומה ב' במפלס +0.00 : יח"ד מס"ד 1- מש' הרצל - מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 25.56 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים ע"פ התבע ע"כ אין מניעה לאשר. מס' קומות/ גבהים : בבקשה הנ"ל מוצע תוספת קומה ע"פ תבע. מס' יח"ד : לא מוצע בבקשה זו תוספת יח"ד . בגין התוספת במידה ותאושר יידרש רישום הערת אזהרה בטאבו כתנאי למתן היתר. שלבי ביצוע : תכנית 1132786 בטלה את סעיפי שלביות הביצוע שנקבעו בתכנית 14000 וקבעה את סעיפי השלביות הבאים : ע"פ תבע 1132786 סעיף 7.1- כמפורט בסעיף 4.1.2 א.6- "בחזיתות מדורגות – בהרחבות הנובעות מנסיגות בבינוי , תתאפשר הרחבת דיור לכל יחידת דיור בנפרד ללא תלות ביתר הקומות או ביחידת דיור אחרת- עומד במותר. "בחזיתות שאינן מדורגות – תתאפשר בניה בכל עמודה מלמטה למעלה ללא דילוג על קומה כלשהי- המוצע בבקשה בחזית שהינה מדורגת ע"כ לא רלוונטי.		

המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ע"כ אין מניעה לאשר. ממ"ד : קיים מרחב מוגן דירתי לדירה המבוקשת. - יש להגיש תצהיר ע"ב על תקינות מיגון הקיים בדירה. הריסות : תכנית 1132786 בטלה את סעיפי ההריסות שנקבעו בתכנית 14000 וכעת חל הסעיף הבא : תבע 1132786 סעיף 4.1.2 (7)- "שינוי ההוראה בדבר החובה להריסת עבירות בניה של מגיש הבקשה להיתר המסומנת בהיתר, כתנאי לתחילת עבודות ולא כתנאי להיתר". -יש לסמן להריסה את הבינוי המסומן להריסה בתשריט ובתיק מידע. הריסת המבנה יהיה כתנאי לתחילת עבודות. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : לא התקבל אישור ממחלקת לאיכות הסביבה. אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 10.11.2025 - "לאשר את הבקשה". ניהול מי נגר : סעיף 6.1- יש להציג תחשיב כי המוצע עומד בהוראות הסעיף לעניין מי נגר. תימוכין קניינים :		

מוצעת בנייה בשטח משותף - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי העמדה או הכניסה נושא הבקשה ע"ג ההרמוניקה. במעמד פתיחת התיק התקבלו 100% חתימות. נוהל בקרה הנדסית : תבע 1132786 סעיף 4.1.2 (10)- "היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413 או/ו הוראות תקן אחר שרלוונטי לנושא זה". ההיתר בניין מקורי הופק בשנת 1994 ע"כ לא נדרש בחו"ד. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות. חוות דעת תכנונית : מדובר בבקשה לתוספת בינוי לדירה מס' 1 באמצעות הכשרת עבירה. הבינוי המוצע שונה מנספח הבנוי -פורסמה הקלה בנידון זה בפתיחת התיק. הבינוי חורג מקווי בניין - לא פורסמה הקלה בנידון זה . מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלה שפורסמה בפתיחת התיק ככוללת גם לעניין הקווי בניין.		
שינוי מנספח הבינוי המוצע בצד הדרומי של המבנה בקומת קרקע	18/11/2025	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 לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

מדובר בבקשה לתוספת בינוי לדירה מס' 1 באמצעות הכשרת עבירה.

הבקשה מובאת לדחיה לצורך השלמת תנאים לדיון :

תנאים טרם דיון :

לא התקבל אישור ממחלקת איכות הסביבה.

יש להשלים תנאי זה כתנאי לדיון נוסף

ובנוסף נדרשת הכרעת וועדה :

הבינוי מוצע בשונה מנספח הבינוי כאשר ישנה חריגה מקווי הבניין, קווי הבניין מעוגנים בסעיף סטיה ניכרת אך ישנו סעיף המאפשר גמישות למתן חריגה עד 3 מטר מגבול המגרש : סעיף 4.1.2 יא'- "קווי בניין הינם ע"פ המסומן בתשריט", ניתן יהיה לבקש הקלה מקווי הבניין הקבועים בתוכנית עד לקו בניין של 3 מ' מגבול החלקה, וזאת על מנת לאפשר גמישות במיקום תוספות הבנייה בשלב מימוש התוכנית. "

לא פורסמה הקלה בגין חריגה מקווי הבניין , במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה הבאה "שינוי מנספח הבינוי המוצע בצד הדרומי של המבנה בקומת קרקע".

נדרשת הכרת וועדה באם להכיר בהקלה שפורסמה בפתיחת התיק ככוללת גם לעניין זה.

בנוסף נדרשים התיקונים הבאים :

הריסות :

-יש לסמן להריסה את הבינוי המסומן להריסה בתשריט ובתיק מידע. הריסת המבנה יהיה כתנאי לתחילת עבודות.

ניהול מי נגר :

סעיף 6.1- יש להציג תחשיב כי המוצע עומד בהוראות הסעיף לעניין מי נגר.

ליקויים גרפיים :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 20/04/2026 - ג אייר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/7
מספר בקשה	<u>2011/0853.05</u>
מספר סידורי	<u>31</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה והרחבה לבניין קיים, תוספת מרפסת.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	פילדס יעקב
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות דיסלדורף אפרת
מתכנן השלד	מהנדס ירושלמי משה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	22

כתובת האתר

סולם יעקב 14, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30716	13	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
11441	תחילת תוקף	15/02/2013			
1700	תחילת תוקף	10/11/1977			
5/27/01	תחילת תוקף	20/03/1985			
5062	תחילת תוקף	21/04/2000			

תאור הבקשה

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

היתרים קודמים בחלקה :

ע"פ נתוני המערכת הופק בחלקה הנידונה היתר :

- בתאריך 13/08/2013 בת.ב. 2011/0853.01 במסגרתו אושר תוספת בניה, מחסן ומרפסת.

מהות הבקשה המוצעת :

מצב קיים : בשכונת רמות, רח' סולם יעקב 14. גוש : 30716 חלקה : 13.

מדובר בניין בעל 4 קומות מעל מפלס הקרקע.

מצב מוצע :

תוספת בניה ע"פ תב"ע 5062.

קומת א' במפלס +2.72 :

יח"ד מס' 4 :

מוצע תוספת שטח עיקרי בחזית הדרומית, ומרפסת זיז בחזית הצפונית.

מוצע הריסת עבירות בניה.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות בנוסח :

" הקלה לבניה בשונה לספח בינוי"

"הלקה לתוספת זיזית בעומק שעד 2 מ' ובשטח של עד 12 מ"ר בחריגה מקו בניין".

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

תום מועד התנגדויות בתאריך 203.02.2026 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 13.

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

מידע קודם

מתאריך	
26/03/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	מוצעת תוספת שטח עיקרי ע"פ תב"ע אולם המוצע אינו תואם במדויק את הנספח בינוי.
	אך, היות והבנוי המאושר בתב"ע חורג הגבולות החלקה אין אפשרות להציע מוצע שתואם במדויק את הנספח, לכן מוצע בינוי עם מדרג כאפשרות יחידה לממש את הזכויות ע"פ תב"ע.

ניהול מי נגר : ע"פ תבע 11441 – סעיף 4.1.2 יג- "יותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל " לא הוצג חישוב כנדרש. יש להציג עמידה במותר ע"ג ההרמוניקה. שלביות ביצוע : ע"פ תבע 11441 חל סעיף שלביות ביצוע הנוגע לקומות הגג בלבד. ע"פ תבע 5062 סעיף 9.ז - חל סעיף שלביות ביצוע. "תוספות הבניה יבוצעו בשלבים למלטה למעלה ללא דילוג על קומה. במקרה של בניה חלקית יהווה הגג מרפסת תקינה כולל ריצוף, מעקה וכול לרווחת הדייר שמעליה". מוצע בבקשה תוספת בינוי חלקית, בקומה א' בלבד, עם גג ללא שימוש. אולם יש להציג מרפסת גג עם ריצוף ומעקה תיקני בהתאם להוראות שלביות ביצוע ולציין "גג ללא שימוש". ליקויים גרפיים : יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5062 תחילת תוקף : 21/04/2000 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * 5062-תחילת תוקף 21/04/2000, אזור מגורים מיוחד.	26/03/2026	חוות דעת תכנונית

*11441-תחילת תוקף 15/02/2013, אזור מגורים ב. תוכנית כפופות : * 1700 -תחילת תוקף 10/11/1977. * 5/27/01 -תחילת תוקף 20/03/1985. * התוכנית תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : תכנית 5062 אינה כוללת בהוראותיה סעיף סטייה נכרת. תכנית 11441 אינה כוללת בהוראותיה סעיף סטייה נכרת. נספח בינוי : בת ו כנית - 5062 ישנו נספח בינוי. ע"פ נספח בינוי מוצע תוספת שטח עיקרי בחזית הדרום מערב ומרפסת גג על גג תוספת השכן מקומת קרקע בחזית צפון מזרח. מוצע בבקשה : קומת א' במפלס +2.72 : יח"ד מס' 4 : מוצע תוספת שטח עיקרי בחזית הדרום מערב, ומרפסת זיז בחזית הצפון מזרח. (המרפסת תבחן בסעיף מרפסות). מוצע הריסת עבירות בניה. המוצע אינו תואם את נספח הבינוי במדויק ולנידון פורסמה הקלה כנדרש. התוספת המאושרת בתב"ע חורגת מהגבול החלקה, היות ואין אפשרות להציע בינוי מחוץ לגבול החלקה נוצר מדרג בבינוי המבוקש. אין באפשרות המבקש להציע בפועל מוצע שתואם במדויק את הנספח- ולכן אין מניעה לאשר את הבקשה.		

קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2025/5259.00 שהוגש מיום 09/03/2025 ע"י המח' למידע תכנוני. קו בניין בכחול קו בניין עילי. קו בניין מסומן באדום. הבינוי המוצע חורג מקו הבניין עד לגבול החלקה ע"פ נספח בינוי. מס' קומות : במסגרת הבקשה אין תוספת קומה. מס' יח"ד : במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד. שטח בניה: תב"ע 5062 – ע"פ טבלת שטחים על הנספח בינוי מותר תוספת שטח עיקרי של 18.90 מ"ר. מוצע בבקשה : קומת א' במפלס +2.72 : יח"ד מס' 4 : מוצע תוספת שטח עיקרי של 14.33 מ"ר השטחים עומדים במותר- אין מניעה לאשר. מרפסות : ע"פ תב"ע: מוצעת מרפסת גג לא מקורה על גג תוספת השכן . שטח המרפסת המוצעת: 16.60 מ"ר. מוצע בבקשה : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק 2 מ' , רוחב 6.40 מ' ובשטח 12.82 מ"ר. המרפסת מבוקשת במסגרת הקלה שפורסמה כנדרש.		

ע"פ הנחיית המחלקה ניתן לאשר מרפסת זיז מקורה בעומק של עד 2 מ' ללא הגבלה בשטחה. קיים צמד מרפסות היות ויש עוד מרפסות באותה חזית, מקומות המבקש ובקומה מעל. המבקש מבהיר כי המרפסת המוצעת נמצאת חלקה במיקום עתידי של מרפסת ע"פ תב"ע. עם מימוש התב"ע ע"י הדייר בקומה מתחת, הנרפסת תהרס, ותבנה מרפסת זיז ע"פ התב"ע. שלביות ביצוע: ע"פ תבע 11441 חל סעיף שלביות ביצוע הנוגע לקומות הגג בלבד. ע"פ תבע 5062 סעיף 9.ז - חל סעיף שלביות ביצוע. "תוספות הבניה יבוצעו בשלבים למלטה למעלה ללא דילוג על קומה. במקרה של בניה חלקית יהווה הגג מרפסת תקינה כולל ריצוף, מעקה וכול לרווחת הדייר שמעליה". מוצע בבקשה תוספת בינוי חלקית, בקומה א' בלבד, עם גג ללא שימוש. אולם יש להציג מרפסת גג עם ריצוף ומעקה תיקני בהתאם להוראות שלביות ביצוע ולציין "גג ללא שימוש". ניהול מי נגר: ע"פ תבע 11441 – סעיף 4.1.2 יג- "יותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל " לא הוצג חישוב כנדרש. יש להציג עמידה במותר ע"ג ההרמוניקה. הריסות: תב"ע 11441 סעיף 4.1.2 - ט: " המבנים המסומנים בקו צהוב בתשריט ובנספח מס' 1 מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגיש הקשה להיתר בחלק המיבנה המיועד להריסה כתנאי למתן היתר בניה" תנאי רלוונטי הוטמע במערכת. ישנם בבקשה עבירות בניה המסומנים להריסה. חובה להרוס אותם לפני תחילת העבודות.		

פסולת בנין : עפ"י תבע 11441 סעיף 4.1.2 - יב : "באחריות מגיש התוכנית לבצע גריסה של פסולת בניה באתר הבניה. שאריות הפסולת תופנה לאתר הטמנה מאושר ע"פ כל דין ע"י מגיש התוכנית" תימוכין קניינים : המוצע תואם תב"ע - אין צורך בחתימות פוזיטיביות של בעלי הזכויות. תנאים טרם דיון : אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 05/01/2026 - "לאשר את הבקשה". אישור איכות הסביבה : לא נדרש מאחר ומדובר בתוספת הקטנה מ-200מ"ר. נוהל בקרה הנדסית : תוכנית 11441 כוללת בהוראותיה סעיף נוהל בקרה הנדסית. המתייחסת לתוספות על הגג בלבד. תוכנית 5062 אינה כוללת בהוראותיה סעיף נוהל בקרה הנדסית. לאחר התייעצות עם ר"צ אין דרישת נוהל בקרה הנדסית היות ולא מדובר בתוספת על הגג. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות. חוות דעת תכנונית : מוצעת תוספת שטח עיקרי ע"פ תב"ע אולם המוצע אינו תואם		

במדויק את הנספח בינוי.		
אך היות והבנוי המאושר בתב"ע חורג הגבולות החלקה אין אפשרות להציע מוצע שתואם במדויק את הנספח, לכן מוצע בינוי עם מדרג כאפשרות יחידה לממש את הזכויות ע"פ תב"ע.		
הקלה לתוספת מרפסת זיזית בעומק של עד 2 מ"מ ובשטח של עד 12 מ"ר בחריגה מקו בנין.	13/01/2026	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצעת תוספת שטח עיקרי ע"פ תב"ע אולם המוצע אינו תואם במדויק את הנספח בינוי.

אך, היות והבנוי המאושר בתב"ע חורג הגבולות החלקה אין אפשרות להציע מוצע שתואם במדויק את הנספח, לכן מוצע בינוי עם מדרג כאפשרות יחידה לממש את הזכויות ע"פ תב"ע.

ניחול מי נגר :

ע"פ תבע 11441 – סעיף 4.1.2 יג- "יותר לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל "

לא הוצג חישוב כנדרש. יש להציג עמידה במותר ע"ג ההרמוניקה.

שלביות ביצוע:

ע"פ תבע 11441 חל סעיף שלביות ביצוע הנוגע לקומות הגג בלבד.

ע"פ תבע 5062 סעיף 9.2 - חל סעיף שלביות ביצוע. "תוספות הבניה יבוצעו בשלבים למלטה למעלה ללא דילוג על קומה. במקרה של בניה חלקית יהווה הגג מרפסת תקינה כולל ריצוף, מעקה וכול לרווחת הדייר שמעליה".

מוצע בבקשה תוספת בינוי חלקית, בקומה א' בלבד, עם גג ללא שימוש. אולם יש להציג מרפסת גג עם ריצוף ומעקה תיקני בהתאם להוראות שלביות ביצוע ולציין "גג ללא שימוש".

ליקויים גרפיים :

יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

סדר יום לועדה מתאריך - 20/04/2026 - ג אייר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/7
מספר בקשה	<u>2016/0027.03</u>
מספר סידורי	<u>32</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, בנית מחסן/מחסנים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת שטחים ע"פ תבע ומרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	טופיק שפרה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות קורנגוט יהודית
מתכנן השלד	אשרן שמואל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	21

כתובת האתר

פאול פרנקל 7, נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30644	22	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
8516	תחילת תוקף	12/10/2005	22	אזור מגורים מיוחד	1831

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

- בתאריך 06.02.2012 בת.ב 2007/0523.01 ובו אושר "תוספת בניה ליח"ד אחת בקומה א'".

- בתאריך 30.10.2012 בת.ב 2007/0523.02 ובו אושר " הרחבות ל- 2 שכנים עפ"י תב"ע, יציאה לגינה, ריצוף, מרפסת סוכה זיזית."

- בתאריך 29.02.2016 בת.ב 2007/0523.03 ובו אושר " תוספת מחסנים".

- בתאריך 28.01.2020 בת.ב 2007/0523.04 ובו אושר " תוספת מרפסת זיז לצורך סוכה".

- בתאריך 07.01.2024 בת.ב 2007/0523.05 ובו אושר " תוספת בניה ומרפסת זיז לבניין קיים".

- בתאריך 13.08.2023 בת.ב 06.0523/2007 ובו אושר " תוספת מרפסת".

- בתאריך 08.05.2017 בת.ב 00.0027/2016 ובו אושר "תוספת בניה לבניין קיים".

- בתאריך 19.01.2026 בת.ב 01.0027/2016 ובו אושר "תוספת בניה על הצד תואמת תב"ע, תוספת 25 מ"ר על הגג ותוספת מחסנים".

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת נווה יעקב ברחוב מבוא אדמונד פלג 7, בניין מדורג בן 3 קומות וקומת תת קרקעי.

גוש : 30644 חלקה : 22.

מצב מוצע :

קומה קרקע במפלס -1.40 :

דירה מס' 9- מוצעים עמודים בתחום התוספת.

קומה א' במפלס +2.75 :

דירה מס' 11- בחזית מזרחית מוצעת תוספת בינוי למגורים ובחזית מערבית מרפסת זיז.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות :

" בניה בשונה משלביות הביצוע, עמודה ודירה אחת בלבד".

"בנית מרפסת זיז בעומק 2 מ"ר ו 40% מקו בנין".

"בניה בשונה מנספח בינוי".

תום מועד התנגדויות בתאריך 2025.10.21 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 22 .

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

מידע קודם

מתאריך	
12/04/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה

הבינוי המוצע תואם נספח בינוי מס' 1 ועומד בהוראות התבע ע"כ אין מניעה לאשר. מרפסת זיז המוצעת מקובלת מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 8516 תחילת תוקף : 12/10/2005 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * 8516 -תחילת תוקף 12/10/2005, אזור מגורים מיוחד. כפיפות : * 3907 -תחילת תוקף 23/8/1991. * 1978 א'- תחילת תוקף 01/0126/1977. * תקנות התכנון והבניה. מבטלת : * תכנית מתאר 62. סטייה ניכרת : תבע 8516 – לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי :	09/04/2026	חוות דעת תכנונית

בתו כנית - 8516 קיים נספח בינוי מספר 1 שותק (מחייב) כל שינוי ממנו מצריך הקלה. במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה "לבנייה בשונה מנספח בינוי". מוצע בבקשה : קומה קרקע במפלס -1.40 : דירה מס' 9- מוצעים עמודים בתחום התוספת-תואם נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר. קומה א' במפלס +2.75 : דירה מס' 11- בחזית מזרחית מוצעת תוספת בינוי למגורים- תואם נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר. ובחזית מערבית מרפסת זיז- בשונה מנספח בינוי-(ראה סעיף מרפסות). קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2024/6116.00 שהוגש מיום 14.07.2024 ע"י המח' למידע תכנוני. קו בניין אדום הוא קו בניין מרבי לתוספות ע"פ תבע 8516. קו בניין כחול הוא קו בניין למרפסות ע"פ תבע 3917. התוספות המוצעות בתחום קווי הבניין מאושרים. מס' קומות : מוצע בבקשה תוספת לקומה קיימת ע"כ לא רלוונטי. מס' יח"ד : בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת יח"ד ע"כ לא רלוונטי. שטח בניה : ע"פ תבע 8516 ונספח הבינוי מס' 1. ע"פ התבע :		

שטח לדירות בעמודה זו- 23.80 מ"ר. מוצע בבקשה : קומה א' במפלס +2.75 : דירה מס' 11- בחזית מזרחית מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 20.26 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים במותר ע"כ אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע : תכנית 8516 סעיף 9. (ח)- "הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ולפי כניסות הבניין , ללא דילוג על קומה כלשהי. במקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושנייה וכדו') יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה. תוספת הבניה בחזית תבניה בשלבים באופן שכל שתי יח"ד צמודות לחדר מדרגות משותף תיבנה בהינף אחד". במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה "בניה בשונה משלביות ביצוע, עמודה ודירה אחת בלבד" ע"כ אין מניעה לאשר. מרפסות : מוצע בבקשה : קומה א' במפלס +2.75 : דירה מס' 11- בחזית מערבית מרפסת זיז לא מקורה חריגה קלה מקווי למרפסות. בשטח- 11.42 מ"ר- עומד במותר. בעומק-2.00 מ'- בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק מעל 1.5 מ' בכפוף להקלה-במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה כנדרש. במרווח- חזית קדמית ניתנת חריגה של עד 2 מ' או 40% מהרווח לפי הקטן- עומד במותר. תוכנית צל – לא נדרש תבע 3907 מאפשרת מרפסות זיז בחזית זו. צמד מרפסות- ע"פ נוהל מחלקתי – המרפסות המוצעות תהנה לפחות שתי מרפסות עוקבות באותה החזית אנכיות או		

אופקיות- קיימת מרפסות זיז בחזית זו . ממ"ד : במסגרת בבקשה זו לא מוצע מרחב מוגן . אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. תימוכין קניינים : מקום בו הבקשה תואמת במדויק נספח בינוי אין צורך בחתימות פוזיטיביות של בעלי הזכויות . תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : לא נדרש- שטח התוספת המוצעת קטן מ-200 מ"ר. אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 16.09.25 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית : עפ"י תבע 8516- לא חל סעיף נוהל בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית : הבינוי המוצע תואם נספח בינוי מס' 1 ועומד בהוראות התבע ע"כ אין מניעה לאשר. מרפסת זיז המוצעת מקובלת מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	30/09/2025	בניה בשונה משלביות הביצוע, עמודה ודירה אחת בלבד בניית מרפסת זיז בעומק 2 מ"י ו 40% מקו בנין בניה בשונה מנספח בינוי

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבינוי המוצע תואם נספח בינוי מס' 1 ועומד בהוראות התב"ע"כ אין מניעה לאשר.

מרפסת זיז המוצעת מקובלת מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר.

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 20/04/2026 - ג אייר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/7
מספר בקשה	<u>2003/0530.08</u>
מספר סידורי	<u>33</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, ממ"ד ומרפסות לפי תב"ע 155440
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	וייל אידיליה
עורך הבקשה	מרקס בתיה
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	7

כתובת האתר

הדף היומי 605 , רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30718	16	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
155440	תחילת תוקף	07/03/2016			
2264	תחילת תוקף	07/07/1977			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

ע"פ נתוני המערכת היתר רלוונטי שהופק בחלקה לבניין 605 הנידונה הינו :

- בתאריך 29.08.2005 בת.ב 2003/0530.00 ובו אושר " תוספת בניה בקומת הקרקע ובקומה א'".

- בתאריך 06.03.2006 בת.ב 2003/0530.01 ובו אושר " תוספת מעקה שמוש בגג קיים כמרפסת ושינויים בפתחים".

- בתאריך 20.08.2007 בת.ב 2003/0530.02 ובו אושר " חידוש היתר שמספרו 55695".

- בתאריך 03.07.2019 בת.ב 2003/0530.03 ובו אושר " תוספת בניה , פיתוח שטח ומעלון".

- בתאריך 09.06.2024 בת.ב 2003/0530.04 ובו אושר " תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, סגירת מרפסת-תואם תב"ע".

- בתאריך 31.08.2023 בת.ב 05/30.2003 ובו אושר " תוכנית שינויים עבור תוספת בניה /הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, סגירת מרפסת."

- בתאריך 03.07.2022 בת.ב 06.0530/2003 ובו אושר " לדירה מס' 3 בבנין 605, מפלס +00.6 מבקשים תוספת בנייה הכוללת חדר ומרפסת גג."

- בתאריך 18.11.2025 ב.ת.ב 2003/0530.07 ובו אושר " חידוש היתר".

מהות הבקשה המוצעת:

בשכונת רמות ברחוב הדף היומי 605 בניין בן 3 קומות .

גוש : 30718 חלקה : 16.

מצב מוצע:

קומה א' מפלס +3.00 :

דירה מס' 8-

חזית צפון מזרחית- מוצעת תוספת בינוי למגורים ומרפסת גג.

חזית דרומית-מוצעת מרפסת גג.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

1. "הקלה לבנייה שלא בהינף אחד".

2. "בניה בשונה מנספת בינוי".

תום מועד הגשת התנגדויות : 2025/12/02 ולפי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות 2 .

x200f#x200f: #x200f#בנכס העניין בעלי x200f#

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 16.

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

מידע קודם

מתאריך		
המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר . יש להשלים תנאים טרם דיון כנדרש. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. לאחר תיקון ההרמוניקה והשלמת תנאים טרם דיון כנדרש. יובא להכרת הוועדה באם לזמן מתנגדים. תימוכין קניינים : הרחבה של הכניסה המוצעת לדירה אינה תואמת נספח ע"כ נדרש בחתימות. -יש להגיש חתימות כנדרש. ניהול מי נגר : -יש להציג חישוב כנדרש. נוהל בקרה הנדסית : -יש להגיש חו"ד זו כנדרש. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 2, לטענותם : התקבלה התנגדות - מאת לוי דוד, כתובת המתנגדת – בבניין המבוקש, דירה צמודה למבקש. "הבנייה ממש בשטח הדירה שלנו, אין לנו אפשרות להרחיב ויש לנו אישור לבניה שם, בנוסף יסגור לנו את האור והאוויר בחדר הצמוד וגורם להיזק ראייה לחלונות החדרים". התקבלה התנגדות - מאת לוי לאה, כתובת המתנגדת – בבניין	12/04/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

המבוקש, דירה צמודה למבקש. "השכנים בונים בחלק ששייך גם לנו, יש לנו היתר בנייה על חלק זה". המבקשים מציעים מרפסת גג בתחום התוספת שלהם במקום בינוי וקיר הפרדה בגובה 2.10 מ' מבטון כך שלא יהיה היזק ראייה למרפסת העתידי של המתנגדים ע"כ נראה כי זה פותר את הבעיה, המלצת מובא להכרעת הוועדה באם לזמן מתנגדים. תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים- תוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 155440 תחילת תוקף : ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * 155440 -תחילת תוקף 07/03/2016, אזור מגורים ג'. ביטול : תכנית מתאר 62. * 2264 -תחילת תוקף 07/07/1977. כפיפות : * 5022 -תחילת תוקף 22/03/1996.	24/03/2026	חוות דעת תכנונית

חוק תכנון ובנייה. סטייה ניכרת : בתוכנית 155440- סעיף 1.2.4ד'- 1. גובה הבניין ומספר קומות המרבי כמצוין בנספח מ' 1. 2. מס' יח"ד המרבי המחייב. 3. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין. המוצע בבקשה אינו מהווה סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתוכנית 155440- נספח בינוי מס' 1, מודגש כי הנספח הינו מנחה למעט הנושאים בהם מחייב : מס' יח"ד מרבי, גובה בניה מרבי, מס' קומות מרבי, שטחי בנייה מרביים וקווי בניין מרביים. במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה לבנייה בשונה מנספח הבינוי. מוצע בבקשה : קומה א' מפלס +3.00 : דירה מס' 8- חזית צפון מזרחית- מוצעת תוספת בינוי למגורים ומרפסת גג- בשונה מנספח בינוי- מוצע שטח למגורים גדול יותר מהנספח עקב ניווד שטחים מהחזית הדרומית לחזית זו- אין מניעה לאשר יש לציין ע"ג ההרמוניקה במיקום הניווד ששטח זה ניווד למיקום אחר ולא יהיה ניתן לממש בעתיד. חזית דרומית-מוצעת מרפסת גג- בשונה מנספח בינוי -במיקום זה ע"פ נספח מוצע חדר –מכיוון שהנספח מנחה לעניין זה ושינוי המוצע הוא לחזית אחורית ללא נצפות -אין מניעה לאשר. מס' קומות : מוצע השלמת קומה קיימת- לא רלוונטי לבקשה זו.		

מס' יח"ד : לא רלוונטי לבקשה זו. שטח בניה : מוצע בבקשה זו ששטחים מכוח נספח בינוי- דירה מס' 8- 16.07 מ"ר+30 מ"ר. מוצע בבקשה : קומת קרקע מפלס +0.00 : דירה מס' 13- חזית צפון מערבית- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 27.61 מ"ר. חזית דרומית-מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 12.81 מ"ר. השטחים המוצע בבקשה עומדים בשטחים המותרים . קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 00.5614/2025 שהוגש מיום 2025.04.21 ע"י המח' למידע תכנוני. התוספות המוצעת בבקשה בתחום קווי בניין מאושרים לתוספות . מרפסות גג : קומה א' מפלס +3.00 : דירה מס' 8- חזית צפון מזרחית- מוצעת מרפסת גג בשטח- 8.71 מ"ר- אין מניעה לאשר. חזית דרומית-מוצעת מרפסת גג בשטח- 16.09 מ"ר- אין מניעה לאשר. ממ"ד :		

דירה מס' 8-מוצע מרחב מוגן בתחום קווי בניין לתוספות בשטח של 9.00 מ"ר + עובי קירות. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. תימוכין קניינים : עבור בנייה בשטח משותפת - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה בבניין או בכניסה המבוקשת. הרחבה של הכניסה המוצעת לדירה אינה תואמת נספח ע"כ נדרש בחתימות. -יש להגיש חתימות כנדרש. שלביות ביצוע : תכנית 155440 סעיף 7.1- "תוספת הבניה לכל חזית-יבצעו בשלמות לכל חזית בהינף אחד"- במעמד פתיחת פורסמה הקלה לעניין זה ע"כ אין מניעה לאשר. "תוספת הבניה מעל הגג הקיים- יבצעו בשלמות לכל חזית בהינף אחד"- לא רלוונטי לבקשה זו. ניהול מי נגר : ע"פ תבע 155440 – סעיף 6.4 - "יותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל " -יש להציג חישוב כנדרש. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : בוטל ע"י המערכת, התוספת המוצעת קטנה מ-200 מ"ר. אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 09.11.2025 - "לאשר את הבקשה" .		

נוהל בקרה הנדסית : תבע 155440 סעיף 6.5- "היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413, יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה, ע"פ דרישות ת"י 413". -יש להגיש חו"ד זו כנדרש. חוות דעת תכנונית : המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר . יש להשלים תנאים טרם דיון כנדרש. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 2, לטענתם : התקבלה התנגדות - מאת לוי דוד, כתובת המתנגדת – בבנין המבוקש, דירה צמודה למבקש. "הבנייה ממש בשטח הדירה שלנו, אין לנו אפשרות להרחיב ויש לנו אישור לבניה שם, בנוסף יסגור לנו את האור והאוויר בחדר הצמוד וגורם להיזק ראייה לחלונות החדרים". התקבלה התנגדות - מאת לוי לאה, כתובת המתנגדת – בבנין המבוקש, דירה צמודה למבקש. "השכנים בונים בחלק ששייך גם לנו, יש לנו היתר בנייה על חלק זה". המבקשים מציעים מרפסת גג בתחום התוספת שלהם במקום בינוי וקיר הפרדה בגובה 2.10 מ בטון כך שלא יהיה היזק ראייה למרפסת העתידי של המתנגדים ע"כ נראה כי זה פותר את הבעיה, המלצת מובא להכרעת הוועדה באם לזמן מתנגדים.		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	11/11/2025	הקלה לבניה שלא בהינף אחד בניה בשונה מנספח הבינוי

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

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

יש להשלים תנאים טרם דיון כנדרש .

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

לאחר תיקון ההרמוניקה והשלמת תנאים טרם דיון כנדרש .

יובא להכרת הוועדה באם לזמן מתנגדים .

תימוכין קניינים :

הרחבה של הכניסה המוצעת לדירה אינה תואמת נספח ע"כ נדרש בחתימות .

-יש להגיש חתימות כנדרש .

ניהול מי נגר :

-יש להציג חישוב כנדרש.

נוהל בקרה הנדסית :

-יש להגיש חו"ד זו כנדרש.

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות 2, לטענתם :

התקבלה התנגדות - מאת לוי דוד, כתובת המתנגדת – בבניין המבוקש, דירה צמודה למבקש.

"הבנייה ממש בשטח הדירה שלנו, אין לנו אפשרות להרחיב ויש לנו אישור לבניה שם, בנוסף יסגור לנו את האור והאוויר בחדר הצמוד וגורם להיזק ראייה לחלונות החדרים".

התקבלה התנגדות - מאת לוי לאה, כתובת המתנגדת – בבניין המבוקש, דירה צמודה למבקש.

"השכנים בונים בחלק ששייך גם לנו , יש לנו היתר בנייה על חלק זה".

המבקשים מציעים מרפסת גג בתחום התוספת שלהם במקום בינוי וקיר הפרדה בגובה 2.10 מבטון כך שלא יהיה היזק ראייה למרפסת העתידי של המתנגדים ע"כ נראה כי זה פותר את הבעיה, המלצת מובא להכרעת הוועדה באם לזמן מתנגדים.

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

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 20/04/2026 - ג אייר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/7
מספר בקשה	<u>2020/0597.01</u>
מספר סידורי	<u>34</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, סגירת מרפסת, בנית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה - ע"ח ניוד זכויות מתב"ע
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר יונניאן גיא
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות פרידמן מרים
מתכנן השלד	מר סירוקה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	10

כתובת האתר

עלית הנוער 42 , רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30723	6	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 19.12.2001 בת.ב 2001/0366.00 ובו אושר "תוספת בנייה".

- בתאריך 30.12.2001 בת.ב 2020/0597.00 ובו אושר "תוספת בניה, בניית מרפסת, ממ"ד".

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת רמות ברחוב עלית הנוער 42.

גוש : 30723 חלקה : 6.

מצב מוצע :

קומת מרתף במפלס -30.2 :

מוצע מחסן חדש בשטח של 4.99 מ"ר.

קומה ג' במפלס +6.11 :

דירה מס' 11- מוצעות תוספת שטח עיקרי על סך 23.31 מ"ר לטובת הרחבת הדירה כן מוצעת תוספת של מרפסת זיז בשטח של 8.36 מ"ר.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות :

" ניווד שטחי בנייה המותרים לבניה ע"פ תב"ע על הגג לסגירת מרפסת ותוספת על גג קיים "

" הקלה משלביות ביצוע "

"הקלה בדבר אי מתן מחסנים לכל דיירי העמודה".

תום מועד התנגדויות בתאריך 14.1.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

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

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 6.

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

מידע קודם

מתאריך	
12/04/2026	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
	במעמדת פתיחת התיק פורסמו הקלות : " ניווד שטחי בנייה המותרים לבניה ע"פ תב"ע על הגג לסגירת מרפסת ותוספת על גג קיים "

"הקלה משלביות ביצוע" . "הקלה בדבר אי מתן מחסנים לכל דיירי העמודה". מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלות שפורסמו לבניין בשונה מנספח הבינוי ובגין המרפסות המוצעות. הניוד המוצע מאושר התקבל לכך אישור מנהל האגף. המרפסות זיז המוצעות עומדות בהנחיות האגף לעניין המרפסות. המחסן המוצע מאושר.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5237 תחילת תוקף : 25/12/2000 ייעוד הקרקע : התיק נידון בתאריך 2025/03/12 בוועדת משנה והחלטת הוועדה : להוריד מסדר היום לבדיקה מקצועית נוספת : הבקשה ירדה מסדר היום לבדיקת ר"צ. התקיימה פגישה עם עורכת הבקשה ור"צ , הרמוניקה תוקנה כנדרש, כעת הבקשה מובאת לדיון בוועדה. להלן המלצת האגף :	23/03/2026	חוות דעת תכנונית

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. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : תבע 5237 -לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתוכנית- 5237 קיים נספח שותק (מחייב) מס' 12 -" תותרנה תוספות בניה לשם הרחבת הדיירות הקיימות בהתאם לנספחים הבינוי, בהתאם למסומן בתשריט בקו אדום לתוספת חדר ובקו כחול לתוספת מרפסת." במעמדת פתיחת התיק פורסמו הקלות : " ניווד שטחי בנייה המותרים לבניה ע"פ תב"ע על הגג לסגירת מרפסת ותוספת על גג קיים " " הקלה משלביות ביצוע " "הקלה בדבר אי מתן מחסנים לכל דיירי העמודה". מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלות שפורסמו לבניין בשונה מנספח הבינוי ובגין המרפסות המוצעות. מוצע בבקשה : קומת מרתף במפלס -30.2 : מוצע מחסן חדש בשטח של 4.99 מ"ר. קומה ג' במפלס +6.11 : דירה מס' 11- מוצעות תוספת שטח עיקרי על סך 23.31 מ"ר לטובת הרחבת הדירה כן מוצעת תוספת של מרפסת זיו בשטח של 8.36 מ"ר. קווי בניין :		

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 00.9972024/5 שהוגש מיום 19.6.2024 ע"י המח' למידע תכנוני. לא ניתן לבחון האם התוספות הינן בתחום קו בניין מאחר והנ"ל לא סומן על גבי התכנית. מס' קומות : קיים בבקשה- 3 קומות. מוצע בבקשה- לא רלוונטי. גבהים : לא רלוונטי לבקשה זו. מס' יח"ד : לא רלוונטי לבקשה זו. שטח בניה : ע"פ תבע 5237 ונספח בינוי מס' 12 : שטחי הבנייה המרביים לתוספות – דירה מס' 11- 30 מ"ר. מוצע בבקשה : קומת מרתף במפלס -30.2 : מוצע מחסן בשטח של 4.99 מ"ר. שטח המחסן הינו במסגרת 8% הניתן לאשר מכוח תכנית מתאר 62 אשר תכנית 5237 כפופה לה. קומה ג' מפלס +6.11 : דירה מס' 11- מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 23.31 מ"ר. ע"פ נספח הבינוי שטח המסומן באדום הינו עבור תוספת ואילו שטח המסומן בכחול הינו עבור מרפסת. עבור יח"ד 11 מוצע שטח למרפסת במפלס קומה ג' ושטח עבור התוספת מוצע במפלס קומת הגג. ע"פ סיכום פגישה ר"צ וע"ב מתאריך-06/05/2025 בבחינה מול מנהל האגף ניתן להשתמש בקו הבניין גם במפלס העליון יותר לצורך ניווד. הניוד מקובל מבחינה תכנונית , קיים בינוי דומה בהמשך		

הרחוב. -יש להציג תוכנית צל לניוד לדירה הצמודה- התקבל. -יש להציג קורה דמה למרפסת לדירה הצמודה + חתימה הדייר- התקבל. -יש להציג תוכנית צל למרפסות כולל פתרון סוכה לעמודת המבקש ולעמודה הצמודה בהתאמה + חתימות או משלוח הודעות- התקבלו חתימות ע"ג ההרמוניקה. שלביות ביצוע : תכנית 5237 סעיף (9. י') – "הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא ובמקרה של ביצוע חלקי ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג התוספת מרפסת תקינה עם מעקה , ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה". " המוצע בבקשה אינו עומד בסעיף זה. בבקשה 01/366 התבקש תוספת בנייה לו הופק היתר והמוצע בבקשה זו הינו מעל המאושר בבקשה 2001/366 אך לא בהתאם לנספח הבינוי. מרפסת זיז : לא פורסמה הקלה בגין המרפסת המוצעת מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלות שפורסמו בפתיחת התיק גם למרפסות. מוצע בבקשה זו מרפסת בשטח של 8.36 מ"ר. בעומק-2.00 מ'. בתחום- קווי בניין. צמד מרפסות- הוצג מרפסת דמה + חתימה של בעל הדירה. הוצגה תוכנית צל כנדרש + חתימות. תימוכין קניינים : חתימות שכנים ותימוכין קניינים הוצגו בשלב פתיחת תיק ובאחריות דסק רישוי.		

תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : לא נדרש. אישור שפ"ע : התקבל אישור מתאריך 19.12.2024 ולפיו ניתן לאשר את הבקשה. נוהל בקרה הנדסית : בתב"ע 5237- לא חל סעיף נוהל בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית : הניוד המוצע מאושר התקבל לכך אישור מנהל האגף. המרפסות זיז המוצעות עומדות בהנחיות האגף לעניין המרפסות. המחסן המוצע מאושר. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות.		
הבקשה ירדה מסדר היום לבדיקת ר"צ	12/03/2025	דיון בועדת משנה : להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת
	25/02/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

המלצת המחלקה : לדחות במתכונת המוצעת קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 00.9972024/5 שהוגש מיום 19.6.2024 ע"י המח' למידע תכנוני. לא ניתן לבחון האם התוספות הינן בתחום קו בניין מאחר והני"ל לא סומן על גבי התכנית. שטח בניה : ע"פ תבע 5237 ונספח בינוי מס' 12 : שטחי הבנייה המרביים לתוספות – דירה מס' 11-30 מ"ר. מוצע בבקשה : קומת מרתף במפלס -30.2 : מוצע מחסן בשטח של 4.99 מ"ר. שטח המחסן הינו במסגרת 8% הניתן לאשר מכוח תכנית מתאר 62 אשר תכנית 5237 כפופה לה. קומה ג' מפלס +6.11 : דירה מס' 11- מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 23.31 מ"ר. ע"פ נספח הבינוי שטח המסומן באדום הינו עבור תוספת ואילו שטח המסומן בכחול הינו עבור מרפסת. עבור יח"ד 11 מוצע שטח למרפסת במפלס קומה ג' ושטח עבור התוספת מוצע במפלס קומת הגג. השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים ע"פ תבע אך מאחר וישנה יתרת שטחים אשר לא ברור כיצד תנוצל ולא הוצגה תכנית צל עבורם, לא הוצגה תכנית צל עבור יתר היח"ד בבניין, לא התקבלו חתימות שכנים לבינוי המוצע בשונה מנספח הבינוי, וכן לא פורסמה הקלה עבור בינוי בשונה מנספח בינוי, אלא עבור ניווד שטחים בלבד, לא ניתן לאשר את התוספת המוצעת. שלביות ביצוע : תכנית 5237 סעיף (9. י') – "הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא ובמקרה של ביצוע חלקי ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג התוספת מרפסת תקינה עם מעקה , ריצוף		

וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה". המוצע בבקשה אינו עומד בסעיף זה. בבקשה 01/366 התבקש תוספת בנייה לו הופק היתר והמוצע בבקשה זו הינו מעל המאושר בבקשה 2001/366 אך לא בהתאם לנספח הבינוי. מרפסת זיז : מוצע בבקשה זו מרפסת בשטח של 8.36 מ"ר. לא ניתן לאשר מרפסת זו עד להצגת תכנית צל וצמד מרפסות. כמו כן, לא ניתן לבחון עד להצגת קווי הבניין על גבי התכנית המוצעת. תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים- תוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 9040 א תחילת תוקף : 27/01/2006 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד 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. * תקנות התכנון והבניה.	11/02/2025	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת: תבע 5237 - לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: בתוכנית- 5237 קיים נספח שותק (מחייב) מס' 12 -" תותרנה תוספות בניה לשם הרחבת הדיירות הקיימות בהתאם לנספחים הבינוי, בהתאם למסומן בתשריט בקו אדום לתוספת חדר ובקו כחול לתוספת מרפסת." מוצע בבקשה: קומת מרתף במפלס -30.2 : מוצע מחסן חדש בשטח של 4.99 מ"ר. קומה ג' במפלס +6.11 : דירה מס' 11- מוצעות תוספת שטח עיקרי על סך 23.31 מ"ר לטובת הרחבת הדירה כן מוצעת תוספת של מרפסת זיז בשטח של 8.36 מ"ר. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 00.9972024/5 שהוגש מיום 19.6.2024 ע"י המח' למידע תכנוני. לא ניתן לבחון האם התוספות הינן בתחום קו בניין מאחר והנ"ל לא סומן על גבי התכנית. מס' קומות: קיים בבקשה- 3 קומות. מוצע בבקשה- לא רלוונטי. גבהים: לא רלוונטי לבקשה זו.		

מס' יח"ד : לא רלוונטי לבקשה זו. שטח בניה : ע"פ תבע 5237 ונספח בינוי מס' 12 : שטחי הבנייה המרביים לתוספות – דירה מס' 11-30 מ"ר. מוצע בבקשה : קומת מרתף במפלס 30.2 - : מוצע מחסן בשטח של 4.99 מ"ר. שטח המחסן הינו במסגרת 8% הניתן לאשר מכוח תכנית מתאר 62 אשר תכנית 5237 כפופה לה. קומה ג' מפלס 6.11 + : דירה מס' 11- מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 23.31 מ"ר. ע"פ נספח הבינוי שטח המסומן באדום הינו עבור תוספת ואילו שטח המסומן בכחול הינו עבור מרפסת. עבור יח"ד 11 מוצע שטח למרפסת במפלס קומה ג' ושטח עבור התוספת מוצע במפלס קומת הגג. השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים ע"פ תבע אך מאחר וישנה יתרת שטחים אשר לא ברור כיצד תנוצל ולא הוצגה תכנית צל עבורם, לא הוצגה תכנית צל עבור יתר היח"ד בבניין, לא התקבלו חתימות שכנים לבינוי המוצע בשונה מנספח הבינוי, וכן לא פורסמה הקלה עבור בינוי בשונה מנספח בינוי, אלא עבור ניווד שטחים בלבד, לא ניתן לאשר את התוספת המוצעת. שלביות ביצוע : תכנית 5237 סעיף (9. י') – "הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא ובמקרה של ביצוע חלקי ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה". " המוצע בבקשה אינו עומד בסעיף זה. בבקשה 01/366 התבקש תוספת בנייה לו הופק היתר והמוצע בבקשה זו הינו מעל המאושר בבקשה 2001/366 אך לא בהתאם לנספח הבינוי.		

מרפסת זיז : מוצע בבקשה זו מרפסת בשטח של 8.36 מ"ר. לא ניתן לאשר מרפסת זו עד להצגת תכנית צל וצמד מרפסות. כמו כן, לא ניתן לבחון עד להצגת קווי הבניין על גבי התכנית המוצעת. תימוכין קניינים : חתימות שכנים ותימוכין קניינים הוצגו בשלב פתיחת תיק ובאחריות דסק רישוי. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : לא נדרש. אישור שפי"ע : התקבל אישור מתאריך 19.12.2024 ולפיו ניתן לאשר את הבקשה. נוהל בקרה הנדסית : בתב"ע 5237- לא חל סעיף נוהל בקרה הנדסית. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות.		
ניוד שטחי בניה המותרים לבניה עפ"י תב"ע על הגג לסגירת מרפסת ותוספת על גג קיים. הקלה משלביות ביצוע הקלה בדבר אי מתן מחסנים לכל דיירי העמודה.	24/12/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

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

המלצת האגף **מובא להכרעת הועדה**

במעמדת פתיחת התיק פורסמו הקלות :

" ניווד שטחי בנייה המותרים לבניה ע"פ תב"ע על הגג לסגירת מרפסת ותוספת על גג קיים "

" הקלה משלביות ביצוע "

"הקלה בדבר אי מתן מחסנים לכל דיירי העמודה".

מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלות שפורסמו לבניין בשונה מנספח הבינוי ובגין המרפסות המוצעות.

הניוד המוצע מאושר התקבל לכך אישור מנהל האגף.

המרפסות זיז המוצעות עומדות בהנחיות האגף לעניין המרפסות.

המחסן המוצע מאושר.

סדר יום לוועדה מתאריך - 20/04/2026 - ג אייר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/7
מספר בקשה	<u>2020/0352.04</u>
מספר סידורי	<u>35</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, ממ"ד ומרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שורץ שמואל בנימין
עורך הבקשה	אדריכל פלינק נפתלי
מתכנן השלד	קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	18

כתובת האתר

צוקרמן ברוך 14, נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30647	12	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1978	תחילת תוקף	05/10/1975			
1978א	תחילת תוקף	01/12/1977			
1978א	תחילת תוקף	01/12/1977			
3907	תחילת תוקף	23/08/1991			
478057	תחילת תוקף	21/09/2019			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

- בתאריך 11.02.1974 בת.ב 1973/0556.00 ובו אושר " הקמת בניין "

- בתאריך 13.02.2023 בת.ב 2020/0352.00 ובו אושר " תוספת בנייה, ממ"ד, מרפסות והרחבות ליח"ד "

- בתאריך 13.11.2022 בת.ב 2020/0352.01 ובו אושר " תוספות בניה, ממ"ד, מרפסת סגורה וחצר".

- בתאריך 19.01.2026 בת.ב 2020/0352.03 ובו אושר " תוספות בניה, ממ"דים ומרפסות".

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת נווה יעקב ברחוב צוקרמן ברוך 14, בניין בן 8 קומות וקומה תת קרקעית .

גוש : 30647 חלקה : 12.

מצב מוצע :

קומה ה' במפלס +14.10 :

דירה מס' 22 -מוצע תוספת בינוי, ממ"ד, מרפסת סגורה ומרפסת זיז.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות :

" בניה שלא בהינף אחד".

"בניה בשונה מנספח הבינוי".

תום מועד התנגדויות בתאריך 16.12.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות .

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

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 12.

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

מידע קודם

מתאריך	
12/04/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	המוצע בבקשה עומד בהוראות תבע 478057 ותואם נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר. נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a.

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 478057 תחילת תוקף : 21/09/2019 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : *478057- תחילת תוקף 21/09/2019, מגורים ב'. מבטלת : * 3907 -תחילת תוקף 23/8/1991, קביעת הגבלות על הרחבות דיור נווה יעקב. *1978 - תחילת תוקף 05/10/1975. * תכנית מתאר 62. כפיפות : * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : תבע 478057 סעיף 4.1.2 ב'- גובה הבנייה המרבי ומס' קומות המרבי מחייב כמצוין בנספח מס' 1. מס' יח"ד המרבי מחייב. המוצע בבקשה אינו מהווה סטייה ניכרת . נספח בינוי :	12/03/2026	חוות דעת תכנונית

בתוכנית 478057- קיים נספח בינוי מס' 1 מנחה למעט הנושאים שבהם הינם מחייבים : מס' יח"ד מרבי, גובה בנייה מרבי, מס' קומות מרבי, שטחי בנייה מרבי וקווי בניין מרביים. במעמד פתיחת התיק "פורסמה הקלה לבנייה בשונה מנספח הבינוי". מוצע בבקשה : קומה ה' במפלס +14.10 : דירה מס' 22 -מוצע תוספת בינוי, ממ"ד, ומרפסת זיז-תואם נספח בינוי- אין מניעה לאשר. מרפסת סגורה- בשונה מנספח הבינוי -ע"פ הנספח בינוי המרפסת זו פתוחה אך הנספח מחייב לשטחים המרביים – (ראה סעיף שטחי בנייה). קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 00.5313/2025 שהוגש מיום 2025.03.11 ע"י המח' למידע תכנוני. המוצע בבקשה בתחום קווי בניין לתוספות . מס' קומות : מוצע בבקשה תוספת לקומה קיימת – לא רלוונטי. מס' יח"ד : בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת יח"ד. שטח בניה : תבע 478057 שטחי בנייה ע"פ טבלת השטחים בנספח בינוי מס'1. ע"פ נספח דירה מס' 25 - 78.05 מ"ר. קומה ה' במפלס +14.10 : דירה מס' 22 -מוצע תוספת בינוי בשטח- 41.98 מ"ר. מרפסת סגורה בשטח- 5.97 מ"ר.		

השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים ע"כ אין מניעה לאשר. מרפסות : תבע 478057 ע"פ טבלת השטחי מרפסות בנספח בינוי מס'1. ע"פ נספח דירה מס' 25 - 14.00 מ"ר. מוצע בבקשה : קומה ה' במפלס +14.10 : דירה מס' 22 - מוצע מרפסת זיז לא מקורה - בשטח - 9.00 מ"ר. העומק - 2.00 מ'. במרווח - בתחום קווי בניין למרפסות. אין מניעה לאשר את המרפסת המוצעת . ממ"ד : קומה ה' במפלס +14.10 : דירה מס' 22 - מוצע ממ"ד בתחום קווי בניין לתוספות בשטח של 9.00 מ"ר + עובי קירות. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. ניהול מי נגר : ע"פ תבע 478057 – סעיף 6.6 - "יותרו לפחות 50% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל " -יש להציג חישוב כנדרש. שלביות ביצוע : תכנית 478057 סעיף 7.1 – "הבניה על הגג תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים". – לא רלוונטי לבקשה זו.		

תימוכין קניינים : בקשה תאומת תבע במדויק ע"כ לא נדרש בחתימות פוזיטיביות. תאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : בוטל ע"י המערכת תוספת שטח קטן-200 מ"ר. אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 24.12.25 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית : עפ"י תבע 478057 סעיף 4.1.2 ו'- "תנאי למתן היתר יהא מילוי ההוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה. היתר לתוספות בניה למבנה קיים אשר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידת אדמה ע"פ דרישות ת"י 413 ." -התקבל נוהל בקרה הנדסית כנדרש. חוות דעת תכנונית : המוצע בבקשה עומד בהוראות תבע 478057 ותואם נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר. נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	25/11/2025	בניה שלא בהינף אחד בניה בשונה מנספח הבינוי

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המוצע בבקשה עומד בהוראות תבע 478057 ותואם נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר.

נדרש לתקן את הערות שנמצאות על גבי תוכנית - a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 20/04/2026 - ג אייר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת משנה לשמיעת התנגדויות
מספר ועדה	2026/7
מספר בקשה	<u>2015/0096.03</u>
מספר סידורי	<u>36</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, שינוי שימוש, ממ"ד, בניה מחסן/מחסנים, בניית מרפסת, פיתוח שטח ציבורי פתוח
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הרחבות דיור, מחסנים, ממ"דים ומרפסות עפ"י תב"ע מס 101-1116961
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	כראדי שמואל
עורך הבקשה	גברת הדר יעל
מתכנן השלד	סירוקה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	15

כתובת האתר

הרב דוד זריצקי 12, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30618	270	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1116961	תחילת תוקף	20/04/2024			
13712	תחילת תוקף	07/03/2013			
3136ג	תחילת תוקף	05/04/1992			
64394	תחילת תוקף	05/07/2014			
895797	תחילת תוקף	24/08/2024			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

2015/96.2 תוספת בניה לבניין קיים.

מהות הבקשה:

מצב קיים:

בנין מגורים קיים מדורג בן 5-6 קומות

מצב מוצע :

תוכנית קומה 4- , מפלס 12.00- :

מוצע חדר מדרגות יורד לקומת המחסנים + 2 מחסנים מוצעים עבור דירות מס' 1+2.

תוכנית קומה 2- מפלס 6.00- :

עבור דירה מס' 3 מוצעת תוספת מגורים הכוללת שטח עיקרי + ממ"ד מוצע + מרפסת גג.

ופיר איורור.

תוכנית קומה 1- מפלס 3.00- :

עבור דירה מס' 6 מוצעת מעטפת.

תוכנית קומת קרקע, מפלס 0.00+ :

עבור דירה מס' 7 מוצעת תוספת מגורים הכוללת שטח עיקרי + ממ"ד מוצע + מרפסת גג.

ופיר איורור.

ברחוב זריצקי , רמות גוש 30618 חלקה 270.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 17.4.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
12/04/2026	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
	התיק נידון בר"ר בתאריך 05/08/2025 וההחלטה היתה לאשר את הבקשה, בכפוף לשינויים ובתנאים. מאוחר יותר בתאריך 01/09/2025 הבקשה נידונה שוב בר"ר לצורך ביטול ההחלטה הקודמת היות וקיימת בקשה נוספת בתיק 2015/96.2 אשר יש לה השפעה על תיק זה והוחלט כי יביאו את שני התיקים לדיון במשותף. לאחר מכן , בתאריך 03/12/2025 התיק עלה לדיון בוועדת התנגדויות יחד עם תיק 2015/96.2 , ולאחר שהוועדה שמעה את

הצדדים החלטתה היתה לדחות את ההכרעה ל-30 יום על מנת להגיע להבנות ולהסכמות ולאחר מכן הבקשה תובא לדיון פנימי. הוועדה קבעה כי במידה והצדדים לא יגיעו להסכמות הוועדה תכריע בבקשות. מר ברנד, המבקש בתיק 2015/96.2 לא הביע התנגדות במעמד הדיון למיקום המחסנים המבוקשים בבקשה הנוכחית, ולהציע את המחסן שלו בחלק האחורי אך הוועדה כן ראתה לנכון לדחות את ההכרעה. לאחר הדיון לא התקבלה כל התייחסות נוספת מצידו לבקשה וכל הניסיונות להשיגו עלו בתוהו, ועד למועד כתיבת שורות אלו לא התקבלה תגובה מצד המתנגד. לפיכך, ולאור כך שבמעמד הוועדה הוא לא הביע את התנגדותו למיקום המחסנים המוצע, הבקשה עולה לדיון נוסף לצורך קבלת החלטה סופית לעניין מיקום המחסנים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 895797 תחילת תוקף : 24/08/2024 ייעוד הקרקע : רקע לבקשה : התיק נידון בר"ר בתאריך 05/08/2025 והחלטה היתה לאשר את הבקשה, בכפוף לשינויים ובתנאים. מאוחר יותר בתאריך 01/09/2025 הבקשה נידונה שוב בר"ר לצורך ביטול ההחלטה הקודמת היות וקיימת בקשה נוספת בתיק 2015/96.2 אשר יש לה השפעה על תיק זה והוחלט כי יביאו את שני התיקים לדיון במשותף.	24/03/2026	חוות דעת תכנונית

לאחר מכן , בתאריך 03/12/2025 התיק עלה לדיון בוועדת התנגדויות יחד עם תיק 2015/96.2 , ולאחר שהוועדה שמעה את הצדדים החלטתה היתה לדחות את ההכרעה ל-30 יום על מנת להגיע להבנות ולהסכמות ולאחר מכן הבקשה תובא לדיון פנימי. הוועדה קבעה כי במידה והצדדים לא יגיעו להסכמות הוועדה תכריע בבקשות. מר ברנד, המבקש בתיק 2015/96.2 לא הביע התנגדות במעמד הדיון למיקום המחסנים המבוקשים בבקשה הנוכחית, ולהציע את המחסן שלו בחלק האחורי אך הוועדה כן ראתה לנכון לדחות את ההכרעה. לאחר הדיון לא התקבלה כל התייחסות נוספת מצידו לבקשה וכל הניסיונות להשיגו עלו בתוהו , ועד למועד כתיבת שורות אלו לא התקבלה תגובה מצד המתנגד. לפיכך, ולאור כך שבמעמד הוועדה הוא לא הביע את התנגדותו למיקום המחסנים המוצע, הבקשה עולה לדיון נוסף לצורך קבלת החלטה סופית לעניין מיקום המחסנים. להלן מה שמבוקש : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : *1116961 תחילת תוקף 20.02.2024 מגורים ג. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית חל סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים קווי הבנייה המפורטים בתשריט מספר המקומות המירבי כמופיע בטבלה 5 מספר יח"ד כמופיע בטבלה 5 לא תותר בניית יח"ד בקומה 6- , קומה זו תשמש לשטחי שרות בלבד. המוצע בבקשה אינו חורג לעניין סטייה ניכרת.		

נספח בינוי : קיים נספח בינוי מנחה. תוכנית קומת מחסנים, מפלס 9.00- : עפ"י נספח : חדר מדרגות יורד לקומת המחסנים + מחסנים 5 מחסנים לכניסה זו. מוצע חדר מדרגות + 2 מחסנים עבור דירות משפחות בורק וכארדי. בתיק 2015/96.2 מוצעים אותם מחסנים עבור 2 משפחות ברנד וינקלר. בהתאם לאמור לעיל, מר ברנד, המבקש בתיק 2015/96.2 לא הביע התנגדות במעמד הדיון למיקום המחסנים המבוקשים בבקשה הנוכחית, ולהציע את המחסן שלו בחלק האחורי אך הוועדה כן ראתה לנכון לדחות את ההכרעה. לאחר הדיון לא התקבלה כל התייחסות נוספת מצידו לבקשה וכל הניסיונות להשיגו עלו בתוהו, ועד למועד כתיבת שורות אלו לא התקבלה תגובה מצד המתנגד. לפיכך, ולאור כך שבמעמד הוועדה הוא לא הביע את התנגדותו למיקום המחסנים המוצע, הבקשה עולה לדיון נוסף לצורך קבלת החלטה סופית. כאשר בתיק 2015/96.2 יידרשו לתקן את המחסנים ולהעבירם לחלק האחורי. בקומות 2-, 3- וקומת קרקע, מפלסים 0.00+ : -3.00 -6.00 : מוצע עבור הדירות תוספת מגורים הכוללת שטח עיקרי + ממ"ד מוצע + מרפסת גג. ופיר איורור- המוצע תואם לנספח הבינוי למעט ממ"ד ופיר איורור הנספח מנחה ע"כ אין מניעה לאשר את בניית הממ"ד בכפוף לחתימת כל הבעלים בעמודה. פיר איורור- לא ניתן לאשר, יש לבצע את כלל השטחים המבוקשים ע"פ נספח הבינוי. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2024/5101 שהוגש מיום		

11.4.2024 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטחי בניה : השטחים המאושרים בבקשה הינם עפ"י נספח הבינוי. שטחי הבניה העיקרים המוצעים קטנים מהמאושר בתוכנית ומוצע פיר איורור לא ניתן להציע שטחים חלקיים , ע"כ יש להגיש תוכנית תואמת נספח בינוי במדויק ואת כל השטחים המאושרים עפ"י התב"ע. מרפסות : מפורט בסעיף נספח בינוי . ממ"ד : מוצע ממ"ד לכל יח"ד אין מניעה בכפוף לאישור פיקוד העורף תימוכין קנייניים : תוכנית תואמת תב"ע- לא נדרש. שלביות ביצוע : עפ"י התב"ע: הרחבות הבנייה בחזית מזרחית ייבנו מלמטה למעלה בלבד, ללא דילוג על קומה , לא תותר בנייה על עמודים. מוצע בבקשה : הבניה המוצעת בהינף אחד בעמודה שלימה , שחלקה מעטפת , עומד במותר.		

הבקשה היא לתוספת בניה והרחבה לבנין קיים הכוללת מממדים ומחסנים . לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים הוועדה דוחה את ההכרעה ל 30 יום בכדי לאפשר לצדדים להגיע ביניהם להסכמות. הוועדה ממליצה לצדדים להגיע להסכמות ולאחר מכן הבקשה תובא לדיון פנימי. במידה והצדדים לא יגיעו להסכמות הוועדה תכריע בבקשות .	03/12/2025	דיון בועדת משנה : לדחות את ההכרעה
לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות : בקשה זו נידונה ברשות רישוי בתאריך 5.8.2025 ההחלטה היתה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. לאחר מכן נידונה הבקשה שוב ברשות רישוי בתאריך 1.9.2025 החלטת הועדה היתה לבטל החלטת רשות רישוי מיום 5.8.2025 ומחליטה כי הדיון בבקשה זו יתקיים במשותף עם הדיון בבקשה 2015/96.2 לאור השפעה שיש לבקשות אחת על שהניה. ע"כ הבקשה מובאת לדיון יחד עם בקשה 2015/96.2 להלן המלצת האגף לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : התכנון המוצע מקובל תיכנונית למעט פיר האירור קומת המחסנים ושינוי מיקום הממ"ד בשונה מתיק 15/96.2 יובא לדיון בועדה בהתנגדויות בתיק 2015/96.2 נספח בינוי : תוכנית קומת מחסנים, מפלס 9.00- : עפ"י נספח :	18/09/2025	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

חדר מדרגות יורד לקומת המחסנים + מחסנים 5 מחסנים לכניסה זו. -מוצע חדר מדרגות + 2 מחסנים עבור דירות משפחות בורק וכארדי. בתיק 2015/96.2 מוצעים אותם מחסנים עבור 2 משפחות ברנד וינקלר. לתיק זה הוגשו ההתנגדויות אשר יבואו לדיון בפני הועדה , נושא המחסנים יפתר במעמד הדיון לאחר שמיעת ההתנגדויות. החלטת הועדה בתיק הנ"ל תשפיע על מחסנים אלו גם בתיק זה. בקומות 2- , 3- וקומת קרקע, מפלסים -6.00 -3.00 -0.00 + : הנספח מנחה ע"כ אין מניעה לאשר את בניית הממ"ד בכפוף לחתימת כל הבעלים בעמודה. פיר איורור- לא ניתן לאשר, יש לבצע את כלל השטחים המבוקשים ע"פ נספח הבינוי. שטחי בניה : השטחים המאושרים בבקשה הינם עפ"י נספח הבינוי. שטחי הבניה העיקרים המוצעים קטנים מהמאושר בתוכנית ומוצע פיר איורור לא ניתן להציע שטחים חלקיים , ע"כ יש להגיש תוכנית תואמת נספח בינוי במדויק ואת כל השטחים המאושרים עפ"י התב"ע. חוות דעת תכנונית : -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 895797 תחילת תוקף : 24/08/2024 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : *1116961 תחילת תוקף 20.02.2024 מגורים ג. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית חל סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים קווי הבנייה המפורטים בתשריט מספר המקומות המירבי כמופיע בטבלה 5 מספר יח"ד כמופיע בטבלה 5	18/09/2025	חוות דעת תכנונית

לא תותר בניית יח"ד בקומה 6- , קומה זו תשמש לשטחי שרות בלבד. המוצע בבקשה אינו חורג לעניין סטיה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2024/5101 שהוגש מיום 11.4.2024 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. נספח בינוי : קיים נספח בינוי מנחה. תוכנית קומת מחסנים, מפלס -9.00 : עפ"י נספח : חדר מדרגות יורד לקומת המחסנים + מחסנים 5 מחסנים לכניסה זו. -מוצע חדר מדרגות + 2 מחסנים עבור דירות משפחות בורק וכארדי. בתיק 2015/96.2 מוצעים אותם מחסנים עבור 2 משפחות ברנד וינקלר. לתיק זה הוגשו ההתנגדויות אשר יבואו לדיון בפני הועדה , נושא המחסנים יפתר במעמד הדיון לאחר שמיעת ההתנגדויות. החלטת הועדה בתיק הנ"ל תשפיע על מחסנים אלו גם בתיק זה. בקומות 2- , 3- וקומת קרקע, מפלסים -6.00 -3.00 -0.00 + : מוצע עבור הדירות תוספת מגורים הכוללת שטח עיקרי +ממ"ד מוצע + מרפסת גג. ופיר איורור- המוצע תואם לנספח הבינוי למעט ממ"ד ופיר איורור הנספח מנחה ע"כ אין מניעה לאשר את בניית הממ"ד בכפוף לחתימת כל הבעלים בעמודה. פיר איורור- לא ניתן לאשר, יש לבציע את כלל השטחים המבוקשים ע"פ נספח הבינוי.		

שטחי בניה : השטחים המאושרים בבקשה הינם עפ"י נספח הבינוי. שטחי הבניה העיקרים המוצעים קטנים מהמאושר בתוכנית ומוצע פיר איורור לא ניתן להציע שטחים חלקיים , ע"כ יש להגיש תוכנית תואמת נספח בינוי במדויק ואת כל השטחים המאושרים עפ"י התב"ע. מרפסות : מפורט בסעיף נספח בינוי . חניה : לא מוצע לא רלוונטי. ממ"ד : מוצע ממ"ד לכל יח"ד אין מניעה בכפוף לאישור פיקוד העורף וחתימת בעלים כנדרש. מס' קומות, מס' יח"ד : לא מוצע, לא רלוונטי תכסית, פריסת גדרות, ניהול מי נגר, חדרים מחוזקים, השלמת דירת גג 5%, ניווד זכויות. לא מוצע, לא רלוונטי חיזוק מבנים : התוכנית לא כוללת בהוראותיה סעיף זה. תימוכין קנייניים :		

תוכנית תואמת תב"ע- לא נדרש. שלביות ביצוע: עפ"י התב"ע: הרחבות הבנייה בחזית מזרחית ייבנו מלמטה למעלה בלבד, ללא דילוג על קומה, לא תותר בנייה על עמודים. מוצע בבקשה: הבניה המוצעת בהינף אחד בעמודה שלימה, שחלקה מעטפת, עומד במותר. חוות דעת תכנונית: התכנון המוצע מקובל תיכנונית למעט פיר האירור, ולהציג תימוכין קניינים כנדרש עברו הממ"ד. קומת המחסנים תובא לדיון בועדה בהתנגדיוות בתיק 2015/96.2 -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון: אישור איכות הסביבה - התקבל אישור 22.4.2025 אישור מח' שפ"ע - התקבל אישור 27.3.2025 אישור מחלקת המאור בשפ"ע - התקבל אישור 9.4.2025		
רשות הרישו מבטלת את החלטת רשות הרישו מיום 05.08.2025	01/09/2025	דיון ברשות הרישו : לבטל החלטת רשות רישוי

ומחליטה כי הדיון בבקשה זו יתקיים במשותף עם הדיון בבקשה 2015/0096.02 לאור השפעה שיש לבקשות אחת על השניה .		
בקשה זו נידונה בר"ר בתאריך 5.8.2025 החלטת ר"ר מיום זה היתה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. בבניין זה הוגשה בקשה בתיק רישוי 2015/96.2 אשר הוגשו לה התנגדויות שני התיקים האלו כרוכים יחד החלטתה וועדה התנגדויות בתיק 205/96.2 תשפ"ה עלבוקה זו ע"כ מובאת הבקשה לר"ר לביטול החלטתה מיום 5.8.25 והעברת בקשה זו לוועדת התנגדויות בכדי לקבל החלטה משותפת לשני התיקים האלו	25/08/2025	הכנת המלצה תכנונית : לבטל החלטת רשות רישוי
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 895797 תחילת תוקף : 24/08/2024 ייעוד הקרקע : בקשה זו נידונה בר"ר בתאריך 5.8.2025 החלטת ר"ר מיום זה היתה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. בבניין זה הוגשה בקשה בתיק רישוי 2015/96.2	25/08/2025	חוות דעת תכנונית

אשר הוגשו לה התנגדויות שני התיקים האלו כרוכים יחד החלטתה וועדה התנגדויות בתיק 205/96.2 תשפ"ה עלבוקשה זו ע"כ מובאת הבקשה לר"ר לביטול החלטתה מיום 5.8.25 והעברת בקשה זו לוועדת התנגדויות בכדי לקבל החלטה משותפת לשני התיקים האלו		
התכנון המוצע מקובל תכנונית למעט פיר האירור קומת המחסנים ושינוי מיקום הממ"ד בשונה מתיק 15/96.2 יובא לדיון בועדה בהתנגדויות בתיק 2015/96.2 נספח בינוי : תוכנית קומת מחסנים, מפלס -9.00 : עפ"י נספח : חדר מדרגות יורד לקומת המחסנים + מחסנים 5 מחסנים לכניסה זו. מוצע חדר מדרגות + 2 מחסנים עבור דירות משפחות בורק וכארדי. בתיק 2015/96.2 מוצעים אותם מחסנים עבור 2 משפחות ברנד וינקלר. לתיק זה הוגשו ההתנגדויות אשר יבואו לדיון בפני הועדה , נושא המחסנים יפתר במעמד הדיון לאחר שמיעת ההתנגדויות. החלטת הועדה בתיק הנ"ל תשפ"ה על מחסנים אלו גם בתיק זה. בקומות 2, -3, וקומת קרקע, מפלסים -6.00 -3.00 -0.00 :	05/08/2025	דיון ברשות הרישוי : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הנספח מנחה ע"כ אין מניעה לאשר את בניית הממ"ד בכפוף לחתימת כל הבעלים בעמודה. פיר איורור- לא ניתן לאשר, יש לבצע את כלל השטחים המבוקשים ע"פ נספח הבינוי. שטחי בניה : השטחים המאושרים בבקשה הינם עפ"י נספח הבינוי. שטחי הבניה העיקרים המוצעים קטנים מהמאושר בתוכנית ומוצע פיר איורור לא ניתן להציע שטחים חלקיים , ע"כ יש להגיש תוכנית תואמת נספח בינוי במדויק ואת כל השטחים המאושרים עפ"י התב"ע. חוות דעת תכנונית : -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : התכנון המוצע מקובל תכנונית למעט פיר האירור קומת המחסנים ושינוי מיקום הממ"ד בשונה מתיק 15/96.2 יובא לדיון בועדה בהתנגדיוות בתיק 2015/96.2 נספח בינוי : תוכנית קומת מחסנים, מפלס 9.00- : עפ"י נספח : חדר מדרגות יורד לקומת המחסנים+ מחסנים 5 מחסנים	27/07/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לכניסה זו. -מוצע חדר מדרגות + 2 מחסנים עבור דירות משפחות בורק וכארדי. בתיק 2015/96.2 מוצעים אותם מחסנים עבור 2 משפחות ברנד וינקלר. לתיק זה הוגשו ההתנגדויות אשר יבואו לדיון בפני הועדה , נושא המחסנים יפתר במעמד הדיון לאחר שמיעת ההתנגדויות. החלטת הועדה בתיק הנ"ל תשפיע על מחסנים אלו גם בתיק זה. בקומות 2-, 3- וקומת קרקע, מפלסים -6.00 -3.00 -0.00 + : הנספח מנחה ע"כ אין מניעה לאשר את בניית הממ"ד בכפוף לחתימת כל הבעלים בעמודה. פיר איורור- לא ניתן לאשר, יש לבצע את כלל השטחים המבוקשים ע"פ נספח הבינוי. שטחי בניה : השטחים המאושרים בבקשה הינם עפ"י נספח הבינוי. שטחי הבניה העיקרים המוצעים קטנים מהמאושר בתוכנית ומוצע פיר איורור לא ניתן להציע שטחים חלקיים , ע"כ יש להגיש תוכנית תואמת נספח בינוי במדויק ואת כל השטחים המאושרים עפ"י התב"ע. חוות דעת תכנונית : -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה :	27/07/2025	חוות דעת תכנונית

895797 תחילת תוקף : 24/08/2024 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : *1116961 תחילת תוקף 20.02.2024 מגורים ג. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית חל סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים קווי הבנייה המפורטים בתשריט מספר המקומות המירבי כמופיע בטבלה 5 מספר יח"ד כמופיע בטבלה 5 לא תותר בניית יח"ד בקומה 6- , קומה זו תשמש לשטחי שרות בלבד. המוצע בבקשה אינו חורג לעניין סטייה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2024/5101 שהוגש מיום 11.4.2024 ע"י המח' למידע תכנוני ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. נספח בינוי : קיים נספח בינוי מנחה. תוכנית קומת מחסנים, מפלס -9.00 :		

עפ"י נספח : חדר מדרגות יורד לקומת המחסנים + מחסנים 5 מחסנים לכניסה זו. -מוצע חדר מדרגות + 2 מחסנים עבור דירות משפחות בורק וכארדי. בתיק 2015/96.2 מוצעים אותם מחסנים עבור 2 משפחות ברנד וינקלר. לתיק זה הוגשו ההתנגדויות אשר יבואו לדיון בפני הועדה , נושא המחסנים יפתר במעמד הדיון לאחר שמיעת ההתנגדויות. החלטת הועדה בתיק הנ"ל תשפיע על מחסנים אלו גם בתיק זה. בקומות 2-, 3- וקומת קרקע, מפלסים -6.00 -3.00 -0.00 + : מוצע עבור הדירות תוספת מגורים הכוללת שטח עיקרי +ממ"ד מוצע + מרפסת גג. ופיר איורור- המוצע תואם לנספח הבינוי למעט ממ"ד ופיר איורור הנספח מנחה ע"כ אין מניעה לאשר את בניית הממ"ד בכפוף לחתימת כל הבעלים בעמודה. פיר איורור- לא ניתן לאשר, יש לבציע את כלל השטחים המבוקשים ע"פ נספח הבינוי. שטחי בניה : השטחים המאושרים בבקשה הינם עפ"י נספח הבינוי. שטחי הבניה העיקרים המוצעים קטנים מהמאושר בתוכנית ומוצע פיר איורור לא ניתן להציע שטחים חלקיים , ע"כ יש להגיש תוכנית תואמת נספח בינוי במדויק ואת כל השטחים המאושרים עפ"י התב"ע. מרפסות : מפורט בסעיף נספח בינוי . חניה :		

לא מוצע לא רלוונטי. ממ"ד : מוצע ממ"ד לכל יח"ד אין מניעה בכפוף לאישור פיקוד העורף וחתימת בעלים כנדרש. מס' קומות, מס' יח"ד : לא מוצע, לא רלוונטי תכסית, פריסת גדרות, ניהול מי נגר, חדרים מחוזקים, השלמת דירת גג 5%, ניווד זכויות. לא מוצע, לא רלוונטי חיזוק מבנים : התוכנית לא כוללת בהוראותיה סעיף זה. תימוכין קנייניים : תוכנית תואמת תב"ע- לא נדרש. שלביות ביצוע : עפ"י התב"ע: הרחבות הבנייה בחזית מזרחית ייבנו מלמטה למעלה בלבד, ללא דילוג על קומה , לא תותר בנייה על עמודים. מוצע בבקשה : הבניה המוצעת בהינף אחד בעמודה שלימה , שחלקה מעטפת , עומד במותר. חוות דעת תכנונית : התכנון המוצע מקובל תיכנונית למעט פיר האירור קומת המחסנים ומיקום הממ"ד יובא לדיון בועדה בהתנגדויות בתיק 2015/96.2		

-יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
אישורים טרם דיון :		
אישור איכות הסביבה - התקבל אישור 22.4.2025		
אישור מח' שפ"ע - התקבל אישור 27.3.2025		
אישור מחלקת המאור בשפ"ע - התקבל אישור 9.4.2025		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה

התיק נידון בר"ר בתאריך 05/08/2025 וההחלטה היתה לאשר את הבקשה, בכפוף לשינויים ובתנאים.

מאוחר יותר בתאריך 01/09/2025 הבקשה נידונה שוב בר"ר לצורך ביטול ההחלטה הקודמת היות וקיימת בקשה נוספת בתיק 2015/96.2 אשר יש לה השפעה על תיק זה והוחלט כי יביאו את שני התיקים לדיון במשותף.

לאחר מכן , בתאריך 03/12/2025 התיק עלה לדיון בוועדת התנגדויות יחד עם תיק 2015/96.2 , ולאחר שהוועדה שמעה את הצדדים החלטתה היתה לדחות את ההכרעה ל-30 יום על מנת להגיע להבנות ולהסכמות ולאחר מכן הבקשה תובא לדיון פנימי.

הוועדה קבעה כי במידה והצדדים לא יגיעו להסכמות הוועדה תכריע בבקשות.

מר ברנד , המבקש בתיק 2015/96.2 לא הביע התנגדות במעמד הדיון למיקום המחסנים המבוקשים בבקשה הנוכחית, ולהציע את המחסן שלו בחלק האחורי

אך הוועדה כן ראתה לנכון לדחות את ההכרעה.

לאחר הדיון לא התקבלה כל התייחסות נוספת מצידו לבקשה וכל הניסיונות להשיגו עלו בתוהו , ועד למועד כתיבת שורות אלו לא התקבלה תגובה מצד המתנגד.

לפיכך, ולאור כך שבמעמד הוועדה הוא לא הביע את התנגדותו למיקום המחסנים המוצע, הבקשה עולה לדיון נוסף לצורך קבלת החלטה סופית לעניין מיקום המחסנים.

סדר יום לועדה מתאריך - 20/04/2026 - ג אייר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/7
מספר בקשה	<u>2016/1323.03</u>
מספר סידורי	<u>37</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה על הגג , תוספת חדר מחוזק
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	זיבת אסף
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות פלינק נפתלי
מתכנן השלד	קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	29

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 בחלקה :

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

- בתאריך 20.12.2022 בת.ב 2016/1323.00 ובו אושר " תוספת שטח עיקרי, תוספת מחסנים ובניית ממ"דים ומרפסות".

- בתאריך 19.02.2026 בת.ב 2016/1323.01 ובו אושר " תוספת בניה, ממ"ד, מרפסת סגורה, מחסן וריצוף חצר".

- בת.ב 2016/1323.01 ובו אושר " תוספת בניה על הגג , ע"י העברת זכויות מהצד אל הגג , וכן ע"י השלמת גג 5% , ומעלית " - נמצא בתנאים לקבלת היתר .

- בתאריך 09.10.2003 בת.ב. 2002/0227.00 ובו אושר " תוספת בניה קומה א' "
- בתאריך 02.05.2006 בת.ב. 2002/0227.02 ובו אושר " תוספת הרחבה מעל עמודים לדירה בקומה א' "
- בתאריך 07.11.2007 בת.ב. 2002/0227.03 ובו אושר " תוספת לדירה בקומה ב' וסגירת מרפסות קומות א' ב' "
- בתאריך 04.01.2011 בת.ב. 2002/0227.04 ובו אושר " תוספת הרחבה על הגג לשתי יח"ד "
- בתאריך 27.01.2010 בת.ב. 2002/0227.05 ובו אושר " תוספת בנייה "
- בתאריך 30.10.2013 בת.ב. 2002/0227.06 ובו אושר " תוספת חדר ומרפסת לפי ת.ב.ע. 4925 וסגירת מרפסת. "
- בתאריך 27.05.2013 בת.ב. 2002/0227.08 ובו אושר "חידוש היתר בנייה מספר 101290 בתיק רישוי מספר 02/227.4 : תוספת הרחבה על הגג לשתי יח"ד "
- בתאריך 10.04.2014 בת.ב. 2002/0227.10 ובו אושר "חידוש היתר בתיק רישוי 2002/227.04. "
- בתאריך 19.05.2016 בת.ב. 2002/0227.12 ובו אושר "בניית עמודים לתוספת קיימת עפ"י תב"ע מס' 4925 "
- בתאריך 05.08.2015 בת.ב. 2002/0227.13 ובו אושר "תוספת בניה "

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת רמות ברחוב לואי ליפסקי 38 בניין מדורג, מרובה כניסות מדורג בן 3 קומות ו-2 קומות תת קרקעיות.

גוש : 30718 חלקה : 5.

מצב מוצע :

קומה ג' במפלס +7.00 :

דירה 85 -מוצעות מדרגות על שטח הדירה הקיימת.

קומת גג מפלס +9.80 :

דירה 85 - מוצע תוספת בינוי למגורים וחדר מחוץ.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות :

"ניוד שטחים מאושרים בתב"ע אל הגג".

"תוספת קומה".

"תוספת בניה במסגרת השלמת גג 5%."

"תוספת חדר מחוץ על הגג".

תום מועד התנגדויות בתאריך 25.11.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות 1.

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

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 5 ,

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

מידע קודם

מידע קודם	מתאריך	
בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה	12/04/2026	מובא להכרעת הועדה לשני עניינים : 1. באם להכיר בהקלות שפורסמו לבנייה בשונה מנספח הבינוי. 2. באם לזמן מתנגדים. הבינוי המוצע מנייד מהצד לגג עומד במדיניות מהנדס העיר ובנוסף השלמת דירת גג, 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 התקבלה התנגדות 1 : התקבלה התנגדות מאת הדיירת גפני שרה כתובת המתנגדת , בניין המבוקש, דלת צמודה של המבקש באותה הקומה, דירה מס' 84. הדירה היא בבעלות המתנגדת. "המבקש מתכנן חלונות בקומה מעל לכיוון הדירה שלי, החלונות יצורו חדירה לפרטיות . הבית עד לא רשום על שמה בטאבו היא קנתה אותו לפני כמה חודשים.

והיא מעוניינת להרחיב את דירת לקומת הגג, החלונות שמתכנן המבקש יצפו לחלונות שלה . היא מבקש שבסיום הבנייה של המבקש שהוא יחזיר את דודי השמש שהעבירו מהצד שלו לצד שלי. אין לה התנגדות שהמבקש יבנה בגג בתנאים שלעיל". המלצת האגף לאחר התייעצות עם ממונה הצוות, ניתן להציע להתנגדות לעניין החלונות שצופים לדירת המתנגדת לבני זכוכית לצורך מניעה חדירה לפריטות . מובא להכרעת הועדת באם לזמן מתנגדים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/27/01 תחילת תוקף : 20/03/1985 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : * 4925 - תחילת תוקף 17/09/2001, אזור מגורים מיוחד. תוכניות כפופות : *תכנית מתאר 62. *2264- תחילת תוקף 07/07/1977, אזור מגורים 1. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתוכנית 4925 אין סעיף סטייה ניכרת.	22/03/2026	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי : בת ו כנית - 4925 קיים נספח מס' 1 שותק (מחייב), ע"פ הוראות התבע- "תותרנה תוספת בניה לשם הרחבת הדירות הקיימות בהתאם למפורט בנספח מס' 1, בתחום קווי בניין המסומנים בתשריט בקו אדום לתוספת חדר ובקו כחול לתוספת מרפסת". במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה : "ניוד שטחים מאושרים בתבע אל הגג". "תוספת קומה". "תוספת בניה במסגרת השלמת גג 5%." "תוספת חדר מחוזק על הגג". מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלות שפורסמו לבנייה בשונה מנספח הבינוי. מוצע בבקשה : קומה ג' במפלס +7.00 : דירה 85 -מוצעות מדרגות על שטח הדירה הקיימת- בשונה מנספח בינוי- ע"פ הוראות התבע 9.1ב'- "הועדה המקומית תהא רשאית להתיר שינויים ארכיטקטוניים בתנאי שלא תהיינה חריגות מגבולות מס' הקומות מגבלת שטחי הבנייה ומגבלת קווי בניין"- ע"כ אין מניעה לאשר. קומת גג מפלס +9.80 : דירה 85- מוצע תוספת בינוי למגורים וחדר מחוזק- בשונה מנספח בינוי- (ראה סעיפים שטחי בנייה וניוד שטחים). קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2025/5362.00 שהוגש מיום 02.03.2025 ע"י המח' למידע תכנוני המוצע בבקשה בתחום קווי הבניין המאושרים. מס' קומות : ע"פ היתרים קודמים כבר אושרה תוספת קומה לבניין, וקיימות עליו תוספות לדירות האחרות . כעת מבוקשת תוספת בניה בהתאם לקומה הקיימת וגובה קיים		

ע"פ המאושר. מס' יח"ד : לא מוצעת תוספת יח"ד- לא רלוונטי לבקשה. שטח בניה : השטחים המוצעים בבקשה זו הם ניווד מהצד לגג תוספת ע"פ תבע 4925 ובנוסף 5% השלמת דירת גג. הבינוי המוצע ע"פ תוכנית צל שאושרה בתיק רישוי מס' 2016/1323.2. תבע 4925 -ע"פ נספח שטח לדירה זו : דירה מס'85- שטח עיקרי -22.44 מ"ר. שטח המגרש- 4143 מ"ר. $4143 * 5\% = 15.207$ מ"ר - חלקי 22 דירות הגג הקיימות = 41.9 מ"ר. מוצע בבקשה : קומת גג מפלס +9.80 : דירה 85- מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח-31.74 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים. השלמת דירת גג 5% : יש לציין כי קיימים היתרים לתוספות בגג מכוח 5% השלמת דירת גג. 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. מדיניות מהנדס העיר- ניווד זכויות מהצד אל גג המבנה : מבנים בהם תוכנית נקודתית עם נספח בינוי מאפשר תוספות בניה בצד המבנה , תיתן אפשרות להעביר זכויות הבניה מהצד המבנה אל הגג בכפוף לתנאים הבאים : הזכות תינתן לבעלי דירות בקומה עליונה - המבקשים הינם בעלי הדיר ה העליונה. יש להציג תוכנית צל- של בעלי הזכויות בקומה העליונה + חתימה ע"ג ההרמוניקה לתוכנית הצל - התקבלו חתימות בתיק מס' 2016/1323.02 והמוצע בבקשה זו ע"פ תוכנית צל שאושרה בתיק זה. הבקשה טעונה פרסום הקלה בגין ניווד זכויות- פורסם כנדרש . הבקשה תהיה חתומה ע"י 2/3 מבעלי הזכויות בחלקה , בכפוף להנחיות של צמצום פרסום וכן ע"י 100% בעלי הזכויות של הדירות העליונות בבניין- התקבל במעמד פתיחת התיק . תירשם הערת אזהרה בדבר ניווד הזכויות התוכנית החלה על המבנה לא תכלול בהוראותיה סעיף סטיה ניכרת לעניין שלביות- עומד בהוראות התבע . הבינוי המוצע בבקשה עומד במדיניות מהנדס העיר. מרפסות : בבקשה הנ"ל לא מוצע מרפסות ע"כ לא רלוונטי. חדר מחוץ : מוצע בבקשה : חדר מחוץ בתחום קווי בנין בשטח- 9.00 מ"ר + עובי קירות . מתאריך- 01/06/2023 ניתן לחשב ח. מחוץ 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 .		

שלביות ביצוע : תכנית 4925 סעיף (9. ט')4. – 1. "תוספות הבניה המוצעות תיבנה בשלבים באופן שהבניה תבוצע מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כלשהיא "- מוצע בבקשה על הגג ע"כ לא רלוונטי. 2. "מודגש בזאת כי תוספת הבניה המוצעת לשתי יחידות דיור הצמודות בקיר משותף בכל קומה והנשענות על חדר מדרגות משותף תיבנה בהינף אחד בלבד"- לא רלוונטי לבקשה זו. תימוכין קניינים : עבור בניה על גג בשטח משותף- נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה בבניין או בכניסה המבוקשת. התקבלו חתימות כנדרש במעמד פתיחת התיק. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : לא נדרש תוספת שטח קטנה מ-200 מ"ר-לא רלוונטי. אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 25.10.28 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית : בתב"ע 4925 לא חל סעיף בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית : מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלות שפורסמו לבנייה בשונה מנספח הבינוי. הבינוי המוצע מניוד מהצד לגג עומד במדיניות מהנדס העיר ובנוסף השלמת דירת גג , 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 התקבלה התנגדות 1 : התקבלה התנגדות מאת הדיירת גפני שרה כתובת המתנגדת , בניין המבוקש, דלת צמודה של המבקש באותה הקומה, דירה מס' 84. הדירה היא בבעלות המתנגדת. "המבקש מתכנן חלונות בקומה מעל לכיוון הדירה שלי, החלונות יצורו חדירה לפרטיות . הבית עד לא רשום על שמה בטאבו היא קנתה אותו לפני כמה חודשים. והיא מעוניינת להרחיב את דירת לקומת הגג, החלונות שמתכנן המבקש יצפו לחלונות שלה . היא מבקש שבסיום הבנייה של המבקש שהוא יחזיר את דודי השמש שהעבירו מהצד שלו לצד שלי. אין לה התנגדות שהמבקש יבנה בגג בתנאים שלעיל". המלצת האגף לאחר התייעצות עם ממונה הצוות, ניתן להציע להתנגדות לעניין החלונות שצופים לדירת המתנגדת לבני זכוכית לצורך מניעה חדירה לפרטיות . מובא להכרעת הועדת באם לזמן מתנגדים.		

ניוד שטחים מאושרים בתבע אל הגג	22/10/2025	הכנת נוסח פרסום
תוספת קומה		
תוספת בניה במסגרת השלמת גג 5%		
תוספת חדר מחוזהק על הגג		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף מובא להכרעת הועדה

מובא להכרעת הוועדה לשני עניינים :

1. באם להכיר בהקלות שפורסמו לבנייה בשונה מנספח הבינוי.

2. באם לזמן מתנגדים.

הבינוי המוצע מניוד מהצד לגג עומד במדיניות מהנדס העיר ובנוסף השלמת דירת גג, 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 התקבלה התנגדות 1 :

התקבלה התנגדות מאת הדיירת גפני שרה כתובת המתנגדת , בניין המבוקש, דלת צמודה של המבקש באותה הקומה, דירה מס' 84.

הדירה היא בבעלות המתנגדת.

"המבקש מתכנן חלונות בקומה מעל לכיוון הדירה שלי, החלונות יצורו חדירה לפרטיות .

הבית עד לא רשום על שמה בטאבו היא קנתה אותו לפני כמה חודשים.

והיא מעוניינת להרחיב את דירת לקומת הגג, החלונות שמתכנן המבקש יצפו לחלונות שלה .

היא מבקש שבסיום הבנייה של המבקש שהוא יחזיר את דודי השמש שהעבירו מהצד שלו לצד שלי.

אין לה התנגדות שהמבקש יבנה בגג בתנאים שלעיל".

המלצת האגף לאחר התייעצות עם ממונה הצוות, ניתן להציע להתנגדות לעניין החלונות שצופים לדירת המתנגדת לבני זכוכית לצורך מניעה חדירה לפרטיות .

מובא להכרעת הועדת באם לזמן מתנגדים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 20/04/2026 - ג אייר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/7
מספר בקשה	<u>2025/0208.00</u>
מספר סידורי	<u>38</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניין בן 2 קומות סה"כ 2 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	כן
המבקש	מר רבאיעה עומר
עורך הבקשה	אדריכל חמאדה עבאדה
מתכנן השלד	מהנדס חמאדה ראדי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

, אום טובא רחוב: אבו ע'נים סמטה 7 בית מס' 6, אום טובא גוש 30794 חלקה ארעי 1 לפי תצ"ר 271/2023

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

תאור הבקשה

מדובר בבקשה בשכונת אום טובא, אבו ע'נים סמטה 7 בית מס' 6.

בקשה לבניה ע"ג קרקע הכשרת בנין קיים הכולל 2 יח"ד- בשתי קומות, ללא קומת מרתף.

מידע קודם

מתאריך	
19/03/2026	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

טרם הושלמו התנאים של - אגף שפ"ע- הבקשה טרם אושרה ע"י. - רשות העתיקות- הבקשה טרם אושרה ע"י. - רישום תצ"ר. נספח בינוי לא קיים נספח בינוי מפורט בתוכנית זו , אלא רק נספחים כלליים לגבי אזורי עתיקות, דרכים, שטחים ציבוריים ומוסדות וכו'. קווי בניין הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס" 00.6528/2024 בתאריך 2024/90/70 ע"י המחלקה למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו עפ"י תכנית מס" 2302 א ולפי תכנית מתאר 62 לאזור מגורים 5 מיוחד. עפ"י הבקשה המוצעת, נמצא וחריגות מקווי הבניין המאושרים, וע"כ הוגשה בקשה להקלה בנוסח: "בנייה על קונטור בניין קיים." עפ"י סעיף 10ג", "קווי הבניין המרביים יהיו כאמור בהוראות תכנית המתאר אלא אם צוין אחר. למרות האמור לעיל, מקום בו קיים בניין ערב אישור התכנית, יהיו קווי הבניין לקומה ראשונה הנוספת שמעל הקיים בהתאם לקונטור הבנין הקיים, וקווי הבנין המרביים לקומה השנייה הנוספת יהיו בה בהתאם להוראות תכנית המתאר, אלא אם תשוכנע הוועדה המקומית לאחר פרסום על פי סעיף 149 לחוק כי ניתן להתיר בניית הקומה השנייה הנוספת כאמור, ובהתאם לקווי הבניין של הקומה הראשונה בנוספת ובתנאי שלא תהא חריגה מסה"כ אחוזי הבניה ומספר הקומות המותרים". - ע"פ תשריט התכנית הבנין היה קיים ערב אישור התכנית , לא ניתן לדעת כמה קומות היו קיימות אך לפחות אחת הייתה קיימת ולכן תוספת/הכשרה קומה אחת נוספת בקונטור הבנין הקיים לא מצריכה הקלה ע"פ הסעיף ולפיכך אין חריגה מקונטור הבנין הקיים וההקלה שפורסמה מיותרת. חניה עפ"י סעיף 10א" 3: "חניה תת קרקעית/ מקורה בהתאם לתקן" - לא תוכננה חניה תת קרקעית/ מקורה. ע"פ מחלקת דרכים צוין כי אין התנגדות עקרונית לתוכנית המוצעת הכוללת 2 יח"ד, יחד עם זאת צוין כי למגרש אין גישה מוטורית וסטטוטורית מסודרת, וכן לא הוצג במסגרת התוכנית פתרון חניה עבור היחידות המוצעות. - ע"פ סעיף 23 לתכנית ככל ואין גישה מוטורית למגרש אז החניות יהיו בתחום הכבישים		

מצד שני היות ובנוסף אין גישה סטטוטורית אזי לאחר תיקון הבקשה יועלה לוועדה לשקילת המלצה למחוזית לפטור מחניה. מרפסות זיז עפ"י סעיף 12.13 "תותר בנית מרפסות זיז בעומק מירבי של 1.2 מ". אורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית. מעקה המרפסת יהיה מעקה סורג." מפלס ± 0.00 דירה מס' 1 בחזית דרומית-מזרחית מוצעת מרפסת שאינה מקורה בשטח של 18.15- מ"ר ע"פ טבלת השטחים. עומק המרפסת המוצעת הינה 1.90 מ". ואורך המרפסת כאורך החזית. עפ"י הוראות התכנית עומק מירבי יהא 1.2 מ", ואורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית. יש לסמן להריסה את העומק המיותר וכן את המרפסת נוספת שלא עומדת באורך המותר היות ומדובר במנגנון הקלות מצומצם ולכן לא ניתן לפרסם הקלה לעומק כמו כן המרפסות לא תואמות לקיים בשטח גם מבחינת גודל/ צורה/ קירוי, יש להתאים. יש להציג ע"ג החזיתות והחתכים סוג וגובה מעקה, כמו כן יש לפרט מידות מרפסות מפורטות בכל התכניות. קיר תמך וגדרות עפ"י הוראות התכנית, סעיף 10ט "הגובה מירבי של קיר תומך יהיה 1.60 מ" מפני הקרקע הסופיים. במגרשים בשיפוע מעל 15% יותר קיר תומך בגובה מירבי של 2.20 מ" מעל פני הקרקע." עפ"י הוראות התכנית, סעיף 8-13 "גדרות וקירות תומכים יבנו מאבני לקט או מאבן טבעית מרובעת ומסותתת כדוגמת בנית המבנה שבחלקה". יש להציג ע"ג הבקשה פריסת גדרות וקירות תמך, לרבות סוג אבן, גבהים ומפלסים של גדרות וקירות ותומכים, בנוסף יש להציג חישוב אורך גדרות ושיפוע מגרש לבחינה סופית. הגדר תיבנה לאחר תיאום מיקומה עם אגף הדרכים וקבלת הסכמתו בכתב. יש לציין שחלק מהגדרות/ קירות תמך מוצעים מחוץ לגבול חלקה, לא ניתן לבצע זאת.		

התייחסות לקיים בשטח בעיון ב-gis ישנה אי התאמה בחזיתות ובקיים בשטח להרמוניקה שהוגשה, יש להתייחס לכלל הבינוי הקיים כולל מדרגות לקומה א" בחזית דרומית, סככה בחזית צפונית, פתחים בחזיתות שלא תואמים, גג רעפים וכו'. וכן לאחר תיקון ההרמוניקה יידרש דו"ח פיקוח על הבניה להתאמתה לקיים בשטח כתנאי לדיון נוסף. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a. תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש/ לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים תוך תקופת זמן זה, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק מחדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : א2302 תחילת תוקף : 08/10/1999 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 5 מיוחד התוכנית כפופה לתוכנית מתאר. סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה היות ונמצאו חריגות מקווי הבניין, ואי עמידה בהוראות	19/03/2026	חוות דעת תכנונית

התכנית. נספח בינוי לא קיים נספח בינוי מפורט בתוכנית זו, אלא רק נספחים כלליים לגבי אזורי עתיקות, דרכים, שטחים ציבוריים ומוסדות וכו'. קווי בניין הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 00.6528/2024 בתאריך 2024/90/70 ע"י המחלקה למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו עפ"י תכנית מס' 2302 א ולפי תכנית מתאר 62 לאזור מגורים 5 מיוחד. עפ"י הבקשה המוצעת, נמצא וחריגות מקווי הבניין המאושרים, וע"כ הוגשה בקשה להקלה בנוסח: "בנייה על קונטור בניין קיים". עפ"י סעיף 10ג', "קווי הבניין המרביים יהיו כאמור בהוראות תכנית המתאר אלא אם צוין אחר. למרות האמור לעיל, מקום בו קיים בניין ערב אישור התכנית, יהיו קווי הבנין לקומה ראשונה הנוספת שמעל הקיים בהתאם לקונטור הבנין הקיים, וקווי הבנין המרביים לקומה השנייה הנוספת יהיו בה בהתאם להוראות תכנית המתאר, אלא אם תשוכנע הוועדה המקומית לאחר פרסום על פי סעיף 149 לחוק כי ניתן להתיר בניית הקומה השנייה הנוספת כאמור, ובהתאם לקווי הבניין של הקומה הראשונה בנוספת ובתנאי שלא תהא חריגה מסה"כ אחוזי הבניה ומספר הקומות המותרים". ע"פ תשריט התכנית הבנין היה קיים ערב אישור התכנית, לא ניתן לדעת כמה קומות היו קיימות אך לפחות אחת היתה קיימת ולכן תוספת/הכשרה קומה אחת נוספת בקונטור הבנין הקיים לא מצריכה הקלה ע"פ הסעיף ולפיכך אין חריגה מקונטור הבנין הקיים וההקלה שפורסמה מיותרת. מספר קומות מספר קומות עפ"י הוראות התכנית, סעיף 10ב: "מספר הקומות המירבי לא יעלה על שלוש קומות מעל קומת מרתף המיועדת לשטחי שירות". - הבקשה מציעה מבנה מגורים בן 2 קומות מעל הקרקע. אין חריגה ממספר הקומות. גבהים לא קיימות הוראות בתכנית 2302א' בעניין הגבהים, עפ"י תוכנית מתאר ניתן לאשר עד 12.5 מ' - הגובה המוצע הינו 45.7+		

מ', עומדים במותר. מספר יחידות דיור לא קיימות הוראות בתכנית 2302א' בעניין מספר יחידות דיור. - הבקשה מציעה סה"כ 2 יח"ד. - עומדים במותר. שטחי בניה ע"פ הוראות התכנית, סעיף א'': 'אחוזי הבניה יהיו 50% משטח המגרש נטו, לרבות שטח מרפסות מקורות ולמעט שטחי השירותים המפורטים להלן: מחסנים, חדר הסקה/מכוונות, שטח חדר מדרגות, חניה תת קרקעית/מקורה, מקלט/ממ"ד. שטחים עיקריים: שטח החלקה: 405 מ"ר. להלן חישוב שטח עיקרי מותר ע"פי 50% : $202.5 = 405 \times 50\%$ מ"ר מותר לבניה בשטח המגרש, לרבות מרפסות מקורות. עפ"י טבלת חישובי השטחים, סה"כ עיקרי מוצע: 194.91 מ"ר. שטחי שרות: עפ"י טבלת חישובי השטחים, סה"כ שירות מוצע: 25.78 מ"ר. מחסן ע"פ סעיף 10א': 1 "מחסנים, חדר הסקה, חדר מכוונות וכיוצ"ב עד 8% משטח הבניה המירב". לא מוצעים מחסנים. חניה עפ"י סעיף 10א': 3 "חניה תת קרקעית/ מקורה בהתאם לתקן" - לא תוכננה חניה תת קרקעית/ מקורה. ע"פ מחלקת דרכים צוין כי אין התנגדות עקרונית לתוכנית המוצעת הכוללת 2 יח"ד, יחד עם זאת צוין כי למגרש אין גישה מוטורית וסטטוטורית מסודרת, וכן לא הוצג במסגרת התוכנית פתרון חניה עבור היחידות המוצעות. - ע"פ סעיף 23 לתכנית ככל ואין גישה מוטורית למגרש אז החניות יהיו בתחום הכבישים מצד שני היות ובנוסף		

אין גישה סטטוטורית אזי לאחר תיקון הבקשה יועלה לוועדה לשקילת המלצה למחוזית לפטור מחניה. מדרגות עפ"י סעיף 13-13 "תותר בניית מדרגות חיצוניות פתוחות ולא מקורות, תותר בנייתם בחריגה מקווי הבנין עד קו בנין אפס". עפ"י הבקשה, מוצעות מדרגות חיצוניות פתוחות ואינן מקורות, בחזית צפון מזרחית- עומד בסעיף. ממדים עפ"י סעיף 10א'4, "מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א"- לפי הבקשה, מוצע ממ"ד בקומת הקרקע (מפלס ± 0.00) ובקומה א (מפלס $+3.15$) בשטח של 12.89 מ"ר . מבדיקה ב- gis רואים שבפועל קיימים חדרים רגילים ולא ממ"דים לפיכך, יש לסמן חדרים אלו בצהוב להריסה ובניה מחדש כממ"ד. שלב ראשון שיירשם בהיתר, הריסת החדרים ובנייתם מחדש. -אישור פיקוד העורף בהתאם . -תצהיר מתכנן השלד, שביצוע הנ"ל הנו אפשרי קונסטרוקטיבית ולא יפגע ביציבות הבניין הקיים. מרפסות זיז עפ"י סעיף 12.13 "תותר בניית מרפסות זיז בעומק מירבי של 1.2 מ'. אורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית. מעקה המרפסת יהיה מעקה סורג." מפלס ± 0.00 דירה מס' 1 בחזית דרומית-מזרחית מוצעת מרפסת שאינה מקורה בשטח של 18.15 מ"ר ע"פ טבלת השטחים. עומק המרפסת המוצעת הינה 1.90 מ'. ואורך המרפסת כאורך החזית. עפ"י הוראות התכנית עומק מירבי יהא 1.2 מ', ואורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית. יש לסמן להריסה את העומק המיותר וכן את המרפסת נוספת שלא עומדת באורך המותר היות ומדובר במנגנון הקלות מצומצם ולכן לא ניתן לפרסם הקלה לעומק כמו כן המרפסות		

לא תואמות לקיים בשטח גם מבחינת גודל/ צורה/ קירוי, יש להתאים. יש להציג ע"ג החזיתות והחתיכים סוג וגובה מעקה, כמו כן יש לפרט מידות מרפסות מפורטות בכל התכניות. סה"כ שטח בניין לא יעלה על 700 מ"ר, מוצע כ-220 מ"ר – עומד בדרישה, ייבחן שוב לאחר תיקון שטחים. התייחסות לקיים בשטח בעיון ב-gis ישנה אי התאמה בחזיתות ובקיים בשטח להרמוניקה שהוגשה, יש להתייחס לכלל הבינוי הקיים כולל מדרגות לקומה א' בחזית דרומית, סככה בחזית צפונית, פתחים בחזיתות שלא תואמים, גג רעפים וכו'. וכן לאחר תיקון ההרמוניקה יידרש דו"ח פיקוח על הבניה להתאמתה לקיים בשטח כתנאי לדיון נוסף. קיר תמך וגדרות עפ"י הוראות התכנית, סעיף 10ט "הגובה מירבי של קיר תומך יהיה 1.60 מ' מפני הקרקע הסופיים. במגרשים בשיפוע מעל 15% יותר קיר תומך בגובה מירבי של 2.20 מ' מעל פני הקרקע." עפ"י הוראות התכנית, סעיף 8-13 "גדרות וקירות תומכים יבנו מאבני לקט או מאבן טבעית מרובעת ומסותתת כדוגמת בנית המבנה שבחלקה". יש להציג ע"ג הבקשה פריסת גדרות וקירות תמך, לרבות סוג אבן, גבהים ומפלסים של גדרות וקירות ותומכים, בנוסף יש להציג חישוב אורך גדרות ושיפוע מגרש לבחינה סופית . הגדר תיבנה לאחר תיאום מיקומה עם אגף הדרכים וקבלת הסכמתו בכתב. יש לציין שחלק מהגדרות/ קירות תמך מוצעים מחוץ לגבול חלקה, לא ניתן לבצע זאת. הוראות בניה הוראות בניה ע"פ הוראות התכנית, סעיף 1.13 "הבניה תהא באבן טבעית מרובעת ומסותתת, הבניה באבן נסורה, חלקה		

אסורה." - יש לציין ע"ג חזיתות המבנה סוג אבן. שלביות ביצוע ע"פ הוראות התכנית, סעיף 14ג'-2 "לכל בניין שיבנה בשלבים עד מלוא ההיקף המורשה בהיתר הבניה, יש להשוות מראה מושלם וגמור, בכל שלב, כולל פיתוח השטח". - אין בנייה בשלבים. אנטנת טלוויזיה ורדיו בכל בניין או קבוצת בנינים תבוצע אנטנה מרכזית אחת בלבד ולא תותר הקמתה של אנטנה נוספת כל שהיא- יש לציין ע"ג ההרמוניקה. קולטי שמש על הגג בגגות שטוחים תותר הצבת קולטים לדודי שמש בתנאי שהיו חלק אינטגרלי מתכנון הגג או מעקה, הפתרון התכנוני טעון אשור מהנדס- צוין בתכנית גג עומדים במותר. תנאים טרם דיון - איכות הסביבה- התקבל אישור בתאריך 12/11/2025 ע"י אדלר שירה, "תכנית מאושרת בהתאם להרמוניקה הסרוקה במערכת הרישוי מתאריך 08/05/2025". -אגף שפ"ע- הבקשה טרם אושרה ע"י. -אגף תברואה- התקבל אישור בתאריך 20/11/2025 ע"י מזרחי שני, "2 יח"ד יש לתכנן פח 1 בנפח 350 ליטר". -הסדרי תנועה- התקבל אישור בתאריך 16/10/2025 ע"י זבריקו בת אל, "אין התנגדות לתכנית מוצע 2 יח"ד ללא פתרון חניה אין גישה מוטורית וסאטוטורית למגרש בתא 16/10/2025". מחלקת הדרכים- התקבל אישור בתאריך 26/10/2025 ע"י חמארשה דאנא, "אין גישה מוטורית וסטטוטורית למגרש". -רשות העתיקות- הבקשה טרם אושרה ע"י. -רישום תצ"ר חוות דעת אדריכלית יש להתאים את הבקשה לקיים בפועל בשטח וכן לבטל 2 כניסות		

לדירה בקומה א' לרבות התיקונים הנדרשים, לאחר מכן ייבחן הנושא מחדש.		
יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.		
בניה חריג מקו בניין על קונטור בניין קיים	21/10/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת

טרם הושלמו התנאים של

- אגף שפ"ע- הבקשה טרם אושרה ע"י.

- רשות העתיקות- הבקשה טרם אושרה ע"י.

- רישום תצ"ר.

נספח בינוי

לא קיים נספח בינוי מפורט בתוכנית זו , אלא רק נספחים כלליים לגבי אזורי עתיקות, דרכים, שטחים ציבוריים ומוסדות וכו".

קווי בניין

הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס" 00.6528/2024 בתאריך 2024/90/70 ע"י המחלקה למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו עפ"י תכנית מס" 2302 ולפי תכנית מתאר 62 לאזור מגורים 5 מיוחד. עפ"י הבקשה המוצעת, נמצא וחריגות מקווי הבניין המאושרים, וע"כ הוגשה בקשה להקלה בנוסח: "בנייה על קונטור בניין קיים."

עפ"י סעיף 10ג", "קווי הבניין המרביים יהיו כאמור בהוראות תכנית המתאר אלא אם צוין אחר.

למרות האמור לעיל, מקום בו קיים בניין ערב אישור התכנית, יהיו קווי הבניין לקומה ראשונה הנוספת שמעל הקיים בהתאם לקונטור הבניין הקיים, וקווי הבניין המרביים לקומה השנייה הנוספת יהיו בהתאם להוראות תכנית המתאר, אלא אם תשוכנע הוועדה המקומית לאחר פרסום על פי סעיף 149 לחוק כי ניתן להתיר בניית הקומה השנייה הנוספת כאמור, ובהתאם לקווי הבניין של הקומה הראשונה בנוספת ובתנאי שלא תהא חריגה מסה"כ אחוזי הבניה ומספר הקומות המותרים". ע"פ תשריט התכנית הבנין היה קיים ערב אישור התכנית, לא ניתן לדעת כמה קומות היו קיימות אך לפחות אחת הייתה קיימת ולכן תוספת/הכשרה קומה אחת נוספת בקונטור הבנין הקיים לא מצריכה הקלה ע"פ הסעיף ולפיכך אין חריגה מקונטור הבנין הקיים וההקלה שפורסמה מיותרת.

חניה

עפ"י סעיף 10א"3: "חניה תת קרקעית/ מקורה בהתאם לתקן" - לא תוכננה חניה תת קרקעית/ מקורה.

ע"פ מחלקת דרכים צוין כי אין התנגדות עקרונית לתוכנית המוצעת הכוללת 2 יח"ד, יחד עם זאת צוין כי למגרש אין גישה מוטורית וסטטוטורית מסודרת, וכן לא הוצג במסגרת התוכנית פתרון חניה עבור היחידות המוצעות. ע"פ סעיף 23 לתכנית ככל ואין גישה מוטורית למגרש אז החניות יהיו בתחום הכבישים מצד שני היות ובנוסף

אין גישה סטטוטורית אזי לאחר תיקון הבקשה יועלה לוועדה לשקילת המלצה למחוזית לפטור מחניה.

מרפסות זיז

עפ"י סעיף 12.13 "תותר בניית מרפסות זיו בעומק מירבי של 1.2 מ". אורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית. מעקה המרפסת יהיה מעקה סורג."

מפלס ± 0.00 דירה מס" 1 בחזית דרומית-מזרחית מוצעת מרפסת שאינה מקורה בשטח של 18.15- מ"ר ע"פ טבלת השטחים.

עומק המרפסת המוצעת הינה 1.90 מ". ואורך המרפסת כאורך החזית.

עפ"י הוראות התכנית עומק מירבי יהא 1.2 מ", ואורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית.

יש לסמן להריסה את העומק המיותר וכן את המרפסת נוספת שלא עומדת באורך המותר היות ומדובר במנגנון הקלות מצומצם ולכן לא ניתן לפרסם הקלה לעומק כמו כן המרפסות לא תואמות לקיים בשטח גם מבחינת גודל/ צורה/ קירוי, יש להתאים.

יש להציג ע"ג החזיתות והחתיכים סוג וגובה מעקה, כמו כן יש לפרט מידות מרפסות מפורטות בכל התכניות.

קיר תמך וגדרות

עפ"י הוראות התכנית, סעיף 10ט "הגובה מירבי של קיר תומך יהיה 1.60 מ" מפני הקרקע הסופיים. במגרשים בשיפוע מעל 15% יותר קיר תומך בגובה מירבי של 2.20 מ" מעל פני הקרקע."

עפ"י הוראות התכנית, סעיף 8-13 "גדרות וקירות תומכים יבנו מאבני לקט או מאבן טבעית מרובעת ומסותתת כדוגמת בניית המבנה שבחלקה".

יש להציג ע"ג הבקשה פריסת גדרות וקירות תמך, לרבות סוג אבן, גבהים ומפלסים של גדרות וקירות ותומכים, בנוסף יש להציג חישוב אורך גדרות ושיפוע מגרש לבחינה סופית.

הגדר תיבנה לאחר תיאום מיקומה עם אגף הדרכים וקבלת הסכמתו בכתב.

יש לציין שחלק מהגדרות/ קירות תמך מוצעים מחוץ לגבול חלקה, לא ניתן לבצע זאת.

התייחסות לקיים בשטח

בעיון ב-gis ישנה אי התאמה בחזיתות ובקיים בשטח להרמוניקה שהוגשה, יש להתייחס לכלל הבינוי הקיים כולל מדרגות לקומה א" בחזית דרומית, סככה בחזית צפונית, פתחים בחזיתות שלא תואמים, גג רעפים וכו".

וכן לאחר תיקון ההרמוניקה יידרש דו"ח פיקוח על הבניה להתאמתה לקיים בשטח כתנאי לדיון נוסף.

יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.

תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש/ לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים תוך תקופת זמן זה, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק מחדש.

סדר יום לועדה מתאריך - 20/04/2026 - ג אייר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/7
מספר בקשה	<u>2007/0384.02</u>
מספר סידורי	<u>39</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניה חדשה / בניין חדש, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת שתי קומות מעל בניין קיים סה"כ 3 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר עמר עבידאת
עורך הבקשה	הנדסאי חמאדה עבד אלרחמאן
מתכנן השלד	חמאדה ריאד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

אבו עוביידה 212, אום ליסון

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1006303	תחילת תוקף	10/08/2024	1	מגורים ב	943

תאור הבקשה

מדובר בבקשה בשכונת אום ליסון, ירושלים .

בתחום התכנית קיים מבנה בן 2 קומות בהתאם להיתר בניה 07/384. ובמסגרת הבקשה נכללת תוספת בנייה של 2 קומות סה"כ 2 יח"ד.

בעלויות

הבדיקה בוצעה באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה.

מידע קודם

מתאריך	
19/03/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

היות וישנה סטיה ניכרת בזכויות הבניה להלן פירוט התיקונים הנדרשים : שטחי בניה במפלסים מעל הכניסה הקובעת (תא שטח 1) שטחים עיקריים מגורים מותר 720 מ"ר, מסחר מותר 255 מ"ר מגורים קיים 244.75 מ"ר מסחר קיים 106.20 מ"ר מוצע 520.78 מ"ר סה"כ שטחים עיקריים 734.25 מ"ר (ללא מסחר ומרפסות) בחריגה מהמותר, נדרש לצמצם לשטח המותר. שטחי שרות : מותר 63 מ"ר קיים 61.73 מ"ר מוצע 24.94 מ"ר סה"כ שטחי שירות 86.67 מ"ר, בחריגה מהמותר, נדרש לצמצם לשטח המותר. יש לשים לב שע"פ התכנית ישנו בנין עתידי נוסף, אך כפי שמסתמן לא נותרו עבורו זכויות בניה בכלל כך שסימונו בהרמוניקה כבנין עתידי אינו נכון ויש לבטל את הסימון, לידיעת המבקשים ככל וירצו לממש הבנין הנוסף עליהם לדאוג לתוספת אחוזי בניה בתב"ע / תיקון טבלה 5. יש לחדד שלא ניתן להשתמש בשטחים שנועדו למטרה למטרה אחרת. ניהול מי נגר יותר 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 מגוננים או מצופים בחומר חדיר. -עורך הבקשה לא הציג חישוב זה כנדרש ע"ג ההרמוניקה יש להציג. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a. תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש/ לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים תוך תקופת זמן זה, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק מחדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1006303 תחילת תוקף : 10/08/2024 ייעוד הקרקע : מגורים ב מספר נספח רלוונטי תכניות כפופות : 5166ב, 5022א התכנית מבטלת את תכנית המתאר לירושלים 62. סטייה ניכרת א. מספר הקומות המצויין בטבלה 5 הינו מרבי וכל תוספת קומות תחשב כסטייה ניכרת. עומדים במותר.	17/03/2026	חוות דעת תכנונית

ב. קווי הבנין המפורטים בתשריט התכנית הינם מרביים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבנין יחשב כסטיה ניכרת. -עומדים בסעיף, תואם לנספח בינוי. נספח בינוי התוכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת נספח בינוי מפורט מנחה, ותואם לבקשה. דרכים סימון מהתשריט: דרך /מסילה לביטול. דרך לביטול השטח המסומן בתשריט כדרך לביטול מיועד לביטול דרך מאושרת. הוראות בינוי : פיתוח : גדרות סביב החלקה לא יעלה על 1.2 מ' מעל מפלס המדרכה- ע"פ חו"ד אגף הדרכים בניית גדרות בגבולות חלקה חוקים, אך יש להציג פריסות גדרות ע"ג ההרמוניקה. גובה קירות תמך לא יעלו על 3 מ' מהקרקע הסמוכה, באם קירות תמך גבוהים מכך הם ייבנו בדירוג ובמרחקים המאפשרים גינון ונטיעות עצים בוגרים. אם קיימים יש להציג ע"ג ההרמוניקה בהתאם לנדרש. חניה מספר מקומות החניה יקבע בהתאם לתקן החניה החל לעת אישור הבקשה להיתר. -יש לסמן את החניות בהרמוניקה ע"פ אישור הסדרי תנועה, יש לשים לב לקיים בשטח ע"פ gis ותכנית המדידה ולסמן מה שצריך להרוס ע"מ לממש את החניה בצחוב או לחילופין לקבל אישור מעודכן של הסדרי תנועה. הריסות ע"פ סעיף 6.7 הבניין והגדרות המסומנים בתשריט בצחוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר. חלק המבנה/ הגדר המסומנים בתשריט ובנספח הבינוי בצחוב מיועדים להריסה, ויהרסו לעת ביצוע העבודות בתכנית- יש להציג אזורי הריסה ע"ג ההרמוניקה ע"פ התשריט.		

קווי בניין בחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2025/6062.00 מיום : 5202/06/03 ע"י המח' למידע תכנוני. 1. קווי הבניין הנם בהתאם למפורט בתשריט . -עומדים בסעיף 2. קו בניין תת-קרקעי הינו עבור קומת חנייה הממוקמת במלואה מתחת לקרקע. – לא מוצע חניה תת קרקעית בבקשה להיתר זה. מספר קומות מספר הקומות לא יעלה על 4 קומות מעל הכניסה הקובעת . - קיימים 2 קומות והבקשה מציגה 2 קומות נוספות, לכן עומדים במותר. גבהים הגובה המרבי לבניין ע"פ טבלה 5 "גובה רצפת הגג הוא 12.9 מ' בבניין 1... מעל גובה זה יותר חלל עליה לגג ומעקה תקני בלבד" – מוצע גובה רצפת הגג 12.9 מ' לכן עומדים בסעיף. מספר יחידות דיור מספר יח"ד ע"פ טבלה 5 הינו 7 יח"ד – מוצע 3 יח"ד כולל היחידה הקיימת עומדים במותר. שטחי בניה במפלסים מעל הכניסה הקובעת (תא שטח 1) שטחים עיקריים מגורים מותר 720 מ"ר, מסחר מותר 255 מ"ר מגורים קיים 244.75 מ"ר מסחר קיים 106.20 מ"ר מוצע 520.78 מ"ר סה"כ שטחים עיקריים 734.25 מ"ר (ללא מסחר ומרפסות) בחריגה מהמותר, נדרש לצמצם לשטח המותר.		

שטחי שירות : מותר 63 מ"ר קיים 61.73 מ"ר מוצע 24.94 מ"ר סה"כ שטחי שירות 86.67 מ"ר, בחריגה מהמותר, נדרש לצמצם לשטח המותר. יש לשים לב שע"פ התכנית ישנו בנין עתידי נוסף, אך כפי שמסתמן לא נותרו עבורו זכויות בניה בכלל כך שסימונו בהרמוניקה כבנין עתידי אינו נכון ויש לבטל את הסימון, לידיעת המבקשים ככל וירצו לממש הבנין הנוסף עליהם לדאוג לתוספת אחוזי בניה בתב"ע / תיקון טבלה 5. יש לחדד שלא ניתן להשתמש בשטחים שנועדו למטרה למטרה אחרת. מרפסות זיז שטח המרפסות המותר ע"פ טבלה 5 הינו 40 מ"ר – בנוסף לשטח עיקרי. - ע"פ טבלת החישובים שטח המרפסות הוא 31.28 מ"ר, עומדים במותר. תכסית- מותר 45% מוצע $272.86/935 = 0.29\%$ - עומדים במותר. מסחר 1. במקומות המסומנים בתשריט כ"חזית מסחרית" תותר התקנת חזית מסחרית בזיקה לרחוב. 2. לא יבוצע שילוט על קירות חיצוניים בבניין אלא בהתאם להוראות חוק עזר ירושלים, שילוט, התש"מ 8019. - קיימת חזית מסחרית אינה כלולה בבקשה זו. עתיקות על פי חוק העתיקות, התשל"ח 1978, אם יתגלו בשטח התכנית עתיקות יש להפסיק מיד את העבודות, להודיע על כך לרשות		

העתיקות ולא להמשיך בעבודות עד לקבלת הודעה אחרת מרשות העתיקות. -ממתין לחוו"ד רשות העתיקות. ניהול מי נגר יותר 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 מגוננים או מצופים בחומר חדיר. -עורך הבקשה לא הציג חישוב זה כנדרש ע"ג ההרמוניקה יש להציג. חיזור מבנים היתר לתוספות הבנייה למבנה קיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413. - המבנה הקיים נבנה לאחר שנת 1980 ע"פ היתר 2007/384.00 ולכן אינו צריך בחיזוק המבנה. שמירה על עצים כל העצים הבוגרים כפי שהוגדרו בסעיף 83'ג' לחוק התכנון והבניה מסומנים בתשריט, ועל בסיס סקר העצים שיוגש לאישור אגף שפ"ע בהתאם לסעיף 6.1.4 (ו) . א. עצים המסומנים בתשריט לשימור ישולבו בתכנון ולא תותר כריתתם או פגיעה בהם . ב. העצים המסומנים בתשריט להעתקה יועתקו ע"י מגיש הבקשה להיתר, להנחת דעת המחלקה לשיפור פני העיר. -יש להציג ע"ג ההרמוניקה את העצים להעתקה , חוו"ד אגף שפ"ע טרם אושרה ע"י. עיצוב אדריכלי הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה שאיננה מסותתת אסורה. יש לציין ע"ג חזיתות המבנה סוג אבן. שלבי ביצוע הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים. לא בונים ע"פ נספח את הבנין הנוסף מס' 2 אך מצד שני מנצלים		

את כלל זכויות הבניה ע"פ טבלה 5 כך שבפועל הבניה מבוצעת בהינף אחד וההקלה שפורסמה מתייתרת היות ונספח הבינוי מנחה. תעודת גמר – טיפול ונטיעת עצים בוגרים בתאום עם אגף שפ"ע. תנאים טרם דיון - איכות הסביבה- התקבל אישור בתאריך 12/01/2026 ע"י אדלר שירה, " הבקשה מאושרת ע"י איכות סביבה , אין תנאים מיוחדים". -אגף תברואה- התקבל אישור בתאריך 19/01/2026 ע"י מזרחי שני, " יש לתכנן פח 1 בנפח 350 ליטר". -הסדרי תנועה- התקבל אישור בתאריך 22/02/2026 ע"י זבריקו בת אל, " אין התנגדות לתכנית קיימות 4 מ"ח עבור מגורים ומסחר עפ"י היתר מאושר מס' 2007/0384.00 מוצע 2 מ"ח עבור 2 יח"ד חדשות סה"כ 6 מ"ח עבור מגורים ומסחר בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי תנאי לטופס 4 - אישור רשות תמרור תנאי להיתר - אישור ממחלקת הסדרי תנועה (אסתר איטח) יועץ תנועה - אינג' מוחמד חמאדה " -מחלקת הדרכים- התקבל אישור בתאריך 03/02/2026 ע"י חמארשה דאנא, " אין מניעה לקידום התיק לדיון בוועדה בלבד בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה תנאי להיתר- טופס 11 חתום, תנאי לטופס 4, בניית גדרות בגבולות חלקה חוקים" -חוו"ד אגף שפ"ע – התקבל אישור בתאריך 06/01/2026 ע"י כהנה ענבל סבי. -חוו"ד מחלקת מאור - התקבל בתאריך 10/02/2026 ע"י הרצל "יש לתאם מול מנהל אזור מטעם המאור לפני תחילת העבודה".		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	13/01/2026	שלביות ביצוע , תוספת שתי קומות מעל הבניין הקיים, ההיתר לא כולל בניין חדש

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	9
	אישור שירותי הכבאות	10
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	11
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	12
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	13
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	14
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	15
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	16
	רישום תצ"ר	17
	אישור סופי של מחלקת הסדרי תנועה.	18
	טופס 11 חתום ואישור סופי של דרכים.	19
	אישור פיקוח על הבניה להריסת המסומן בצהוב.	20
	אישור דרכים על הגשת ואישור תכנית מפורטת לפיתוח הדרך לאורך המגרש.	21
	אישור מחלקת נכסים בדבר קבלת כתב התחייבות	22

**המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת**

היות וישנה סטיה ניכרת בזכויות הבניה

להלן פירוט התיקונים הנדרשים :

שטחי בניה במפלסים מעל הכניסה הקובעת (תא שטח 1)

שטחים עיקריים

מגורים מותר 720 מ"ר, מסחר מותר 255 מ"ר

מגורים קיים 244.75 מ"ר

מסחר קיים 106.20 מ"ר

מוצע 520.78 מ"ר

סה"כ שטחים עיקריים 734.25 מ"ר (ללא מסחר ומרפסות), בחריגה מהמותר, נדרש לצמצם לשטח המותר.

שטחי שרות:

מותר 63 מ"ר

קיים 61.73 מ"ר

מוצע 24.94 מ"ר

סה"כ שטחי שירות 86.67 מ"ר, בחריגה מהמותר, נדרש לצמצם לשטח המותר.

יש לשים לב שע"פ התכנית ישנו בנין עתידי נוסף, אך כפי שמסתמן לא נותרו עבורו זכויות בניה בכלל כך שסימונו בהרמוניקה כבנין עתידי אינו נכון ויש לבטל את הסימון, לידעת המבקשים ככל וירצו לממש הבנין הנוסף עליהם לדאוג לתוספת אחוזי בניה בתב"ע / תיקון טבלה 5.

יש לחדד שלא ניתן להשתמש בשטחים שנועדו למטרה למטרה אחרת.

ניהול מי נגר

יותר 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 מגוננים או מצופים בחומר חדיר. -עורך הבקשה לא הציג חישוב זה כנדרש ע"ג ההרמוניקה יש להציג.

יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.

תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש/ לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים תוך תקופת זמן זה, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק מחדש.

סדר יום לוועדה מתאריך - 20/04/2026 - ג אייר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/7
מספר בקשה	<u>1996/1028.02</u>
מספר סידורי	<u>40</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, ממ"ד, תוכנית שינויים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוכנית שינויים תוספת בניה בקומת קרקע וקומת א .
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	מר לאפי מוסטפה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות עווד רנין
מתכנן השלד	מהנדס אבו הדואן חלדון
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

א נהדה 41 , בית צפפה

גוש	חלקה	בשלמות
30284	45	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3855	תחילת תוקף	15/01/2007	45	אזור מגורים 3 מיוחד	

תאור הבקשה

מדובר בבקשה בשכונת בית צפאפה, בקשה לתוספת בניה במבנה קיים- במסגרת הבקשה מוצעת הכשרת הבינוי הנבנה בשינוי מהיתר קודם סה"כ בניין מגורים בן 2 קומות מעל קומת חניה ומחסנים.

היתר בניה מקורי של המבנה הינו 96/1028.00 וההיתר עבורו הונפק ב- 29/12/1997.

לפני מס' שנים הוגשה בקשה זהה במדויק לשינוי קונטור הבניין, מס' בקשה 1996/1028.01 אשר לא קודמה, נדונה בוועדת ערר ע"מ לאפשר המשך קידומה- בפועל נסגרה כיוון שחלף זמן רב ולא תוקנה כנדרש.

בעלויות

הבעלויות נבדקו בשלב פתיחת הבקשה להיתר ע"י דסק שרות לקוחות, והיא באחריותם.

מידע קודם

מתאריך		
הבקשה מתייחסת לתוספת בניה בחלקה מס' 45 אשר בפועל הינה חלקה בשטח של כ- 5.5 דונם. בפועל בוצע תצ"ר שחילק את המגרשים והבניה מבוקשת בחלקה ארעית מס' 5, אולם, סך שטחי הבניה המאושרים עפ"י תוכנית נגזרים מגודל החלקה הגדולה, תצ"ר לא מאפשר תוספת זכויות בניה. אין פרוט לזכויות שאושרו ומומשו בעבר וטבלת השטחים גם היא אינה מוצגת כראוי- יש להשלים ע"מ שניתן יהיה לבחון את הבקשה. יש להשלים את הצגת פתרונות החניה בהתאם לאישור הסדרי תנועה. בנוסף, קיימות הערות טכניות להגשת הרמוניקה מסודרת ותקינה לבדיקה, אולם, עניין השטחים דורש הסדרה תחילה כי בלעדיו לא ניתן לקדם את הבקשה בשלב זה. שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מותר עפ"י תכנית : 90% משטח המגרש נטו ,) $954 * 90\% = 858.60$ מ"ר) שטח עיקרי קיים : 510.97 מ"ר, קיים בניין בצד הדרומי הבניין חושב כקיים יש להוסיף צילום אווירי משנת 1967. שטח עיקרי מוצע : 330.55 מ"ר סה"כ שטח עיקרי : 841.52 מ"ר במסגרת המותר. לא מובן מדוע בניין מס' 1 מוצג בחלקו, קו גבול מגרש וקו גבול חלקה חוצים את הבניין- יש להציג הסבר הגיוני לבוחנת הרישוי לבחינת השטחים כפי שצוין לעיל. כמו"כ, נדרש להציג חישוב שטחים בהתאם להיתר בניה מס' 1996/1028.00 ולהחסיר את ההריסות המוצעות בהתאם, עבור חצי המבנה הקיים בחלקה לא צוין מס' היתר, במידה והינו לפני	22/03/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

1967 יש להציג תצלום אוויר ולהסביר מה מקור הזכויות שלפיו מבנה זה יבחר- נדרש לעשות סדר ברור בחלוקה הכללית של חלקה 45 ובחלוקה הארעית שבוצעה בפועל, כרגע יש אי סדר רציני המונע לבחון כראוי את המבוקש. שטחי בניה – שטחי שרות מבוקש 75.90 מ"ר עבור מיגון לכלל הדירות, שטחי הממ"דים לפי תקן, ניתן לאשר. חדרי מדרגות לפי תב"ע למדרגות – המדרגות חושבו כנדרש. פרוט השטחים המבוקשים : תוכנית קומת קרקע- +0.00 - (724.75) במפלס זה מבוקשות 2 יח"ד ע"ג קונטור בינוי קיים מעל- נראה כי בפועל אושרה קומת חניה במפלס זה. ההרמוניקה לא מציגה כיום פתרונות חניה קיימים במסגרת החלקה הקיימת ומנגד, התקבל אישור ממחלקת התנועה למיקומי חניות- לא ברור מה התכנון שאושר, יש להציג כנדרש. במקרה שבפועל מתבטלת קומת החניה נדרש להציע פתרון חלופי וזאת בתאום מול מחלקת תנועה. הבינוי כולל חריגה בשיעור של כ- 30 ס"מ בחזית מזרחית, ראה פרוט בסעיף "קווי בניין"- ניתן לאשר. הערות לעניין השלמת הצגת תוכנית פיתוח שטח- תכסית מגרש לא תעלה על 40% משטח המגרש נטו- יש להוסיף חישוב שטח מירבי של הרצפות בקומת הקרקע יהיה 35% משטח המגרש נטו - יש להוסיף חישוב. יש להשלים חומרים שיפועים ניקוזים ומפלסים ע"ג קומת הקרקע כולל סימון של פירים ומיקום פחי אשפה וגז. תוכנית קומת הקרקע כוללת סימוני הריסה שיש לבצע- תנאי לתחילת עבודות כיוון שמדובר בהריסות שהן בגוף המבנה ועלולות להשפיע על יציבות המבנה. תוכנית קומה א'- +2.75 (727.50) תוכנית קומה ב'- +5.55 (730.30) במפלסים אלו קיימות 2 יח"ד בהיתר, וכעת מוצע להרחיב את קונטור הקומות הקיים בגבולות קווי הבניין. בחזית צפונית מוצעת בכל קומה מרפסת "חצי עיגול" בעומק העולה על 1.5 מ', יש להשלים את ההקלה הנדרש.	

קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2024/6378.00 מיום : 17/09/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. הבקשה כוללת חריגות בניה בקו בניין צידי, הבניין נראה כלוא מכל צדדיו, עפ"י מחלקת מידע סומן מרחק קו בניין 3 מ' מכל כיוון. חריגה עבור בנית מרפסת זיו בשיעור של 03 ס"מ המהווה 1%0 מהמרווח הצידי, בנוסף נותר 2.70 מ' עד גבול מגרש, ניתן לאשר ניתן לאשר. בחזית מזרחית מבוקשת חריגה בקיר עם פתחים בשיעור של 30 ס"מ המהווים 10%, ניתן לאשר. ובחזית מערבית בחריגה של כ- 15 ס"מ בקיר ללא פתחים, פחות מ 10%, ניתן לאשר. קו הבניין המסומן באדום הוא בהתאם לאזור מגורים 3, ובהתאמה לתוכנית הבינוי 2317/43, במקרה של תוספת בניה על בניין קיים במגרש, קווי הבניין יהיו בהתאם לקונטור הבניין הקיים (סעיף 9 א' ובי'). גבולות החלקה הארעית (5) המתוארים במפת המדידה נלקחו מתצ"ר 233/2020 כשרה לרישום מתאריך 10.05.2021- גבולות תצ"ר אינם חלוקה למגרשים למטרות תכנון, לא ניתן לקבל תוספת זכויות עבור כל חלקה ארעית, נדרש להציג את חלקת המקור לבחינת עמידה כוללת בזכויות הבניה. בחלקה זו קיימת תוכנית בינוי 2317/43 אשר קבעה חלוקה של שטח והזכויות בין המגרשים בחלקה 45, התוכנית נמצאת בארכיב האופטי של תב"ע 2317 כנספח מס' 43. מספר יח"ד מס יח"ד מותר 6 יח"ד לבניין וזאת על פי החלטת ועדת ערר מתאריך 26/06/2012, בתיק מס' 02011/1041.0. עפ"י המוצג בהרמוניקה מס' יח"ד קיים בבניין מס' 2 הינו 6 יח"ד, לא מוצעת תוספת יח"ד, ניתן לאשר, וזאת כיוון שהוגשה בקשה זהה במדויק בעבר בנקודה מס' 1, ונסגרה כיוון שלא קודמה- במקרה ספציפי זה ניתן לבחון את מס' יח"ד בכפוף לבחינה שבוצעה בעבר.		

כיום, מס' יח"ד אינו נבחן באופן זה אלא בוחנים בהתאם לחלקת המקור והחישוב הוא 3 יח"ד לדונם. תצ"ר הינו חלוקה לשטחי תכנון קטנים יותר ולא תוספת זכויות מעבר למותר עפ"י התוכנית החלה. יש לציין מס' יח"ד בבניין מס' 1. תנאי למתן היתר יהיה רישום תצ"ר, התקבלה התחייבות עו"ד איברהים עבדאדא לרישום התצ"ר תוך 6 חודשים. מרפסות זיז תותר בניית מרפסת זיז בעומק מרבי של 1.5 מ' - בחזית צפונית מבוקשות מרפסות חצי עיגול בקומה א' וב' בעומק העולה על 1.5 מ', נדרש להשלים את ההקלה הנדרשת. אורך המרפסת לא יעלה על 50% מאורך החזית - עומדים בדרישה זו. שטח מותר לכל יח"ד הוא 12 מ"ר - יש להציג חישוב כנדרש. תנאים טרם דיון חוו"ד המחלקה להסדרי תנועה- התוכנית אושרה בתאריך 10.12.2025 ע"י בת אל זבריקו, " אין התנגדות לתוכנית מוצע 3 מ"ח עבור 2 יח"ד חדשות קיימות 4 מ"ח עבור 5 יח"ד עפ"י היתר מאושר מס' 1996/1028.00 סה"כ מוצע 7 מ"ח עבור 7 יח"ד קיימות וחדשות בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי, תנאי לתעודת גמר - אישור רשות תמרור. תנאי להיתר - הגשת מכתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בת"י." בארכיב האופטי לא קיימת הרמוניקה המאושרת ע"י, יש להשלים, בשלב זה לא ניתן לבחון את עניין החניה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3855	01/01/2026	חוות דעת תכנונית

תחילת תוקף : 15/01/2007 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 3 מיוחד התוכנית כפופה לתוכנית מתאר 62 סעיף הקלות / סטייה ניכרת התוכנית לא כוללת סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי לא קיים נספח בינוי מפורט. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2024/6378.00 מיום : 17/09/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. הבקשה כוללת חריגות בניה בקו בניין צידי, הבניין נראה כלוא מכל צדדיו, עפ"י מחלקת מידע סומן מרחק קו בניין 3 מ' מכל כיוון. חריגה עבור בנית מרפסת זיז בשיעור של 03 ס"מ המהווה 1%0 מהמרווח הצידי, בנוסף נותר 2.70 מ' עד גבול מגרש, ניתן לאשר ניתן לאשר. בחזית מזרחית מבוקשת חריגה בקיר עם פתחים בשיעור של 30 ס"מ המהווים 10%, ניתן לאשר. ובחזית מערבית בחריגה של כ- 15 ס"מ בקיר ללא פתחים, פחות מ 10%, ניתן לאשר. קו הבניין המסומן באדום הוא בהתאם לאזור מגורים 3, ובהתאמה לתוכנית הבינוי 2317/43, במקרה של תוספת בניה על בניין קיים במגרש, קווי הבניין יהיו בהתאם לקונטור הבניין הקיים (סעיף 9 א' ו'). גבולות החלקה הארעית (5) המתוארים במפת המדידה נלקחו מתצ"ר 233/2020 כשרה לרישום מתאריך 10.05.2021 - גבולות תצ"ר אינם חלוקה למגרשים למטרות תכנון, לא ניתן לקבל תוספת זכויות עבור כל חלקה ארעית, נדרש להציג את חלקת המקור לבחינת עמידה כוללת בזכויות הבניה.		

בחלקה זו קיימת תוכנית בינוי 2317/43 אשר קבעה חלוקה של שטח והזכויות בין המגרשים בחלקה 45, התוכנית נמצאת בארכיב האופטי של תב"ע 2317 כנספח מס' 43. מספר קומות מס' קומות מותר עפ"י תוכנית 4 קומות מעל קומת המרתף-מבוקשות 3 קומות בהתאם למותר. גובה הגובה המותר על פי תכנית המתאר : 16 מ'- הגובה המוצע : 9.45 מ' במסגרת המותר. מספר בניינים במגרש במגרשים ששטחם אינו עולה על 800 מ"ר לא יותרו לבנות יותר מבניין אחד , במגרש ששטחו עולה על 800 מ' תותר בניית שני בניינים- שטח החלקה הינה 954 מ"ר, במגרש קיימים 2 בניינים. מספר יח"ד מס יח"ד מותר 6 יח"ד לבניין וזאת על פי החלטת ועדת ערר מתאריך 26/06/2012 , בתיק מס' 02011/1041.0. עפ"י המוצג בהרמוניקה מס' יח"ד קיים בבניין מס' 2 הינו 6 יח"ד, לא מוצעת תוספת יח"ד, ניתן לאשר, וזאת כיוון שהוגשה בקשה זהה במדויק בעבר בנקודה מס' 1, ונסגרה כיוון שלא קודמה- במקרה ספציפי זה ניתן לבחון את מס' יח"ד בכפוף לבחינה שבוצעה בעבר. כיום, מס' יח"ד אינו נבחן באופן זה אלא בוחנים בהתאם לחלקת המקור והחישוב הוא 3 יח"ד לדונם. תצ"ר הינו חלוקה לשטחי תכנון קטנים יותר ולא תוספת זכויות מעבר למותר עפ"י התוכנית החלה. יש לציין מס' יח"ד בבניין מס' 1. תנאי למתן היתר יהיה רישום תצ"ר, התקבלה התחייבות עו"ד איברהים עבדאד לרישום התצ"ר תוך 6 חודשים. שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מותר עפ"י תכנית : 90% משטח המגרש נטו ,) $954 * 90\% = 858.60$ מ"ר) שטח עיקרי קיים : 510.97 מ"ר, קיים בניין בצד הדרומי הבניין חושב כקיים יש להוסיף צילום אווירי משנת 1967. שטח עיקרי מוצע : 330.55 מ"ר		

סה"כ שטח עיקרי : 841.52 מ"ר במסגרת המותר. לא מובן מדוע בניין מס' 1 מוצג בחלקו, קו גבול מגרש וקו גבול חלקה חוצים את הבניין- יש להציג הסבר הגיוני לבוחנת הרישוי לבחינת השטחים- הבקשה מתייחסת לתוספת בניה בחלקה מס' 45 אשר בפועל הינה חלקה בשטח של כ- 5.5 דונם. בפועל בוצע תצ"ר שחילק את המגרשים והבניה מבוקשת בחלקה ארעית מס' 5, אולם, סך שטחי הבניה המאושרים עפ"י תוכנית נגזרים מגודל החלקה הגדולה, תצ"ר לא מאפשר תוספת זכויות בניה. אין פרוט לזכויות שאושרו ומומשו בעבר וטבלת השטחים גם היא אינה מוצגת כראוי- יש להשלים ע"מ שניתן יהיה לבחון את הבקשה. כמו"כ, נדרש להציג חישוב שטחים בהתאם להיתר בניה מס' 1996/1028.00 ולהחסיר את ההריסות המוצעות בהתאם, עבור חצי המבנה הקיים בחלקה לא צוין מס' היתר, במידה והינו לפני 1967 יש להציג תצלום אוויר ולהסביר מה מקור הזכויות שלפני מבנה זה יבחן- נדרש לעשות סדר ברור בחלוקה הכללית של חלקה 45 ובחלוקה הארעית שבוצעה בפועל, כרגע יש אי סדר רציני המונע לבחון כראוי את המבוקש. שטחי בניה – שטחי שרות מבוקש 75.90 מ"ר עבור מיגון לכלל הדירות, שטחי הממ"דים לפי תקן, ניתן לאשר. חדרי מדרגות לפי תב"ע למדרגות – המדרגות חושבו כנדרש. פרוט השטחים המבוקשים : תוכנית קומת קרקע- +0.00 - (724.75) במפלס זה מבוקשות 2 יח"ד ע"ג קונטור בינוי קיים מעל- נראה כי בפועל אושרה קומת חניה במפלס זה. ההרמוניקה לא מציגה כיום פתרונות חניה קיימים במסגרת החלקה הקיימת ומנגד, התקבל אישור ממחלקת התנועה למיקומי חניות- לא ברור מה התכנון שאושר, יש להציג כנדרש. במקרה שבפועל מתבטלת קומת החניה נדרש להציע פתרון חלופי וזאת בתאום מול מחלקת תנועה.		

הבינוי כולל חריגה בשיעור של כ- 30 ס"מ בחזית מזרחית, ראה פרוט בסעיף "קווי בניין"- ניתן לאשר. הערות לעניין השלמת הצגת תוכנית פיתוח שטח- תכנית מגרש לא תעלה על 40% משטח המגרש נטו- יש להוסיף חישוב שטח מירבי של הרצפות בקומת הקרקע יהיה 35% משטח המגרש נטו - יש להוסיף חישוב. יש להשלים חומרים שיפועים ניקוזים ומפלסים ע"ג קומת הקרקע כולל סימון של פירים ומיקום פחי אשפה וגז. תוכנית קומת הקרקע כוללת סימוני הריסה שיש לבצע- תנאי לתחילת עבודות כיוון שמדובר בהריסות שהן בגוף המבנה ועלויות להשפיע על יציבות המבנה. תוכנית קומה א'- 2.75 + (727.50) תוכנית קומה ב'- 5.55 + (730.30) במפלסים אלו קיימות 2 יח"ד בהיתר, וכעת מוצע להרחיב את קונטור הקומות הקיים בגבולות קווי הבניין. בחזית צפונית מוצעת בכל קומה מרפסת "חצי עיגול" בעומק העולה על 1.5 מ', יש להשלים את ההקלה הנדרש. מרפסות זיז תותר בנית מרפסת זיז בעומק מרבי של 1.5 מ'- בחזית צפונית מבוקשות מרפסות חצי עיגול בקומה א' וב' בעומק העולה על 1.5 מ', נדרש להשלים את ההקלה הנדרשת. אורך המרפסת לא יעלה על 50% מאורך החזית- עומדים בדרישה זו. שטח מותר לכל יח"ד הוא 12 מ"ר- יש להציג חישוב כנדרש. תימוכין קניינים בשטח משותף בעלויות הבעלויות נבדקו בשלב פתיחת הבקשה להיתר ע"י דסק שרות לקוחות, והיא באחריותם. תנאים טרם דיון חוו"ד המחלקה להסדרי תנועה- התוכנית אושרה בתאריך 10.12.2025 ע"י בת אל זבריקו, " אין התנגדות לתוכנית מוצע 3 מ"ח עבור 2 יח"ד חדשות קיימות 4 מ"ח עבור 5 יח"ד עפ"י		

היתר מאושר מס' 1996/1028.00 סה"כ מוצע 7 מ"ח עבור 7 יח"ד קיימות וחדשות בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי, תנאי לתעודת גמר - אישור רשות תמרור. תנאי להיתר - הגשת מכתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בתקן ישראלי". בארכיב האופטי לא קיימת הרמוניקה המאושרת ע"י, יש להשלים, בשלב זה לא ניתן לבחון את עניין החניה. חוו"ד איכות הסביבה- המערכת ביטלה את הצורך באישור מטעמים כיוון שמס' הקומות קטן מ- 2. חוו"ד אגף תברואה- התקבל אישור ב- 03.11.2025, 6 יח"ד, יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר. חוו"ד מחלקת שפ"ע- הבקשה אושרה בתאריך 16.10.2025 ע"י ענבל כהנא. חוו"ד מחלקת דרכים- הבקשה אושרה בתאריך 09.12.2025, " אין מניעה לקידום את התיק בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה. תנאי לתעודת גמר-בניית גדרות בגבולות חלקה חוקים וביצוע דרישות צוות בקרת תנועה".		
הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר חריגה בקו בניין דרומי בשעור של 30 ס"מ ללא פתחים הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר חריגה בקו בניין מזרחי בשעור של 50 ס"מ עם פתחים הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר חריגה בקו בניין מערבי בשעור של 10 ס"מ ללא פתחים	21/10/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	אישור שירותי הכבאות	9
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	10
	אישור משרד הבריאות	11
	תנאי להיתר - הגשת מכתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בת"י.	12
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	13

14	תצהיר חתום של מתכנן השלד
15	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
16	תנאי למתן היתר יהיה רישום תצ"ר, התקבלה התחייבות עו"ד איברהים עבידאת לרישום התצ"ר תוך 6 חודשים.

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה מתייחסת לתוספת בניה בחלקה מס' 45 אשר בפועל הינה חלקה בשטח של כ- 5.5 דונם.

בפועל בוצע תצ"ר שחילק את המגרשים והבניה מבוקשת בחלקה ארעית מס' 5, אולם, סך שטחי הבניה המאושרים עפ"י תוכנית נגזרים מגודל החלקה הגדולה, תצ"ר לא מאפשר תוספת זכויות בניה.

אין פרוט לזכויות שאושרו ומומשו בעבר וטבלת השטחים גם היא אינה מוצגת כראוי- יש להשלים ע"מ שניתן יהיה לבחון את הבקשה.

יש להשלים את הצגת פתרונות החניה בהתאם לאישור הסדרי תנועה.

בנוסף, קיימות הערות טכניות להגשת הרמוניקה מסודרת ותקינה לבדיקה, אולם, עניין השטחים דורש הסדרה תחילה כי בלעדיו לא ניתן לקדם את הבקשה בשלב זה.

שטחי בניה – שטחים עיקריים

שטח עיקרי מותר עפ"י תכנית : 90% משטח המגרש נטו , ($954 * 90\% = 858.60$ מ"ר)

שטח עיקרי קיים : 510.97 מ"ר, קיים בניין בצד הדרומי הבניין חושב כקיים יש להוסיף צילום אווירי משנת 1967.

שטח עיקרי מוצע : 330.55 מ"ר

סה"כ שטח עיקרי : 841.52 מ"ר במסגרת המותר. לא מובן מדוע בניין מס' 1 מוצג בחלקו, קו גבול מגרש וקו גבול חלקה חוצים את הבניין- יש להציג הסבר הגיוני לבוחנת הרישוי לבחינת השטחים כפי שצוין לעיל.

כמו"כ, נדרש להציג חישוב שטחים בהתאם להיתר בניה מס' 1996/1028.00 ולהחסיר את ההריסות המוצעות בהתאם, עבור חצי המבנה הקיים בחלקה לא צוין מס' היתר, במידה והינו לפני 1967 יש להציג תצלום אוויר ולהסביר מה מקור הזכויות שלפיו מבנה זה יבחר- נדרש לעשות סדר ברור בחלוקה הכללית של חלקה 45 ובחלוקה הארעית שבוצעה בפועל, כרגע יש אי סדר רציני המונע לבחון כראוי את המבוקש.

שטחי בניה – שטחי שרות

מבוקש 75.90 מ"ר עבור מיגון לכלל הדירות, שטחי הממ"דים לפי תקן, ניתן לאשר.

חדרי מדרגות לפי תב"ע למדרגות – המדרגות חושבו כנדרש.

פרוט השטחים המבוקשים :

תוכנית קומת קרקע- +0.00 - (724.75)

במפלס זה מבוקשות 2 יח"ד ע"ג קונטור בינוי קיים מעל- נראה כי בפועל אושרה קומת חניה במפלס זה.

ההרמוניקה לא מציגה כיום פתרונות חניה קיימים במסגרת החלקה הקיימת ומנגד, התקבל אישור ממחלקת התנועה למיקומי חניות- לא ברור מה התכנון שאושר, יש להציג כנדרש.

במקרה שבפועל מתבטלת קומת החניה נדרש להציע פתרון חלופי וזאת בתאום מול מחלקת תנועה.

הבינוי כולל חריגה בשיעור של כ- 30 ס"מ בחזית מזרחית, ראה פרוט בסעיף "קווי בניין"- ניתן לאשר.

הערות לעניין השלמת הצגת תוכנית פיתוח שטח-

תכסית מגרש לא תעלה על 40% משטח המגרש נטו- יש להוסיף חישוב

שטח מירבי של הרצפות בקומת הקרקע יהיה 35% משטח המגרש נטו - יש להוסיף חישוב.

יש להשלים חומרים שיפועים ניקוזים ומפלסים ע"ג קומת הקרקע כולל סימון של פירים ומיקום פחי אשפה וגז.

תוכנית קומת הקרקע כוללת סימוני הריסה שיש לבצע- תנאי לתחילת עבודות כיוון שמדובר בהריסות שהן בגוף המבנה ועלולות להשפיע על יציבות המבנה.

תוכנית קומה א'- +2.75 (727.50)

תוכנית קומה ב'- +5.55 (730.30)

במפלסים אלו קיימות 2 יח"ד בהיתר, וכעת מוצע להרחיב את קונטור הקומות הקיים בגבולות קווי הבניין.

בחזית צפונית מוצעת בכל קומה מרפסת "חצי עיגול" בעומק העולה על 1.5 מ', יש להשלים את ההקלה הנדרש.

קווי בניין

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2024/6378.00 מיום : 17/09/2024 ע"י המח' למידע תכנוני.

הבקשה כוללת חריגות בניה בקו בניין צידי, הבניין נראה כלוא מכל צדדיו, עפ"י מחלקת מידע סומן מרחק קו בניין 3 מ' מכל כיוון.

חריגה עבור בנית מרפסת זיז בשיעור של 03 ס"מ המהווה 1%0 מהמרווח הצידי, בנוסף נותר 2.70 מ' עד גבול מגרש, ניתן לאשר ניתן לאשר.

בחזית מזרחית מבוקשת חריגה בקיר עם פתחים בשיעור של 30 ס"מ המהווים 10%, ניתן לאשר.

ובחזית מערבית בחריגה של כ- 15 ס"מ בקיר ללא פתחים, פחות מ 10%, ניתן לאשר.

קו הבניין המסומן באדום הוא בהתאם לאזור מגורים 3, ובהתאמה לתוכנית הבינוי 2317/43, במקרה של תוספת בניה על בניין קיים במגרש, קווי הבניין יהיו בהתאם לקונטור הבניין הקיים (סעיף 9 א' וב').

גבולות החלקה הארעית (5) המתוארים במפת המדידה נלקחו מתצ"ר 233/2020 כשרה לרישום מתאריך 10.05.2021 - גבולות תצ"ר אינם חלוקה למגרשים למטרות תכנון, לא ניתן לקבל תוספת זכויות עבור כל חלקה ארעית, נדרש להציג את חלקת המקור לבחינת עמידה כוללת בזכויות הבניה.

בחלקה זו קיימת תוכנית בינוי 2317/43 אשר קבעה חלוקה של שטח והזכויות בין המגרשים בחלקה 45, התוכנית נמצאת בארכיב האופטי של תב"ע 2317 כנספח מס' 43.

מספר יח"ד

מס יח"ד מותר 6 יח"ד לבניין וזאת על פי החלטת ועדת ערר מתאריך 26/06/2012, בתיק מס' 02011/1041.0.

עפ"י המוצג בהרמוניקה מס' יח"ד קיים בבניין מס' 2 הינו 6 יח"ד, לא מוצעת תוספת יח"ד, ניתן לאשר, וזאת כיוון שהוגשה בקשה זהה במדויק בעבר בנקודה מס' 1, ונסגרה כיוון שלא קודמה- במקרה ספציפי זה ניתן לבחון את מס' יח"ד בכפוף לבחינה שבוצעה בעבר.

כיום, מס' יח"ד אינו נבחן באופן זה אלא בוחנים בהתאם לחלקת המקור והחישוב הוא 3 יח"ד לדונם.

תצ"ר הינו חלוקה לשטחי תכנון קטנים יותר ולא תוספת זכויות מעבר למותר עפ"י התוכנית החלה.

יש לציין מס' יח"ד בבניין מס' 1.

תנאי למתן היתר יהיה רישום תצ"ר, התקבלה התחייבות עו"ד איברהים עבידאת לרישום התצ"ר תוך 6 חודשים.

מרפסות זיז

תותר בנית מרפסת זיז בעומק מרבי של 1.5 מ' - בחזית צפונית מבוקשות מרפסות חצי עיגול בקומה א' וב' בעומק העולה על 1.5 מ', נדרש להשלים את ההקלה הנדרשת.

אורך המרפסת לא יעלה על 50% מאורך החזית- עומדים בדרישה זו.

שטח מותר לכל יח"ד הוא 12 מ"ר- יש להציג חישוב כנדרש.

תנאים טרם דיון

-חוו"ד המחלקה להסדרי תנועה- התוכנית אושרה בתאריך 10.12.2025 ע"י בת אל זבריקו, " אין התנגדות לתוכנית מוצע 3 מ"ח עבור 2 יח"ד חדשות קיימות 4 מ"ח עבור 5 יח"ד עפ"י היתר מאושר מס' 1996/1028.00 סה"כ מוצע 7 מ"ח עבור 7 יח"ד קיימות וחדשות בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי, תנאי לתעודת גמר - אישור רשות תמרוור.

תנאי להיתר - הגשת מכתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חניה בת"י".

בארכיב האופטי לא קיימת הרמוניקה המאושרת ע"י, יש להשלים, בשלב זה לא ניתן לבחון את עניין החניה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 20/04/2026 - ג אייר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/7
מספר בקשה	<u>1990/0523.11</u>
מספר סידורי	<u>41</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, בניית מחסן/מחסנים, ממ"ד, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	תוספת שטחים עיקריים, ממ"ד ומחסן
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גברת שוורץ רונית
עורך הבקשה	קובי אלישבע
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	19

כתובת האתר

השומר 19, גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30169	43	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3221	תחילת תוקף	02/02/1984			

תאור הבקשה

תאור הבקשה

רקע ותאור כללי לבניה הקיימת והמבוקשת:

בחלקה מספר 43 קיים בניין מגורים הכולל 4 כניסות

כאשר בכניסה ג' מבקשים עבור משפחת שוורץ תוספת בניה בקומת הקרקע וקומה נוספת לשימוש עיקרי בקומת המרתף

התרי בניה קודמים:

למבנה ניתן מספר היתרי בניה

היתר בניה אחרון למבקש ניתן בת.ב 1990523.9

פרסום הקלות / משלוח הודעות

במסגרת הבקשה צי ינו את ההקלות הבאות

הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסת זיז בחזית אחורית בעומק של 2 מ-

הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת 6% לזכויות הבנייה המותרות בתב"ע שאושרה עד 31/08/89-

הקלה מהוראות תכנית המיתאר בדבר תוספת 2.5% לזכויות הבניה המותרות בשל תוספת קומה- .

הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת קומה לשם ניצול זכויות בנייה נותרות בגין תוספת קומה מ 3 קומות הקיימות ל 2

קומות קיימות

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

תום מועד להגשת התנגדויות הינו מיום 27.7.2021 כאשר לא הוגשה התנגדות אשר הוסרה

בעלי העניין בנכס :

התוכנית כוללת חתימת המבקשים והינם חתומים ע"ג ההגשה

מידע קודם

מתאריך	
19/03/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
19/03/2026	חוות דעת תכנונית
	התכנית הנ"ל תוקנה כנדרש עפ"י החלטת הוועדה, לא התקבלו התנגדויות לבקשה זו לכן מובאת לוועדה לאישור בכפוף לשינויים. על עורך הבקשה לתקן את קו הבניין בחתך א'-א' חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3221 תחילת תוקף : 02/02/1984 ייעוד הקרקע : דברי הסבר :

- בתאריך 20/07/2022 נידונה הבקשה בוועדת משנה והוחלט לפרסם לפי סעיף 149, בתאריך 22/1/2024 הבקשה התחילה תהליך פרסום ותום מועד התנגדויות ב- 27/02/2024, לא התקבלו התנגדויות בבקשה זו. להלן החלטת הועדה : לפרסם לפי סעיף 149 לעניין חריגת תוספת הבניה בקומת המרתף מקו בנין בדבר "חריגה מקו בנין אחורי בשיעור של 30% עבור קיר ללא פתחים ו10% עבור קיר עם פתחים " - פורסם כנדרש יובהר כי הפרסום כולל משלוח הודעות לשינוי מיקום הממ"ד כמפורט להלן : היות והבקשה הוגשה בתחילת התהליך באופן כזה שבקומת הכניסה ביקשו בניי תואם תב"ע ובקומת המרתף ביקשו שימוש בשטח עיקרי נותר לניצול תוספת ממ"ד ומחסן כאשר לתוכנית זו הוגשו התנגדויות של השכנים בה נאמר שאם השכן יבנה ממ"ד בקומת המרתף הוא ימנע מייתר הדירים לבנות ממ"ד בעמודה ולכן בהסכמת מנהל המחלקה ניתן היה לאפשר שינוי מיקום הממ"ד טרם וועדה באופן כזה שהממ"ד יתוכנן מעל הקרקע בכפוף לפרסום הקלה ועל מנת לבטל את ההתנגדות- מיקום הממ"ד שונה למעל הקרקע וסיימם הליך פרסום לפי 149 כנדרש עם תכנית הצל לממ"דים. עוד יצויין כי מנהל המחלקה החליט כי באם יוגשו הסכמות למיקום החדש והממ"ד יתוכנן בתחום קו הבנין יהיה ניתן לפתור מהצורך בהסכמות השכנים לתכנון החדש - התיק התקדם להליך פרסום לפי 149. אך היות והגישו תכנית הכוללת מיקום של ממ"ד מעל הקרקע בחזית הצפונית כאשר לא הוגשו הסכמות לכך לכן יש לבצע משלוח הודעות עבור המיקום החדש של הממ"ד - התיק התקדם להליך פרסום לפי 149. להלן פרוט תוספת הבניה המבוקשת קומת מרתף מפלס -2.40 : עבור משפחת שוורץ מבקשים בחזית דרומית תוספת קומה החורגת מקוי הבנין וכוללת שטח עיקרי ומחסן להלן התייחסות לתוספת השטח העיקרי המבוקש וחורג מקו בנין אחורי כאשר לא פרסמו הקלה מתאימה בנושא בינוי זה יאושר בתנאים הבאים : פרסום הקלה בדבר " חריגה מקו בנין אחורי בשיעור של 30% עבור קיר ללא פתחים ו10% עבור קיר עם פתחים " - פורסם		

כנדרש תכנון תוספת הבניה בחריגה שלא עולה על 30% עבור קיר ללא פתחים ו10% עבור קיר עם פתחים על מנת לעמוד בתקנות החוק ולהציג בינוי הכולל אורור נכון של הקומה – תוכן קיר ללא פתחים אשר עומד ב -30% מהמרווח כלומר, המרווח 4 מ' ומותר 1.2- כנדרש. יש להציג חלוקה שווה בין דירות הקרקע לדירות הגג המאפשרת שימוש בקומה הרביעית המותרת גם לדירות הגג וגם לדירות קומת הקרקע כאשר בכל חתך מספר הקומות יעמוד על 4. - התכנון שונה מפתחת התיק וסוכם שבקומת המרתף יתוכן מחסן בלבד לכן לא נספר במניין הקומות. יש לבקש שטח עיקרי העומד בשטח המותר מכוח הקלה כמותית וכמפורט בסעיף שטחי הבני- השטח המוצע בקומת הקרקע תואם תב"ע. להלן התייחסות לתוספת המחסן המבוקש מבקשים מחסן בחזית הצפונית בתחום קו בנין בשטח של 20 מ"ר ובגובה של 2.20 מטר פורסמה הקלה בדבר " מחסן עד 20 מ"ר מעבר ל8% שטח הדירה "ניתן לאשר את ההקלה ולאפשר את המחסן בתנאים הבאים : הסכמות שכנים : מבקשים שימוש בשטח משותף – הגישו הסכמה של 2/3 מהשכנים כנדרש בפתיחת התיק, בעכבות שינויים בבקשה התבקשו להציג תימוכין מעודכנים לבקשה, מה שעייב הדיון הנוסף בוועדה. הוגשו תימוכין כאשר הוחתמו אותם שכנים שחתמו בפתיחת התיק – כאשר ע"פ הסבר ע"ב (ראה ארכיב אופטי) מסתבר שבנסח הטאבו מיספור הדירות דילג על תת חלקה 9, כאשר ע"פ תשריט בית משותף ונסח טאבו - אין 26 דירות אלא רק 25 וחלקה 9 בוטלה – כך שישנם תימוכין קנייניים מספקים. גובה מחסן לא יעלה על 220 בבקשה הנוכחית גובה המחסן 220 מטר כנדרש כאשר בתוכניות לא בא לידי ביטוי גובה זה – יש לציג כנדרש באופן הזהה בין התוכניות והחתכים -הוצג כנדרש גובה מחסן 2.20+ שטח מחסן – עבור כל דירה ניתן לקבל מחסן בשטח של 8% משטח הדירה בבקשה הנוכחית מבקשים שטח מחסן עד 20 מ"ר וזאת בכפוף להקלה בנושא היות והתב"ע אושרה מיום 28.8.1980 כך שניתן לאפשר הקלה זו גישה למחסן – כאשר מבקשים מחסן בקומת המרתף לדירת המבקש יש להציג גישה מתוך הדירה בבקשה הנוכחית מבקשים גישה מתוך הדירה כנדרש תכנית צל יש להציג תכנית צל לייתר הדירות בבניין יובהר כי הציגו תוכנית צל אבל תכנית זו לא ברת מימוש לכל השכנים ולכן יש להציג תכנית צל ברת מימוש – הוצגה תכנית צל ברת מימוש ונשלח לפרסום לפי 149.		

קומת קרקע מפלס +0.00 : מבקשים בחזית הדרומית תוספת בניה התואמת לנספח הבינוי – ניתן לאשר . מבקשים בחזית הדרומית מרפסת שרות כאשר לפי נספח התב"ע מדובר במרפסת סגורה אשר מחושבת בשטח עיקרי . ויש לתקן את חישובי השטחים בהתאם . וכמובן יש להציג סגירה למרפסת זו לפי הוראות התב"ע סעיף 9(ט) בדבר כל המרפסות שבתוכנית תחויבנה בסגירה אחידה , הסגירה תהיה מזכוכית ואלומיניום ותוצג בהיתר הבניה - הוצג ע"ג ההרמוניקה סגירת המרפסת וחומר המרפסת כנדרש . לאחר וועדה יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תכנית b כולל הצגת כל היתרי הבניה הקיימים בחלקה בתוכניות כנדרש וכן יש להציג חישוב נכון של השטח המבוקש וכן יש להתאים את הפתחים לקיים בשטח וכמוצג על גבי תכנית a באופן שהפתחים יהיו אחידים לכל העמודה וכן יש להעביר חתך במחסן המבוקש וכמובן יש לחשב את שטחי הבניה כולל עובי קיר וכן יש לציין כי פרסמו הקלות בפתיחת הבקשה אשר מתייתרות כמפורט להלן : 1. הקלה מהוראות תכנית המיתאר בדבר תוספת 2.5% לזכויות הבניה המותרות בשל תוספת קומה . - 2. הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת קומה לשם ניצול זכויות בנייה נותרות בגין תוספת קומה מ3 קומות הקיימות ל2 קומות קיימות בבקשה הנוכחית מדובר במבנה קיים בן 3 קומות כאשר בחזית הדרומית מבקשים קומה רביעית וזאת בכפוף להקלה שפורסמה בדבר " הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת קומה לשם ניצול זכויות בנייה נותרות בגין תוספת קומה מ3 קומות הקיימות ל2 קומות קיימות " ניתן לראות כי לא מדובר בתוספת קומה אלא בניצול קומה קיימת ולכן הקלה זו מתייתרת וכן מכיוון ולא מדובר בתוספת קומה ההקלה אשר פורסמה לתוספת שטחי בניה בהיקף של 2.5% בגין תוספת קומה מתייתרת.		
חריגה מקו בנין אחורי בשיעור של 30% עבור קיר ללא פתחים ו10% עבור קיר עם פתחים	06/02/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
	10/01/2024	הכנת נוסח פרסום

לפרסם לפי סעיף 149 לעניין חריגת תוספת הבניה בקומת המרתף מקו בנין בדבר " חריגה מקו בנין אחורי בשיעור של 30% עבור קיר ללא פתחים ו10% עבור קיר עם פתחים " יובהר כי הפרסום כולל משלוח הודעות לשינוי מיקום הממ"ד כמפורט להלן : היות והבקשה הוגשה בתחילת התהליך באופן כזה שבקומת הכניסה ביקשו בינוי תואם תב"ע ובקומת המרתף ביקשו שימוש בשטח עיקרי נותר לניצול תוספת ממ"ד ומחסן כאשר לתוכנית זו הוגשו התנגדויות של השכנים בה נאמר שאם השכן יבנה ממ"ד בקומת המרתף הוא ימנע מייתר הדירים לבנות ממ"ד בעמודה ולכן בהסכמת מנהל המחלקה ניתן היה לאפשר שינוי מיקום הממ"ד טרם וועדה באופן כזה שהממ"ד יתוכנן מעל הקרקע בכפוף לפרסום הקלה ועל מנת לבטל את ההתנגדות . עוד יצויין כי מנהל המחלקה החליט כי באם יוגשו הסכמות למיקום החדש והממ"ד יתוכנן בתחום קו הבנין יהיה ניתן לפתור מהצורך בהסכמות השכנים לתכנון החדש אך היות והגישו תכנית הכוללת מיקום של ממ"ד מעל הקרקע בחזית הצפונית כאשר לא הוגשו הסכמות לכך לכן יש לבצע משלוח הודעות עבור המיקום החדש של הממ"ד להלן פרוט תוספת הבניה המבוקשת קומת מרתף מפלס -2.40 : עבור משפחת שוורץ מבקשים בחזית דרומית תוספת קומה החורגת מקוי הבנין וכוללת שטח עיקרי ומחסן להלן התייחסות לתוספת השטח העיקרי המבוקש וחורג מקו בנין אחורי כאשר לא פרסמו הקלה מתאימה בנושא בינוי זה יאושר בתנאים הבאים : פרסום הקלה בדבר " חריגה מקו בנין אחורי בשיעור של 30% עבור קיר ללא פתחים ו10% עבור קיר עם פתחים " תכנון תוספת הבניה בחריגה שלא עולה על 30% עבור קיר ללא פתחים ו10% עבור קיר עם פתחים על מנת לעמוד בתקנות החוק ולהציג בינוי הכולל אורור נכון של הקומה יש להציג חלוקה שווה בין דירות הקרקע לדירות הגג המאפשרת שימוש בקומה הרביעית המותרת גם לדירות הגג וגם לדירות קומת הקרקע כאשר בכל חתך מספר הקומות יעמוד על 4 .	20/07/2022 דיון בועדת משנה : לפרסם לפי סעיף 149

יש לבקש שטח עיקרי העומד בשטח המותר מכח הקלה כמותית וכמפורט בסעיף שטחי הבניה להלן התייחסות לתוספת המחסן המבוקש מבקשים מחסן בחזית הצפונית בתחום קו בנין בשטח של 20 מ"ר ובגובה של 2.20 מטר פורסמה הקלה בדבר " מחסן עד 20 מ"ר מעבר ל8% שטח הדירה "ניתן לאשר את ההקלה ולאפשר את המחסן בתנאים הבאים : הסכמות שכנים : מבקשים שימוש בשטח משותף – הגישו הסכמה של 2/3 מהשכנים כנדרש בפתיחת התיק כאשר התוכנית המובאת לוועדה כוללת את מיקום המחסן באותו תחום כפי שאושר ע"י השכנים ולכן אין צורך בהסכמה חוזרת . גובה מחסן לא יעלה על 220 בבקשה הנוכחית גובה המחסן 220 מטר כנדרש כאשר בתוכניות לא בא לידי ביטוי גובה זה – יש לציג כנדרש באופן הזהה בין התוכניות והחתכים . שטח מחסן – עבור כל דירה ניתן לקבל מחסן בשטח של 8% משטח הדירה בבקשה הנוכחית מבקשים שטח מחסן עד 20 מ"ר וזאת בכפוף להקלה בנושא היות והתב"ע אושרה מיום 28.8.1980 כך שניתן לאפשר הקלה זו גישה למחסן – כאשר מבקשים מחסן בקומת המרתף לדירת המבקש יש להציג גישה מתוך הדירה בבקשה הנוכחית מבקשים גישה מתוך הדירה כנדרש תכנית צל יש להציג תכנית צל לייתר הדירות בבניין יובהר כי הציגו תוכנית צל אבל תכנית זו לא ברת מימוש לכל השכנים ולכן יש להציג תכנית צל ברת מימוש . קומת קרקע מפלס +0.00 : מבקשים בחזית הדרומית תוספת בניה התואמת לנספח הבינוי – ניתן לאשר . מבקשים בחזית הדרומית מרפסת שרות כאשר לפי נספח התב"ע מדובר במרפסת סגורה אשר מחושבת בשטח עיקרי . ויש לתקן את חישובי השטחים בהתאם . וכמובן יש להציג סגירה למרפסת זו לפי הוראות התב"ע סעיף 9(ט) בדבר כל המרפסות שבתוכנית תחויבנה בסגירה אחידה , הסגירה תהיה מזכוכית ואלומניום ותוצג בהיתר הבניה לאחר וועדה יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תכנית b כולל הצגת כל היתרי הבניה הקיימים בחלקה בתוכניות כנדרש וכן יש להציג חישוב נכון של השטח המבוקש וכן יש להתאים את הפתחים לקיים בשטח וכמוצג על גבי תכנית a באופן שהפתחים יהיו אחידים לכל העמודה וכן יש להעביר חתך במחסן המבוקש וכמובן יש לחשב את שטחי הבניה כולל עובי קיר וכן יש לציין כי פרסמו הקלות בפתיחת הבקשה אשר מתייתרות כמפורט להלן :		

1.הקלה מהוראות תכנית המיתאר בדבר תוספת 2.5% לזכויות הבניה המותרות בשל תוספת קומה. - 2.הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת קומה לשם ניצול זכויות בנייה נותרות בגין תוספת קומה מ3 קומות הקיימות ל2 קומות קיימות בבקשה הנוכחית מדובר במבנה קיים בן 3 קומות כאשר בחזית הדרומית מבקשים קומה רביעית וזאת בכפוף להקלה שפורסמה בדבר " הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת קומה לשם ניצול זכויות בנייה נותרות בגין תוספת קומה מ3 קומות הקיימות ל2 קומות קיימות " ניתן לראות כי לא מדובר בתוספת קומה אלא בניצול קומה קיימת ולכן הקלה זו מתייתרת וכן מכיוון ולא מדובר בתוספת קומה ההקלה אשר פורסמה לתוספת שטחי בניה בהיקף של 2.5% בגין תוספת קומה מתייתרת ,		
לפרסם לפי סעיף 149 לעניין חריגת תוספת הבניה בקומת המרתף מקו בנין בדבר " חריגה מקו בנין אחורי בשיעור של 30% עבור קיר ללא פתחים ו10% עבור קיר עם פתחים " יובהר כי הפרסום כולל משלוח הודעות לשינוי מיקום הממ"ד כמפורט להלן : היות והבקשה הוגשה בתחילת התהליך באופן כזה שבקומת הכניסה ביקשו בינוי תואם תב"ע ובקומת המרתף ביקשו שימוש בשטח עיקרי נותר לניצול תוספת ממ"ד ומחסן כאשר לתוכנית זו הוגשו התנגדויות של השכנים בה נאמר שאם השכן יבנה ממ"ד בקומת המרתף הוא ימנע מייתר הדירים לבנות ממ"ד בעמודה ולכן בהסכמת מנהל המחלקה ניתן היה לאפשר שינוי מיקום הממ"ד טרם וועדה באופן כזה שהממ"ד יתוכנן מעל הקרקע בכפוף לפרסום הקלה ועל מנת לבטל את ההתנגדות . עוד יצויין כי מנהל המחלקה החליט כי באם יוגשו הסכמות למיקום החדש והממ"ד יתוכנן בתחום קו הבנין יהיה ניתן לפתור מהצורך בהסכמות השכנים לתכנון החדש אך היות והגישו תכנית הכוללת מיקום של ממ"ד מעל הקרקע בחזית הצפונית כאשר לא הוגשו הסכמות לכך לכן יש לבצע משלוח הודעות עבור המיקום החדש של הממ"ד להלן פרוט תוספת הבניה המבוקשת	07/07/2022	בדיקת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149

קומת מרתף מפלס -2.40 : עבור משפחת שוורץ מבקשים בחזית דרומית תוספת קומה החורגת מקוי הבנין וכוללת שטח עיקרי ומחסן להלן התייחסות לתוספת השטח העיקרי המבוקש וחורג מקו בנין אחורי כאשר לא פרסמו הקלה מתאימה בנושא בינוי זה יאושר בתנאים הבאים : פרסום הקלה בדבר " חריגה מקו בנין אחורי בשיעור של 30% עבור קיר ללא פתחים ו10% עבור קיר עם פתחים " תכנון תוספת הבניה בחריגה שלא עולה על 30% עבור קיר ללא פתחים ו10% עבור קיר עם פתחים על מנת לעמוד בתקנות החוק ולהציג בינוי הכולל אורור נכון של הקומה יש להציג חלוקה שווה בין דירות הקרקע לדירות הגג המאפשרת שימוש בקומה הרביעית המותרת גם לדירות הגג וגם לדירות קומת הקרקע כאשר בכל חתך מספר הקומות יעמוד על 4 . יש לבקש שטח עיקרי העומד בשטח המותר מכח הקלה כמותית וכמפורט בסעיף שטחי הבניה להלן התייחסות לתוספת המחסן המבוקש מבקשים מחסן בחזית הצפונית בתחום קו בנין בשטח של 20 מ"ר ובגובה של 2.20 מטר פורסמה הקלה בדבר " מחסן עד 20 מ"ר מעבר ל8% שטח הדירה "ניתן לאשר את ההקלה ולאפשר את המחסן בתנאים הבאים : הסכמות שכנים : מבקשים שימוש בשטח משותף – הגישו הסכמה של 2/3 מהשכנים כנדרש בפתיחת התיק כאשר התוכנית המובאת לוועדה כוללת את מיקום המחסן באותו תחום כפי שאושר ע"י השכנים ולכן אין צורך בהסכמה חוזרת . גובה מחסן לא יעלה על 220 בבקשה הנוכחית גובה המחסן 220 מטר כנדרש כאשר בתוכניות לא בא לידי ביטוי גובה זה – יש לציג כנדרש באופן הזהה בין התוכניות והחתכים . שטח מחסן – עבור כל דירה ניתן לקבל מחסן בשטח של 8% משטח הדירה בבקשה הנוכחית מבקשים שטח מחסן עד 20 מ"ר וזאת בכפוף להקלה בנושא היות והתב"ע אושרה מיום 28.8.1980 כך שניתן לאפשר הקלה זו גישה למחסן – כאשר מבקשים מחסן בקומת המרתף לדירת המבקש יש להציג גישה מתוך הדירה בבקשה הנוכחית מבקשים גישה מתוך הדירה כנדרש תכנית צל יש להציג תכנית צל לייתר הדירות בבניין יובהר כי הציגו תוכנית צל אבל תכנית זו לא ברת מימוש לכל השכנים ולכן יש להציג תכנית צל ברת מימוש . קומת קרקע מפלס +0.00 : מבקשים בחזית הדרומית תוספת בניה התואמת לנספח הבינוי		

– ניתן לאשר . מבקשים בחזית הדרומית מרפסת שרות כאשר לפי נספח התב"ע מדובר במרפסת סגורה אשר מחושבת בשטח עיקרי . ויש לתקן את חישובי השטחים בהתאם . וכמובן יש להציג סגירה למרפסת זו לפי הוראות התב"ע סעיף 9(ט) בדבר כל המרפסות שבתוכנית תחויבנה בסגירה אחידה , הסגירה תהיה מזכוכית ואלומניום ותוצג בהיתר הבניה לאחר וועדה יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תכנית b כולל הצגת כל היתרי הבניה הקיימים בחלקה בתוכניות כנדרש וכן יש להציג חישוב נכון של השטח המבוקש וכן יש להתאים את הפתחים לקיים בשטח וכמוצג על גבי תכנית a באופן שהפתחים יהיו אחידים לכל העמודה וכן יש להעביר חתך במחסן המבוקש וכמובן יש לחשב את שטחי הבניה כולל עובי קיר וכן יש לציין כי פרסמו הקלות בפתיחת הבקשה אשר מתייתרות כמפורט להלן : 1.הקלה מהוראות תכנית המיתאר בדבר תוספת 2.5% לזכויות הבניה המותרות בשל תוספת קומה. - 2.הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת קומה לשם ניצול זכויות בנייה נותרות בגין תוספת קומה מ3 קומות הקיימות ל2 קומות קיימות בבקשה הנוכחית מדובר במבנה קיים בן 3 קומות כאשר בחזית הדרומית מבקשים קומה רביעית וזאת בכפוף להקלה שפורסמה בדבר " הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת קומה לשם ניצול זכויות בנייה נותרות בגין תוספת קומה מ3 קומות הקיימות ל2 קומות קיימות " ניתן לראות כי לא מדובר בתוספת קומה אלא בניצול קומה קיימת ולכן הקלה זו מתייתרת וכן מכיוון ולא מדובר בתוספת קומה ההקלה אשר פורסמה לתוספת שטחי בניה בהיקף של 2.5% בגין תוספת קומה מתייתרת ,		
חוות דעת תכנונית להלן פרוט בחינת הבקשה לפי מסמכי התב"ע החלה על החלקה רקע לבקשה הבקשה נבחנה לאחר שפורסם באזור תכנית לפינוי בינוי לפי סעיפים 77-78 אך מכיוון והוגש ערר בנידון ומאחר והבניין הנדון אינו מיועד בעצמו לפינוי בינוי אלא נמצא באזור בו תכנית זו חלה עליו . ולכן בוועדת הערר מיום 11.7.2018 הוחלט לדחות את ההכרעה	27/06/2022	חוות דעת תכנונית

והומלץ למבקשים למשוך את העתירה ולנות לגורם המוסמך לדיון בבקשתם (וועדה מחוזית או מועצה ארצית לתכנון ובניה) לאחר מכן הוציאה וועדה מחוזית תשריט חדש לתב"ע זו בו מסומנים כל המבנים לעיבוי רך ובהם הוחלט בוועדת ערר כי ניתן לבנות למרות התכנית המופקדת מאחר והם לא מיועדים לפינוי בינוי . הבקשה נבחנה לפי הוראות תב"ע 3221 תחילת תוקף 2.2.1984 . הקובעת אזור מגורים מיוחד כאשר תכנית זו כפופה למתאר 62 . סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה : אין סעיף הקלות או סטייה ניכרת בתב"ע הנוכחית נספח בינוי : התכנית כוללת נספח בינוי כאשר הבינוי המבוקש שונה מנספח זה ולכן פרסמו הקלה בנושא ניתן לראות לכך התייחסות בסעיף בינוי קווי בניין : התקבל תיק קווי בניין מהמחלקה למידע תכנוני כאשר תוספת הבניה המבוקשת בקומת הקרקע בתחום קוי הבנין המותרים לתוספת הבניה לפי נספח . אך תוספת הבניה המבוקשת בקומת המרתף חורגת מקו בנין אחורי בשיעור של 30% עבור קיר עם פתחים כאשר לא פורסמה הקלה מתאימה לחריגה מקו בנין – יש לתכנן את תוספת הבניה לפי תקנות החוק האומרות כי חריגה מקו בנין בשיעור של 10% הינו עבור קיר עם פתחים וחריגה בשיעור של 30% הינה חריגה לקיר ללא פתחים כך שיש לשים לב לתכנון הבינוי המוצע אשר יכלול מענה לאורור קומה זו בחזית מזרחית . וכן יש לפרסם הקלה בדבר " חריגה מקו בנין אחורי בשיעור של 30% עבור קיר ללא פתחים ו10% עבור קיר עם פתחים " מס' קומות : להלן התייחסות למספר הקומות המותרות בבניין , יש לציין כי תב"ע 3221 משנה את יעוד החלקה מאזור מגורים 5 לאזור מגורים מיוחד וכן כוללת התייחסות לעוד מספר שינויים אך לא נוגעת במספר הקומות ולכן מכיוון והתב"ע כפופה למתאר 62 כאשר מדובר באזור מגורים 5 אשר שטחו עולה על 900 מ"ר לכן ניתן לראות כי לפי טבלת השטחים של תכנית המתאר עבור אזור מגורים 5 ניתן לבנות 4 קומות ולכן מספר הקומות המותרות בחלקה הם 4. בבקשה הנוכחית מדובר במבנה קיים בן 3 קומות כאשר בחזית הדרומית מבקשים קומה רביעית וזאת בכפוף להקלה שפורסמה בדבר " הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת קומה לשם ניצול זכויות בנייה נותרות בגין תוספת קומה מ3 קומות		

הקיימות ל2 קומות קיימות " כך שניתן לראות כי לא מדובר בתוספת קומה אלא בניצול קומה קיימת ולכן הקלה זו מתייתרת יובהר כי גם בשל כך ניתן לבקש ניצול שטחי בניה עיקרים מכוח הקלה כמותית של 6% וזאת כי לא נדרשים להוכיח ייתרת שטחי בניה עיקרים המהווים בסיס לניצול כאשר מדובר בתוספת קומה . בד בבד על מנת לנצל את ההקלה הכמותית בהיקף של 6% יש להציג קו חלוקה המאפשר שימוש זהה לקומה הרביעית עבור קומות הגג וכן מכיוון ולא מדובר בתוספת קומה ההקלה אשר פורסמה לתוספת שטחי בניה בהיקף של 2.5% בגין תוספת קומה מתייתרת , מה גם שעל מנת לממש הקלה זו יש להוכיח כי קיים כ15מ"ר שטח עיקרי לניצול בקומה החדשה באם מבוקשת ורק אח"כ ניתן לצרף לשטח זה הקלה זו . לסיכום ההקלות הבאות מתייתרות 1.הקלה מהוראות תכנית המיתאר בדבר תוספת 2.5% לזכויות הבניה המותרות בשל תוספת קומה. - 2.הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת קומה לשם ניצול זכויות בנייה נותרות בגין תוספת קומה מ3 קומות הקיימות ל2 קומות קיימות מס' יח"ד : לא מבקשים תוספת יח"ד בבקשה הנוכחית בינוי : קומת מרתף מפלס -2.40 : עבור משפחת שוורץ מבקשים בחזית דרומית תוספת קומה החורגת מקוי הבנין וכוללת שטח עיקרי ומחסן להלן התייחסות לתוספת השטח העיקרי המבוקש וחורג מקו בנין אחורי כאשר לא פרסמו הקלה מתאימה בנושא בינוי זה יאושר בתנאים הבאים : פרסום הקלה בדבר " חריגה מקו בנין אחורי בשיעור של 30% עבור קיר ללא פתחים ו10% עבור קיר עם פתחים " תכנון תוספת הבניה בחריגה שלא עולה על 30% עבור קיר ללא פתחים ו10% עבור קיר עם פתחים על מנת לעמוד בתקנות החוק ולהציג בינוי הכולל אורור נכון של הקומה יש להציג חלוקה שווה בין דירות הקרקע לדירות הגג המאפשרת שימוש בקומה הרביעית המותרת גם לדירות הגג וגם לדירות קומת הקרקע כאשר בכל חתך מספר הקומות יעמוד על 4 .		

יש לבקש שטח עיקרי העומד בשטח המותר מכח הקלה כמותית וכמפורט בסעיף שטחי הבניה להלן התייחסות לתוספת המחסן המבוקש מבקשים מחסן בחזית הצפונית בתחום קו בנין בשטח של 20 מ"ר ובגובה של 2.20 מטר פורסמה הקלה בדבר " מחסן עד 20 מ"ר מעבר ל8% שטח הדירה "ניתן לאשר את ההקלה ולאפשר את המחסן בתנאים הבאים : הסכמות שכנים : מבקשים שימוש בשטח משותף – הגישו הסכמה של 2/3 מהשכנים כנדרש בפתיחת התיק כאשר התוכנית המובאת לוועדה כוללת את מיקום המחסן באותו תחום כפי שאושר ע"י השכנים ולכן אין צורך בהסכמה חוזרת . גובה מחסן לא יעלה על 220 בבקשה הנוכחית גובה המחסן 220 מטר כנדרש כאשר בתוכניות לא בא לידי ביטוי גובה זה – יש לציג כנדרש באופן הזהה בין התוכניות והחתכים . שטח מחסן – עבור כל דירה ניתן לקבל מחסן בשטח של 8% משטח הדירה בבקשה הנוכחית מבקשים שטח מחסן עד 20 מ"ר וזאת בכפוף להקלה בנושא היות והתב"ע אושרה מיום 28.8.1980 כך שניתן לאפשר הקלה זו גישה למחסן – כאשר מבקשים מחסן בקומת המרתף לדירת המבקש יש להציג גישה מתוך הדירה בבקשה הנוכחית מבקשים גישה מתוך הדירה כנדרש תכנית צל יש להציג תכנית צל לייתר הדירות בבניין יובהר כי הציגו תוכנית צל אבל תכנית זו לא ברת מימוש לכל השכנים ולכן יש להציג תכנית צל ברת מימוש . קומת קרקע מפלס +0.00 : מבקשים בחזית הדרומית תוספת בניה התואמת לנספח הבינוי – ניתן לאשר . מבקשים בחזית הדרומית מרפסת שרות כאשר לפי נספח התב"ע מדובר במרפסת סגורה אשר מחושבת בשטח עיקרי . ויש לתקן את חישובי השטחים בהתאם . וכמובן יש להציג סגירה למרפסת זו לפי הוראות התב"ע סעיף 9(ט) בדבר כל המרפסות שבתוכנית תחויבנה בסגירה אחידה , הסגירה תהיה מזכוכית ואלומניום ותוצג בהיתר הבניה שטחי בנייה : שטח עיקרי – לפי הוראות התוכנית סעיף 9(ב) שטח התוספת הינו 28 מ"ר וזאת בהתאם לנספח הבינוי יובהר כי בהרמוניקה מבקשים בחזית הדרומית מרפסת שרות כאשר לפי נספח התב"ע מדובר במרפסת סגורה אשר מחושבת בשטח עיקרי . ויש לתקן את חישובי השטחים בהתאם . וכמובן יש להציג סגירה למרפסת זו לפי הוראות התב"ע		

וכן מבקשים בנוסף לשטח המותר שטח של 6% הקלה כמותית וזאת כי התב"ע אושרה לפני 1989 כך שניתן לאפשר הקלה זו, שטח הקלה זו נגזר על ידי חישוב של 6% משטח החלקה ומהווה 100.38 מ"ר ($100.38 = 6\% \times 1673$) היות והחלקה כוללת 24 דיירים לכן שטח זה מתחלק בין כל דיירים אלו שווה בשווה כך שעבור כל דייר ניתן להוסיף 4.1 מ"ר כך שלכל דירה בבקשה הנוכחית ניתן להוסיף כ – 32.1 מ"ר להלן חישובי השטחים המבוקשים עבור משפחת שוורץ מבקשים שטח עיקרי בהיקף של 32.6 מ"ר יש לצמצם לשטח המותר מה גם שהחישוב לא כולל עובי קירות . שטחי שרות – מבקשים ממ"ד בנוסף לשטח העיקרי המותר ובהיקף של 9 מ"ר + עובי קירות מחסן בנוסף לשטח עיקרי ובהיקף של 19.7 מ"ר – כנדרש וזאת בכפוף להקלה שפורסמה בנושא שטח ממ"ד עד 20 מ"ר . ממ"ד / חדר מחוץ : מבקשים תוספת ממ"ד בחזית צפונית בתחום קו בנין ניתן לראות התיחסות לכך בסעיף בינוי . מרפסות זיז / מרפסות גג לא מבקשים מרפסות זיז בבקשה הנוכחית או מרפסת גג אלא יציאה לחצר בחזית הדרומית וחזית צפונית – יש לתחום את החצר המבוקשת להצמדה עבור המבקש תימוכין קניינים בשטח משותף בקשה זו הוגשה בתחילת התהליך באופן כזה שבקומת הכניסה ביקשו בינוי תואם תב"ע ובקומת המרתף ביקשו שימוש בשטח עיקרי נותר לניצול תוספת ממ"ד ומחסן כאשר לתוכנית זו הוגשו התנגדויות של השכנים בה נאמר שאם השכן יבנה ממ"ד בקומת המרתף הוא ימנע מייתר הדירים לבנות ממ"ד בעמודה ולכן בהסכמת מנהל המחלקה ניתן היה לאפשר שינוי מיקום		

הממ"ד טרם וועדה באופן כזה שהממ"ד יתוכנן מעל הקרקע בכפוף לפרסום הקלה . באם יוגשו הסכמות למיקום החדש והממ"ד יתוכנן בתחום קו הבנין יהיה ניתן לפתור מהצורך בהסכמות השכנים לתכנון החדש אך היות והגישו תכנית הכוללת מיקום של ממ"ד מעל הקרקע בחזית הצפונית כאשר לא הוגשו הסכמות לכך לכן יש לבצע משלוח הודעות עבור המיקום החדש של הממ"ד יובהר כי אין צורך בפרסום בנושא היות והממ"ד מתוכנן בתחום קו בנין חסרים גרפיים בהרמוניקה : יש להגיש תכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תכנית b כולל הצגת כל היתרי הבניה הקיימים בחלקה בתוכניות כנדרש וכן יש להציג חישוב נכון של השטח המבוקש וכן יש להתאים את הפתחים לקיים בשטח וכמוצג על גבי תכנית a באופן שהפתחים יהיו אחידים לכל העמודה וכן יש להעביר חתך במחסן המבוקש וכמובן יש לחשב את שטחי הבניה כולל עובי קיר שלביות ביצוע : לפי סעיף 9 (ח) להוראות התוכנית תותר בניה בשלבים מקומת הקרקע כלפי מעלה – עומדים בהוראה זו היות והדירה בקומת הקרקע מבקשים בינוי . התנגדויות : הוגשו התנגדויות אשר הוסרו טרם דיון		
הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסת זיז בחזית אחורית בעומק של 2 מ - הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת 6% לזכויות הבנייה המותרות בתב"ע שאושרה עד 31/08/89 - הקלה מהוראות תכנית המיתאר בדבר תוספת 2.5% לזכויות הבניה המותרות בשל תוספת קומה. - הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת קומה לשם ניצול זכויות בנייה נותרות בגין תוספת קומה מ3 קומות הקיימות ל2 קומות קיימות הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר בניית מחסן במסגרת של עד 20 מ"ר במקום 8% משטח הדירה העיקרי. -	06/07/2021	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

התכנית הנ"ל תוקנה כנדרש עפ"י החלטת הוועדה, לא התקבלו התנגדויות לבקשה זו לכן מובאת לוועדה לאישור בכפוף לשינויים.

על עורך הבקשה לתקן את קו הבניין בחתך א'-א'

סדר יום לוועדה מתאריך - 20/04/2026 - ג אייר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/7
מספר בקשה	<u>2011/0362.04</u>
מספר סידורי	<u>42</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה עפ"י תב"ע, הרחבה לבניין קיים, מרפסות זיז
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ליברמן לוביש אסף
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות שמואלי מירי
מתכנן השלד	אשרן שמואל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	23

כתובת האתר

אלעזר בן יאיר 23, גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30144	41	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
44565	תחילת תוקף	29/11/1996	41	אזור מגורים מיוחד	

תאור הבקשה

מדובר בבקשה בשכונת גוננים, תוספת בניה במבנה בן 2 קומות, הכולל 8 יח"ד במבנה זה.

סה"כ קיימים 8 בעלי זכויות בחלקה זו- עפ"י נסח הטאבו המצורף בארכיב האופטי.

תוספת הבניה המוצעת הינה הרחבת הדירה הממוקמת בקומה ב' ותוספת בניה בקומה ג'

התוספת כוללת שטחים עיקריים בשטח כולל של 72.81 מ"ר, ומרפסת זיז בשטח של 11.48 מ"ר.

סה"כ שטח יח"ד מבוקש הינו 145.67 מ"ר.

קיימים היתרי בניה קודמים בחלקות אלו, מס' בקשות של היתרי הבניה : 1979/690.01, 1965/563.00, 2011/362.01, 2011/362.02, ומתנהלת כרגע ברישוי בקשה בנקודה 3.

הבקשה שהוגשה כוללת התייחסות להיסטוריה הקיימת של ההיתרים בבניין זה. אולם נדרש להציג מהו היתר הבניה המקורי עבור הדירה בה מבוקשת תוספת הבניה או לחילופין להציג צילום תצ"א מלפני 1967.

מידע קודם

מתאריך	
25/03/2026	הכנת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149 יש להשלים פרסום למס' נושאים שלא בוצעה לגביהם הליך פרסומי- לרבות שינוי הגג לרעפים, חריגה מקו בניין קדמי, תוספת קומה, חיפוי מבנה, עמידה בשלבויות ביצוע וכל הקלה אחרת שתתברר במהלך תיקון הבקשה . בנוסף, נדרש לבצע את התיקונים הנדרשים בהתאם למפורט ולהוכי עמידה בחריגה מקו בניין קדמי, במידה ואכן עומדים. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 4565 א' שטח מירבי עבור יח"ד 145 מ"ר, המבוקש חורג מעט מהשטח המותר- סה"כ שטח הדירה 145.67 מ"ר, בנוסף, יש להתאים את המידות של שרטוט המבנה המקורי כפי שקיים בהיתר בניה. שטחי הבניה הינם שטח מקסימלי עבור כל יח"ד- 135 מ"ר, סה"כ 8 יח"ד, אולם בתוכנית 4565 ב' בסעיף 8 ד': " שינוי לסעיף 10 ו' 2 שבהוראות תוכנית מס' 4565 א' שטח הבניה המירבי לכל דירה יהיה 145 מ"ר (1,160 מ"ר בכל הבניין) בחלקות המפורטות להלן : ...גוש 30144 חלקה 41..." , לכן ניתן לאשר בניה של 145 מ"ר לכל יח"ד. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2025/5474 שהוגש מיום : 06/04/2025 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת אינה בתחום קווי הבניין עפ"י הסימון בתיק המידע- בוקשה הקלה להבלטת מרפסת זיז אשר איננה מתקבלת היות וישנו קווי בנין ירוק לקומה זו והחריגה של המרפסת מחזית קדמית אינה עומדת בתקנות של חריגה עד 40% או 2 מ' לפי הקטן מביניהם . קווי הבנין האדום איננו רלוונטי לטעמנו כמו כן את חריגת כלל הבינוי בקומה האחרונה יש לבדוק מהקווי הירוק. קיימת הערה בתיק המידע כי יש להתייחס לחלקה 41 ו- 120 בגוש 30144 כיחידה רשומה אחת לאחר שאוחדו באמצעות בית

משותף. מספר קומות מס' הקומות המירבי 3 קומות בכל חתך עפ"י תוכנית 4565 א'- עפ"י המוצג בבקשה חסרה התייחסות למיקום הבניה העתידי עבור הקומה התחתונה. , לא ניתן לאשר 4 קומות בחתך במסגרת תוכנית זו, נדרש להשלים את המידע החסר ע"ג ההרמוניקה ולצמצם את הבינוי כך שלא ייווצרו בעתיד 4 קומות. . לכן, לא ניתן לאשר את הבינוי המוצע משום שפוגע בהרחבת הדירה במפלס הקרקע, יש לצמצם את הבינוי בהתאם לקו בניין ירוק של הקומה השלישית. גובה גובה קומת המסד, קומת הקרקע וקומה א' לא תעלה כל אחת מעל 3.00 מ', וגובה הקומה המובלעת בחלל גג הרעפים לא יעלה על 2.50 מ' מפני הרצפה העליונה עד למדלפות הגג- פורסמה הקלה בדבר הגבהת שיא גג הרעפים במקום 3.80 ל- 4.30 מ', הקלה זו איננה מקובלת כפי שיפורט בסעיף גגות. יש להציג תקרה עליונה בעובי נדרש, כולל בטון וברזל כפי שמבצעים בשלב הבניה, כרגע עובי התקרה הינו 10 ס"מ- לא ישים כלל ויש לתקן. גגות עפ"י סעיף ח' 3- "גובה שיא גג הרעפים לא יעלה על 3.50 מ' מפני הרצפה העליונה של קומת גג הרעפים"- אינם עומדים בדרישה, פורסמה הקלה לעניין זה כפי שפורט בסעיף "גובה" אשר איננה מקובלת היות וכבר קיים גג רעפים בבנין וכן מתוכנן אחד נוסף בתיק 2011/362.03 כך שהמוצע מהווה הפרה אדריכלית, יש לתכנן עם אותו קוו רכס ואותו גובה כולל אותו שיפוע של גג הרעפים ולהציג בהרמוניקה התייחסות מלאה למאוסר בתיקים המקבילים שחלקם אף קיבלו היתר בניה 2011/362.01 + 02 03 . ע"מ לעשות זאת יש לצמצם את הבינוי פנימה יותר ואז תיווצר מרפסת גג במקום מרפסת הזיז שיש לבטל כאשר הבינוי אמור להתיישר עם זה שאושר לתיקים המקבילים כך שמבחינה חזותית יהי נפח בינוי זהה לכולם בגג. תוכנית 4565 ב' שנתה לגובה מירבי של 3.80 מ', יש להוסיף מידות אורך להציג כי אכן עומדים במותר. מרפסת זיז לא תותרנה מרפסות או קומות זיזיות בשטח התוכנית- לא בוקשה הקלה בגין תוספת מרפסת זיז בשונה מהוראות התוכנית, אלא פורסמה הקלה לעומק מרפסת היות ולא ניתן לאשר המרפסת כמוסבר בסעיף קווי בנין אזי יש לבטלה כאשר		

יש לציין שלא הוגשה תכנית צל מלאה כנדרש אך היות ויש לבטל את המרפסת אזי אין צורך בכך. שלביות ביצוע לפי סעיף 10 י"ב 5 הבניה תבוצע בשלבים מלמטה כלפי מעלה, ובמקרה של בניה בקומות התחתונות יהווה גמר גג התוספת מרפסת תקינה הכוללת מעקה תקני וריצוף לרווחת הדירה מעל- נראה כי הדירה בקומת הקרקע לא ממשה את התוספת מכוח התוכנית, יש להשלים את ההקלה לאי עמידה בשלביות. תנאים למתן היתר בניה : הבניה תבוצע בהתאם לסוג האבן המקורית של הבניין- מוצע חיפוי באבן בהתאם לקיים בחלקים מהבניין, יש להשלים הקלה לשינוי בחיפוי בהתאם להוראות התוכנית. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסות השייכות לדירה בה מבוקשת תוספת הבניה- הריסה המיועדת או כל בניה קיימת אשר אינה תואמת למוצג בתוכנית, יש לקבל דו"ח פיקוח לעניין מצב הבינוי הקיים בשטח, האם בנוי בהיתר והאם מוצג כראוי בהרמוניקה. יש לבצע את תוספת הבניה עפ"י המצוין בהנחיות עיצוביות בסעיף 10 י"ד , בתוכנית 4565 א'. תיקונים נוספים : יש לבחון מיקום שונה למדרגות הפנימיות הרחוק מעט מדלת הכניסה. נדרש לדייק את שרטוט הדירה לגדלים המאושרים בהיתר המקורי- מס' היתר 1973/150.00. תיקונים בחישובי השטחים לרבות חישוב מהלך המדרגות הפנימי שלא חושב במלואו כעיקרי פעם אחת . בקומת הגג מוצעות 4 חלונות "קיפ" לאיוורור הדירה, לא ברור לשם מה נדרשים חלונות לחלל גג כשלא מבוקש שטח במסגרתו. התקרה העליונה של הדירה מוצעת בעובי של 10 ס"מ, יש לעבות את התקרה ולהציגה כנדרש אלה אם כן מתקבל אישור קונסטרוקטור. הריסה		

בחזית צפונית מזרחית מוצג הריסת סגירת מרפסת- בהתאם להוראות התוכנית יש לבצע את ההריסה כתנאי להיתר ולקבל על ביצועה בפועל אישור ממחלקת הפיקוח. בהתאם להוראות התוכנית נדרש להגיש בתחום תוכנית זו בקשה להיתר ע"י אדריכל רשום, יש למנות בעל מקצוע העונה להגדרה זו בהתאם להוראות התוכנית. סעיף י"ב 7, "כל בקשה להיתר תוגש ע"י אדריכל רשום בלבד".		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4565 א תחילת תוקף : 29/11/1996 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד התוכנית כפופה לתוכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התוכנית החלה בחלקה הנדונה תוכנית 4565 א' קבעה בסעיף 8 כי תוכנית זו ממצה את כל מתן האפשרויות בגבול סטייה ניכרת, וכל שינוי מהוראות אלו מהווה סטייה ניכרת- סעיף גורף ולכן לא רלוונטי. אולם תוכנית 4565 ב' בטלה הוראה זו ולכן ניתן לבקש הקלות לפי תקנות חוק תכנון ובניה. נספח בינוי קיים נספח בינוי מנחה המציג את תוספות הבניה המאושרות בתוכנית 4565 א', נספח זה אינו מחייב .	25/03/2026	חוות דעת תכנונית

קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2025/5474 שהוגש מיום : 06/04/2025 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת אינה בתחום קווי הבניין עפ"י הסימון בתיק המידע- בוקשה הקלה להבלטת מרפסת זיז אשר איננה מתקבלת היות וישנו קוו בנין ירוק לקומה זו והחריגה של המרפסת מחזית קדמית אינה עומדת בתקנות של חריגה עד 40% או 2 מ' לפי הקטן מביניהם . קוו הבנין האדום איננו רלוונטי לטעמנו. הבניה המוצעת חורגת מקונטור בינוי שניתן לאשר בקומה השלישית, לא פורסמה הקלה מתאימה לחריגה זו, ההקלה הנדרשת הינה בניה בהתאם לקו הבניין הקיים לפי רוב הבניינים מצומת לצומת, יש להוכיח עמידה בתנאי זה ולהשלים את ההקלה. קיימת הערה בתיק המידע כי יש להתייחס לחלקה 41 ו-120 בגוש 30144 כיחידה רשומה אחת לאחר שאוחדו באמצעות בית משותף. מספר קומות מס' הקומות המירבי 3 קומות בכל חתך עפ"י תוכנית 4565 א'-עפ"י המוצג בבקשה חסרה התייחסות למיקום הבניה העתידי עבור הקומה התחתונה. , לא ניתן לאשר 4 קומות בחתך במסגרת תוכנית זו, נדרש להשלים את המידע החסר ע"ג ההרמוניקה ולצמצם את הבינוי כך שלא יוצרו בעתיד 4 קומות. . לכן, לא ניתן לאשר את הבינוי המוצע משום שפוגע בהרחבת הדירה במפלס הקרקע, יש לצמצם את הבינוי בהתאם לקו בניין ירוק של הקומה השלישית. מספר יח"ד 8 יח"ד, לא מבוקשת תוספת יח"ד, ניתן לאשר. גובה גובה קומת המסד, קומת הקרקע וקומה א' לא תעלה כל אחת מעל 3.00 מ', וגובה הקומה המובלעת בחלל גג הרעפים לא יעלה על 2.50 מ' מפני הרצפה העליונה עד למדלפות הגג- פורסמה הקלה בדבר הגבהת שיא גג הרעפים במקום 3.80 ל- 4.30 מ', הקלה זו איננה מקובלת כפי שיפורט בסעיף גגות. יש להציג תקרה עליונה בעובי נדרש, כולל בטון וברזל כפי שמבצעים בשלב הבניה, כרגע עובי התקרה הינו 10 ס"מ- לא ישים כלל ויש לתקן. גגות		

עפ"י סעיף ח' 3- "גובה שיא גג הרעפים לא יעלה על 3.50 מ' מפני הרצפה העליונה של קומת גג הרעפים"- אינם עומדים בדרישה, פורסמה הקלה לעניין זה כפי שפורט בסעיף "גובה" אשר איננה מקובלת היות וכבר קיים גג רעפים בבנין וכן מתוכנן אחד נוסף בתיק 2011/362.03 כך שהמוצע מהווה הפרה אדריכלית, יש לתכנן עם אותו קוו רכס ואותו גובה כולל אותו שיפוע של גג הרעפים ולהציג בהרמוניקה התייחסות מלאה למאוסר בתיקים המקבילים שחלקם אף קיבלו היתר בניה 2011/362.01 + 02 + 03 . ע"מ לעשות זאת יש לצמצם את הבינוי פנימה יותר ואז תיווצר מרפסת גג במקום מרפסת הזיז שיש לבטל כאשר הבינוי אמור להתיישר עם זה שאוסר לתיקים המקבילים. תוכנית 4565 ב' שנתה לגובה מירבי של 3.80 מ', יש להוסיף מידות אורך להציג כי אכן עומדים במותר. מרפסת זיז לא תותרנה מרפסות או קומות זיזיות בשטח התוכנית- לא בוקשה הקלה בגין תוספת מרפסת זיז בשונה מהוראות התוכנית, אלא פורסמה הקלה לעומק מרפסת היות ולא ניתן לאשר המרפסת כמוסבר בסעיף קווי בנין אזי יש לבטלה כאשר יש לציין שלא הוגשה תכנית צל מלאה כנדרש אך היות ויש לבטל את המרפסת אזי אין צורך בכך. שלביות ביצוע לפי סעיף 10 י"ב 5 הבניה תבוצע בשלבים מלמטה כלפי מעלה, ובמקרה של בניה בקומות התחתונות יהווה גמר גג התוספת מרפסת תקינה הכוללת מעקה תקני וריצוף לרווחת הדירה מעל- נראה כי הדירה בקומת הקרקע לא ממשה את התוספת מכוח התוכנית, יש להשלים את ההקלה לאי עמידה בשלביות. תנאים למתן היתר בניה : הבניה תבוצע בהתאם לסוג האבן המקורית של הבניין- מוצע חיפוי באבן בהתאם לקיים בחלקים מהבניין, יש להשלים הקלה לשינוי בחיפוי בהתאם להוראות התוכנית. היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסות השייכות לדירה בה מבוקשת תוספת הבניה- הריסה המיועדת או כל בניה קיימת אשר אינה תואמת למוצג בתוכנית, יש לקבל דו"ח פיקוח לעניין מצב הבינוי הקיים בשטח, האם בנוי בהיתר והאם מוצג כראוי בהרמוניקה. יש לבצע את תוספת הבניה עפ"י המצוין בהנחיות עיצוביות בסעיף 10 י"ד , בתוכנית 4565 א'. בהתאם להוראות התוכנית נדרש להגיש בתחום תוכנית זו בקשה להיתר ע"י אדריכל רשום, יש למנות בעל מקצוע העונה להגדרה זו בהתאם להוראות התוכנית.	

סעיף י"ב 7, "כל בקשה להיתר תוגש ע"י אדריכל רשום בלבד". שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 4565 א' שטח מירבי עבור יח"ד 145 מ"ר, המבוקש חורג מעט מהשטח המותר- סה"כ שטח הדירה 145.67 מ"ר, בנוסף, יש להתאים את המידות של שרטוט המבנה המקורי כפי שקיים בהיתר בניה. שטחי הבניה הינם שטח מקסימלי עבור כל יח"ד- 135 מ"ר, סה"כ 8 יח"ד, אולם בתוכנית 4565 ב' בסעיף 8 ד': " שינוי לסעיף 10 ו' 2 שבהוראות תוכנית מס' 4565 א' שטח הבניה המירבי לכל דירה יהיה 145 מ"ר (1,160 מ"ר בכל הבניין) בחלקות המפורטות להלן : ...גוש 30144 חלקה 41..." , לכן ניתן לאשר בניה של 145 מ"ר לכל יח"ד. פרוט תוספות הבניה המבוקשות : קומה ב' מפלס +2.90 (716.78) מפלס זה הינו הקומה של הדירה הקיימת ובו מוצעים שינויי פנים ותוספת מדרגות עבור גישה לקומה חדשה. המדרגות מוצעות בסמיכות לכניסה לדירה, יש לבחון מיקום רחוק מעט מדלת הכניסה. בנוסף, נדרש לדייק את שרטוט הדירה לגדלים המאושרים בהיתר המקורי- מס' היתר 1973/150.00. בחזית צפונית מזרחית מוצג הריסת סגירת מרפסת- בהתאם להוראות התוכנית יש לבצע את ההריסה כתנאי להיתר ולקבל על ביצועה בפועל אישור ממחלקת הפיקוח. קומה ג' מפלס +5.80 (719.68) מבוקשת תוספת קומה עבור הדירה בקומה ב'- מבוקש מהלך מדרגות אשר חושב בקומה ב' כעיקרי ובמפלס זה לא חושב- כפי הנדרש, מפלס זה כולל אזור משותף ו- 3 חדרי מגורים שאחד מתוכם הינו חדר מחוץ. בנוסף, מוצעת יחידת הורים וחדר שירותים. כלפי החזית הקדמית מוצעת מרפסת זיז מעל מרפסת קיימת- יש לבטל ע"פ הפירוט לעיל. רוב התוספת המוצעת במפלס זה הינה מעבר לקו בניין עבור "קומה שלישית"- לא פורסמה הקלה לעניין חריגה מקו בניין קדמי לרבות הוכחה שעומדים בהגבלות ההקלה, ראה פרוט בסעיף "קווי בניין". כמו"כ, יש חריגה במניין קומות בחדר, ראה פרוט בסעיף "קומות".		

לאור המפורט להלן יש לתקן בהתאם ואז ייבדק שוב. בקומת הגג מוצעות 4 חלונות "קיפ" לאיוורור הדירה, לא ברור לשם מה נדרשים חלונות לחלל גג- התקרה העליונה של הדירה מוצעת בעובי של 10 ס"מ, יש לעבות את התקרה ולהציגה כנדרש. במידה ותכנון החלונות בגג הרעפים יתייגר, ניתן להסירם מהבקשה, כמו כן לגבי תכנון גג הרעפים ראה פירוט בסעיף הרלוונטי. יש לתקן הערות בדיקה ע"ג ההרמוניקה. תימוכין קניינים בשטח משותף בעלויות המבקשים רשומים בנסח הטאבו כבעלים, הבדיקה בוצעה באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה. תנאים טרם דיון -חוו"ד איכות הסביבה- לא נדרש, בוטל ע"י המערכת עקב כך ששטח התוספת קטן שווה 80 מ"ר. -חוו"ד מחלקת שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י ענבל כהנא בתאריך 16/12/2025.		
הקלה מהוראות התכנית 4565 א סעיף י בדבר הבלטת מרפסת זיז בעומק 1.42 מ"מ" הקלה מהוראות התכנית 4565 ב סעיף ה בדבר הגבהת שיא גג הרעפים במקום 3.80 ל 4.30 מ"מ"	23/12/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

9	תצהיר חתום של עורך הבקשה
10	תצהיר חתום של מתכנן השלד
11	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
12	מינוי עורך בקשה שהנו אדריכל רשום ע"פ הוראות התכנית.

המלצת האגף לפרסם לפי סעיף 149

יש להשלים פרסום למס' נושאים שלא בוצעה לגביהם הליך פרסומי-

לרבות שינוי הגג לרעפים, חריגה מקו בניין קדמי, תוספת קומה, חיפוי מבנה, עמידה בשלבויות ביצוע וכל הקלה אחרת שתתברר במהלך תיקון הבקשה .

בנוסף, נדרש לבצע את התיקונים הנדרשים בהתאם למפורט ולהוכי עמידה בחריגה מקו בניין קדמי, במידה ואכן עומדים.

שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 4565 א'

שטח מירבי עבור יח"ד 145 מ"ר, המבוקש חורג מעט מהשטח המותר- סה"כ שטח הדירה 145.67 מ"ר, בנוסף, יש להתאים את המידות של שרטוט המבנה המקורי כפי שקיים בהיתר בניה.

שטחי הבניה הינם שטח מקסימלי עבור כל יח"ד- 135 מ"ר, סה"כ 8 יח"ד, אולם בתוכנית 4565 ב' בסעיף 8 ד': " שינוי לסעיף 10 ו' 2 שבהוראות תוכנית מס' 4565 א' שטח הבניה המירבי לכל דירה יהיה 145 מ"ר (1,160 מ"ר בכל הבניין) בחלקות המפורטות להלן : ...גוש 30144 חלקה 41..." , לכן ניתן לאשר בניה של 145 מ"ר לכל יח"ד.

קווי בניין

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2025/5474 שהוגש מיום : 06/04/2025 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת אינה בתחום קווי הבניין עפ"י הסימון בתיק המידע- בוקשה הקלה להבלטת מרפסת זיז אשר איננה מתקבלת היות וישנו קוו בנין ירוק לקומה זו והחריגה של המרפסת מחזית קדמית אינה עומדת בתקנות של חריגה עד 40% או 2 מ' לפי הקטן מביניהם . קוו הבנין האדום איננו רלוונטי לטעמנו

כמו כן את חריגת כלל הבינוי בקומה האחרונה יש לבדוק מהקוו הירוק.

קיימת הערה בתיק המידע כי יש להתייחס לחלקה 41 ו- 120 בגוש 30144 כיחידה רשומה אחת לאחר שאוחדו באמצעות בית משותף.

מספר קומות

מס' הקומות המירבי 3 קומות בכל חתך עפ"י תוכנית 4565 א'- עפ"י המוצג בבקשה חסרה התייחסות למיקום הבניה העתידי עבור הקומה התחתונה.

, לא ניתן לאשר 4 קומות בחתך במסגרת תוכנית זו, נדרש להשלים את המידע החסר ע"ג ההרמוניקה ולצמצם את הבינוי כך שלא ייווצרו בעתיד 4 קומות.

לכן, לא ניתן לאשר את הבינוי המוצע משום שפוגע בהרחבת הדירה במפלס הקרקע, יש לצמצם את הבינוי בהתאם לקו בניין ירוק של הקומה השלישית.

גובה גובה קומת המסד, קומת הקרקע וקומה א' לא תעלה כל אחת מעל 3.00 מ', וגובה הקומה המובלעת בחלל גג הרעפים לא יעלה על 2.50 מ' מפני הרצפה העליונה עד למדלפות הגג- פורסמה הקלה בדבר הגבהת שיא גג הרעפים במקום 3.80 ל- 4.30 מ', הקלה זו איננה מקובלת כפי שיפורט בסעיף גגות.

יש להציג תקרה עליונה בעובי נדרש, כולל בטון וברזל כפי שמבצעים בשלב הבניה, כרגע עובי התקרה הינו 10 ס"מ- לא ישים כלל ויש לתקן.

גגות

עפ"י סעיף ח' 3- "גובה שיא גג הרעפים לא יעלה על 3.50 מ' מפני הרצפה העליונה של קומת גג הרעפים"- אינם עומדים בדרישה, פורסמה הקלה לעניין זה כפי שפורט בסעיף "גובה" אשר איננה מקובלת היות וכבר קיים גג רעפים בבנין וכן מתוכנן אחד נוסף בתיק 2011/362.03 כך שהמוצע מהווה הפרה אדריכלית, יש לתכנן עם אותו קווי רכס ואותו גובה כולל אותו שיפוע של גג הרעפים ולהציג בהרמוניקה התייחסות מלאה למאוסר בתיקים המקבילים שחלקם אף קיבלו היתר בניה 2011/362.01 + 02 + 03. ע"מ לעשות זאת יש לצמצם את הבינוי פנימה יותר ואז תיווצר מרפסת גג במקום מרפסת הזיז שיש לבטל כאשר הבינוי אמור להתיישר עם זה שאושר לתיקים המקבילים כך שמבחינה חזותית יהי נפח בינוי זהה לכולם בגג.

תוכנית 4565 ב' שנתה לגובה מירבי של 3.80 מ', יש להוסיף מידות אורך להציג כי אכן עומדים במותר.

מרפסת זיז

לא תותרנה מרפסות או קומות זיזיות בשטח התוכנית- לא בוקשה הקלה בגין תוספת מרפסת זיז בשונה מהוראות התוכנית, אלא פורסמה הקלה לעומק מרפסת היות ולא ניתן לאשר המרפסת כמוסבר בסעיף קווי בנין אזי יש לבטלה כאשר יש לציין שלא הוגשה תכנית צל מלאה כנדרש אך היות ויש לבטל את המרפסת אזי אין צורך בכך.

שלביות ביצוע לפי סעיף 10 י"ב 5

הבניה תבוצע בשלבים מלמטה כלפי מעלה, ובמקרה של בניה בקומות התחתונות יהווה גמר גג התוספת מרפסת תקינה הכוללת מעקה תקני וריצוף לרווחת הדירה מעל- נראה כי הדירה בקומת הקרקע לא ממשה את התוספת מכוח התוכנית, יש להשלים את ההקלה לאי עמידה בשלביות.

תנאים למתן היתר בניה :

הבניה תבוצע בהתאם לסוג האבן המקורית של הבניין- מוצע חיפוי באבן בהתאם לקיים בחלקים מהבניין, יש להשלים הקלה לשינוי בחיפוי בהתאם להוראות התוכנית.

היתר בניה יינתן רק לאחר ביצוע ההריסות השייכות לדירה בה מבוקשת תוספת הבניה- הריסה המיועדת או כל בניה קיימת אשר אינה תואמת למוצג בתוכנית, יש לקבל דו"ח פיקוח לעניין מצב הבינוי הקיים בשטח, האם בנוי בהיתר והאם מוצג כראוי בהרמוניקה.

יש לבצע את תוספת הבניה עפ"י המצוין בהנחיות עיצוביות בסעיף 10 י"ד, בתוכנית 4565 א'.

תיקונים נוספים :

יש לבחון מיקום שונה למדרגות הפנימיות הרחוק מעט מדלת הכניסה.

נדרש לדייק את שרטוט הדירה לגדלים המאושרים בהיתר המקורי- מס' היתר 1973/150.00.

תיקונים בחישובי השטחים לרבות חישוב מהלך המדרגות הפנימי שלא חושב במלואו כעיקרי פעם אחת .

בקומת הגג מוצעות 4 חלונות "קיפ" לאיוורור הדירה, לא ברור לשם מה נדרשים חלונות לחלל גג כשלא מבוקש שטח במסגרתו.

התקרה העליונה של הדירה מוצעת בעובי של 10 ס"מ, יש לעבות את התקרה ולהציגה כנדרש אלה אם כן מתקבל אישור קונסטרוקטור.

הריסה

בחזית צפונית מזרחית מוצג הריסת סגירת מרפסת- בהתאם להוראות התוכנית יש לבצע את ההריסה כתנאי להיתר ולקבל על ביצועה בפועל אישור ממחלקת הפיקוח.

בהתאם להוראות התוכנית נדרש להגיש בתחום תוכנית זו בקשה להיתר ע"י אדריכל רשום, יש למנות בעל מקצוע העונה להגדרה זו בהתאם להוראות התוכנית.

סעיף י"ב 7, "כל בקשה להיתר תוגש ע"י אדריכל רשום בלבד".

סדר יום לוועדה מתאריך - 20/04/2026 - ג אייר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/7
מספר בקשה	<u>1999/0678.07</u>
מספר סידורי	<u>43</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מרפסת זיז
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	סרמן ו-1 נוספים אילן
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות תמייב אלבז ליאת
מתכנן השלד	תמייב אילי יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	29

כתובת האתר

קרן היסוד 5, טלביה/המוגרבים

גוש	חלקה	בשלמות
30028	14	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1323	תחילת תוקף	10/11/1966	14	אזור מגורים 2	

תאור הבקשה

מדובר בבקשה בשכונת טלביה, ברחוב קרן היסוד 5.

בניין בן 6 קומות מעל קומת חניה מפולשת ומחסנים המשמש למגורים ולמסחר.

הבקשה הינה לתוספת מרפסות זיז ותוספת שטח עיקרי מכוח הקלה כמותית בשיעור של 6%.

קיימים מס' היתרי בניה בבניין זה, ובנוסף, קיימת בקשה המתנהלת ברישוי- מס' בקשה 1999/678.06, בקשה זהה למבוקש בבקשה הנוכחית.

בעלויות

המבקשים רשומים בנסח הטאבו כבעלים, הבדיקה בוצעה באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה.

מידע קודם

מתאריך	
25/03/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	שטחי בניה מוצע בבקשה שטחי בניה מכוח הקלה של 6%.
	שטח עיקרי בסך 3.46 מ"ר עבור כל יח"ד תת חלקה 24, 27 משפי קטן וסרמן, סה"כ מבוקש 6.92 מ"ר.
	שטחי הבניה המבוקשים הינם מכוח הקלה של 6% משטח החלקה, לא הוצג ע"ג ההרמוניקה חישוב עבור חלוקה- יש להשלים.
	קומה ד' מפלס +12.00 וקומה ה' מפלס +15.00
	בחזית דרומית מערבית-מרפסת זיז מוצעת מתוך מרפסת גג קיימת בעומק 0.77 מ', סה"כ 3.09 מ'.
	הבקשה המוצעת הינה הרחבה קלה לסלון עבור תת חלקה 24 ו- 27 ותוספת מרפסת גג ולאחריה זיז
	המרפסת בחריגה מקו בניין עפ"י תב"ע, כפי המפורט בסעיף "קווי בניין" ניתן לבחון את החריגה מקו בניין קיים.
	המרפסות מוצעות בחזית קדמית, ניתן לאשר 2 מ' או 40% לפי הקטן, עומדים במותר.
	ההרמוניקה כוללת "תוכנית צל" ליתר הדירות בחזית זו, ניתן לאשר.
	התכנון זהה לבקשות בנקודות 6 ו-5 שלא מזמן אושרו אותן תוספות- אין מניעה לאשר את התכנון המוצע.
	על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג ההרמוניקה.
	קווי בניין
	הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2024/6815.00 שהוגש מיום : 20/11/2024 ע"י המח' למידע תכנוני.

תוספת המרפסות חורגת מקווי הבניין המאושרים שסומנו ע"י מחלקת מידע. עפ"י המצוין בתיק המידע יש לחשב את זכויות הבניה מהשטח הברוטו של המגרש- דהיינו 1729 מ"ר, כפי שהיה בתיק קודם. המרפסת מוצעת בחריגה מקווי הבניין שניתנו על ידי המחלקה למידע תכנוני עפ"י תכנית 1181. בתיק 1999/678.04 אושר בינוי מעבר לקו בניין זה עפ"י החלטת וועדת ערר ואף הוחלט כי יש לראות בקווי הבניין עפ"י תוכנית 1323. עפ"י החלטת וועדת ערר שהתקבלה בתיק בקשה מספר 1999/678.04 הוכרע כי ניתן לבחון את הבקשה כאשר קו הבניין יהיה על גבי קונטור הבניין הקיים כעת מוצע בינוי מרפסת זיז בחריגה של 2.00 מ' מהבניין הקיים. בהתאם למאושר בתיקים 1999.678.04 ו- 1999.678.05 המחלקת רואה את החלטת וועדת הערר כמדברת גם על המקרה הנ"ל. המרפסות מוצעות בחזית קדמית, ניתן לאשר 2 מ' או 40% לפי הקטן, עומדים במותר. עפ"י סימון מחלקת מידע קיים אזור שימורי- התקבל פטור. תיקונים ע"פ הערות בהרמוניקה ובתיאום מול בוחנת הרישוי.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1323 תחילת תוקף : 10/11/1966 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2	25/03/2026	חוות דעת תכנונית

התוכנית כפופה לתוכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התוכנית החלה בחלקה הנדונה תוכנית המתאר ותוכנית 1323 אינן כוללות הוראות לעניין סטייה ניכרת. נספח בינוי התוכנית כוללת נספח בינוי כללי. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2024/6815.00 שהוגש מיום : 20/11/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. תוספת המרפסות חורגת מקווי הבניין המאושרים שסומנו ע"י מחלקת מידע. עפ"י המצוין בתיק המידע יש לחשב את זכויות הבניה מהשטח הברוטו של המגרש- דהיינו 1729 מ"ר, כפי שהיה בתיק קודם. המרפסת מוצעת בחריגה מקווי הבניין שניתנו על ידי המחלקה למידע תכנוני עפ"י תכנית 1181. בתיק 1999/678.04 אושר בינוי מעבר לקו בניין זה עפ"י החלטת וועדת ערר ואף הוחלט כי יש לראות בקווי הבניין עפ"י תוכנית 1323. עפ"י החלטת וועדת ערר שהתקבלה בתיק בקשה מספר 1999/678.04 הוכרע כי ניתן לבחון את הבקשה כאשר קו הבניין יהיה על גבי קונטור הבניין הקיים כעת מוצע בינוי מרפסת זיז בחריגה של 2.00 מ' מהבניין הקיים. בהתאם למאושר בתיקים 1999.678.04 ו- 1999.678.05 המחלקת רואה את החלטת וועדת הערר כמדברת גם על המקרה הנ"ל. המרפסות מוצעות בחזית קדמית, ניתן לאשר 2 מ' או 40% לפי הקטן, עומדים במותר. עפ"י סימון מחלקת מידע קיים אזור שימורי- התקבל פטור. שלביות ביצוע התוכנית החלה אינה כוללת סעיף לעניין שלביות הביצוע.		

שטחי בניה מוצע בבקשה שטחי בניה מכוח הקלה של 6%. שטח עיקרי בסך 3.46 מ"ר עבור כל יח"ד תת חלקה 24, 27 משפ' קטן וסרמן, סה"כ מבוקש 6.92 מ"ר. שטחי הבניה המבוקשים הינם מכוח הקלה של 6% משטח החלקה, לא הוצג ע"ג ההרמוניקה חישוב עבור חלוקה- יש להשלים. קומה ד' מפלס +12.00 וקומה ה' מפלס +15.00 בחזית דרומית מערבית-מרפסת זיז מוצעת מתוך מרפסת גג קיימת בעומק 0.77 מ', סה"כ 3.09 מ'. הבקשה המוצעת הינה הרחבה קלה לסלון עבור תת חלקה 24 ו- 27 ותוספת מרפסת גג ולאחריה זיז המרפסת בחריגה מקו בניין עפ"י תב"ע, כפי המפורט בסעיף "קווי בניין" ניתן לבחון את החריגה מקו בניין קיים. המרפסות מוצעות בחזית קדמית, ניתן לאשר 2 מ' או 40% לפי הקטן, עומדים במותר. ההרמוניקה כוללת "תוכנית צל" ליתר הדירות בחזית זו, ניתן לאשר. התכנון זהה לבקשות בנקודות 6 ו- 5 שלא מזמן אושרו אותן תוספות- אין מניעה לאשר את התכנון המוצע. על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג ההרמוניקה. תימוכין קניינים בשטח משותף בעלויות המבקשים רשומים בנסח הטאבו כבעלים, הבדיקה בוצעה באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה. תנאים טרם דיון חוו"ד איכות הסביבה- הבקשה אושרה ע"י בתאריך		

15/12/2024, "בוטל ע"י המערכת עקב כך ששטח התוספת קטן שווה 80 מ"ר". חוו"ד אגף שפ"ע- הבקשה אושרה בתאריך 29/05/2025 ע"י ענבל כהנא. חוו"ד יחידת שימור- הבקשה קבלה פטור ממחלקת השימור בתאריך 29.12.2025.		
חריגה מקונטור בנין קיים בחזית דרומית, בנוי במקור מעבר לגבולות קווי הבניין מרפסות זיז מבוקשות בעומק של 2.00 מ' מקונטור מבנה קיים הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר תוספת 6% לזכויות הבניה המותרות בתב"ע הקלה מהוראות תכנית המתאר בדבר הבלטת מרפסת זיז בחזית דרומית בעומק של 2.00 מ' במקום 1.5 מ' המותרים	03/06/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

שטחי בניה

מוצע בבקשה שטחי בניה מכוח הקלה של 6%.

שטח עיקרי בסך 3.46 מ"ר עבור כל יח"ד תת חלקה 24, 27 משפ' קטן וסרמן, סה"כ מבוקש 6.92 מ"ר.

שטחי הבניה המבוקשים הינם מכוח הקלה של 6% משטח החלקה, לא הוצג ע"ג ההרמוניקה חישוב עבור חלוקה- יש להשלים.

קומה ד' מפלס 12.00 + וקומה ה' מפלס 15.00 +

בחזית דרומית מערבית-מרפסת זיז מוצעת מתוך מרפסת גג קיימת בעומק 0.77 מ', סה"כ 3.09 מ'.

הבקשה המוצעת הינה הרחבה קלה לסלון עבור תת חלקה 24 ו- 27 ותוספת מרפסת גג ולאחריה זיז

המרפסת בחריגה מקו בניין עפ"י תב"ע, כפי המפורט בסעיף "קווי בניין" ניתן לבחון את החריגה מקו בניין קיים.

המרפסות מוצעות בחזית קדמית, ניתן לאשר 2 מ' או 40% לפי הקטן, עומדים במותר.

ההרמוניקה כוללת "תוכנית צל" ליתר הדירות בחזית זו, ניתן לאשר.

התכנון זהה לבקשות בנקודות 6 ו- 5 שלא מזמן אושרו אותן תוספות- אין מניעה לאשר את התכנון המוצע.

על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג ההרמוניקה.

קווי בניין

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2024/6815.00 שהוגש מיום: 20/11/2024 ע"י המח' למידע תכנוני.

תוספת המרפסות חורגת מקווי הבניין המאושרים שסומנו ע"י מחלקת מידע.

עפ"י המצוין בתיק המידע יש לחשב את זכויות הבניה מהשטח הברוטו של המגרש- דהיינו 1729 מ"ר, כפי שהיה בתיק קודם.

המרפסת מוצעת בחריגה מקווי הבניין שניתנו על ידי המחלקה למידע תכנוני עפ"י תכנית 1181.

בתיק 1999/678.04 אושר בינוי מעבר לקו בניין זה עפ"י החלטת וועדת ערר ואף הוחלט כי יש לראות בקווי הבניין עפ"י תוכנית 1323.

עפ"י החלטת וועדת ערר שהתקבלה בתיק בקשה מספר 1999/678.04 הוכרע כי ניתן לבחון את הבקשה כאשר קו הבניין יהיה על גבי קונטור הבניין הקיים כעת מוצע בינוי מרפסת זיז בחריגה של 2.00 מ' מהבניין הקיים.

בהתאם למאושר בתיקים 1999.678.04 ו- 1999.678.05 המחלקת רואה את החלטת וועדת הערר כמדברת גם על המקרה הנ"ל.

המרפסות מוצעות בחזית קדמית, ניתן לאשר 2 מ' או 40% לפי הקטן, עומדים במותר.

עפ"י סימון מחלקת מידע קיים אזור שימורי- התקבל פטור.

תיקונים ע"פ הערות בהרמוניקה ובתיאום מול בוחנת הרישוי.

סדר יום לוועדה מתאריך - 20/04/2026 - ג אייר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/7
מספר בקשה	<u>1993/0040.01</u>
מספר סידורי	<u>44</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	רישוי בניה - שימוש חורג מהיתר
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	שימוש חורג ממסחר (חנות) למגורים לצמיתות - בהתאם לקיים בשטח
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מיטירני מוריה דינה
עורך הבקשה	מר נטף יואן
מתכנן השלד	ביאזי יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	5

כתובת האתר

גדעון 22 , גאולים - בקעה

גוש	חלקה	בשלמות
30015	6	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3770	תחילת תוקף	30/06/1999	ג6	אזור מגורים 1 מיוחד	

תאור הבקשה

מדובר בבקשה בשכונת בקעה, ברחוב גדעון 22.

מבוקש שימוש חורג ממסחר- חנות למגורים לצמיתות, בפועל קיימת יח"ד שנים רבות אולם בהיתר הקיים מצוין כי שטח זה מיועד לחנות.

קיים היתר מס' 1993/40.00 שבו אושר מחסן בקומה התחתונה, והשטח שלגביו הוגשה הבקשה מצוין כשטח "חנות".

בעלויות

המבקשים רשומים בנסח הטאבו כבעלים, הבדיקה בוצעה באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה.

מידע קודם

מתאריך		
הבקשה נידונה בוועד משנה בישיבתה מיום 28.01.2026 כאשר הוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים אשר כוללים הצורך בהגשת תימוכין קנייניים לתוספת יחידת דיור. לאור פניית עורך הבקשה בטענה כי מדובר בבקשה לשימוש חורג ממסחר (חנות) ע"פ היתר בניה למגורים לצמיתות - בהתאם לקיים בשטח כאשר טען שהנכס מתפקד כיחידת דיור כבר הרבה שנים כמו כן הוצגו נתונים ממערכת הגזברות כהוכחה לכך. בהתייעצות מול מנהל האגף, יואל שבת, מיום 17.03.2026 והיות וע"פ נתונות ממערכת הגזברות שלפיהם הנכס משמש כ-30 שנה למגורים. התקבלה הנחיית מנהל האגף לפיה אין טעם להחתמות פוזיטיביות שכן יחידה זו קיימת בשימוש הנוכחי משנת 1996 כ-30 שנים. לפיכך, הבקשה מוחזרת לוועדה לביטול הדרישה להגשת חתימות פוזיטיביות לתוספת יחידת דיור. כלל יתר סעיפי ההחלטה נותרים בעינם ללא שינוי.	25/03/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3770 תחילת תוקף : 30/06/1999 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1 מיוחד רקע לבקשה הבקשה נידונה בוועד משנה בישיבתה מיום 28.01.2026 כאשר	25/03/2026	חוות דעת תכנונית

הוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים אשר כוללים הצורך בהגשת תימוכין קנייניים לתוספת יחידת דיור. לאור פניית עורך הבקשה בטענה כי מדובר בבקשה לשימוש חורג ממסחר (חנות) ע"פ היתר בניה למגורים לצמיתות - בהתאם לקיים בשטח כאשר טען שהנכס מתפקד כיחידת דיור כבר הרבה שנים כמו כן הוצגו נתונים ממערכת הגזברות כהוכחה לכך. בהתייעצות מול מנהל האגף, יואל שבת, מיום 17.03.2026 והיות וע"פ נתונית ממערכת הגזברות שלפיהם הנכס משמש כ-30 שנה למגורים. התקבלה הנחיית מנהל האגף לפיה אין טעם להחתמות פוזיטביות שכן יחידה זו קיימת בשימוש הנוכחי משנת 1996 כ-30 שנים. לפיכך, הבקשה מוחזרת לוועדה לביטול הדרישה להגשת חתימות פוזיטביות לתוספת יחידת דיור. כלל יתר סעיפי ההחלטה נותרים בעינם ללא שינוי.		
יש לבצע התיקונים וההשלמות להלן : שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית המתאר באזור מגורים 1 25% בכל קומה ו 75% ב-3 קומות. פרוט תוספות הבניה המבוקשות : קומת קרקע- מפלס +0.00- מבוקש לשנות ייעוד לשטח בגודל 35.19 מ"ר אשר הוגדר בהיתר	28/01/2026	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

ישן וברשומות כ"חנות", ייעוד מסחרי אשר בפועל השימוש הקיים מזה עשרות שנים- לדברי ע"ב, הינו מגורים. הבקשה הינה שימוש חורג מהיתר, כיוון שבהוראות תוכנית 3770 מצוין ש " השטח הצבוע בצבע ורוד עם קווים אלכסוניים על הרקע, הוא אזור מגורים 1 מיוחד, בשטח זה חלות הוראות תוכנית המתאר לאזור מגורים 1 וכן ההוראות הבאות" (סעיף 11.1), "בשטח המיועד לאזור מגורים 1 מיוחד יותרו כל השימושים המותרים המפורטים בתכנית המתאר 62 באזור מגורים 1 " ובהתאם לתוכנית מתאר באזור מגורים 1 ניתן לאשר מגורים ומסחר ללא הבדל, ולכן ניתן לשנות את הייעוד לצמיתות כפי המבוקש. התקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה לשינוי זה- אין מניעה מבחינתם. יש לקבל אישור איכות הסביבה כיוון שמדובר בבקשה בקומת הקרקע אולם, כיוון שלא מוצעת בניה בפועל והשטח הינו פחות מ- 80 מ"ר, אין צורך להתייחסות ספציפית מצידם. בהתאם למדיניות אגף הרישוי ניתן לאשר תוספת יח"ד, זה מה שמבוקש בפועל ע"י שינוי הייעוד, יש לעמוד בתנאים אלו : 1.שטח הדירה הנוספת לא יפחת מ- 33 מ"ר, הבקשה הינה לדירה בשטח של 35.19 מ"ר, עומדים בדרישה זו- עפ"י נסח טאבו מצוין כי השטח הינו 28 מ"ר, יש לבחון מה הסיבה לשינוי בשטח ואם אכן מדובר בשטח הקיים מ- 33 מ"ר לא ניתן לאשר את השינוי ממסחר לדירה נוספת בבניין. 2.הבקשה צריכה להיות מוגשת כשהיא חתומה בידי 66% מבעלי הזכויות בחלקה- לא הוגש טופס 1 חתום בשלב פתיחת הבקשה, עפ"י נסח טאבו קיימים 8 תתי חלקות, יש להגיש 6 חתימות ע"מ לעמוד בתנאי הנדרש. ולכן, ע"מ שניתן יהיה לאשר את השינוי המבוקש יש לוודות שהוגשו החתימות הנדרשות שיהווה 66% מבעלי הזכויות בבניין. מספר יח"ד מס' יח"ד מירבי לא מצוין בתוכנית המתאר, לא קיימת הגבלה במס' יח"ד עפ"י תוכנית 3770- בבקשה זו מבוקשת תוספת יח"ד כתוצאה משינוי ייעוד לשטח שמוגדר עבור "חנות", ניתן לאשר בכפוף לתנאים המפורטים בחו"ד. תיקונים ע"פ הערות בהרמוניקה.		
	18/01/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה

יש לבצע התיקונים וההשלמות להלן : שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית המתאר באזור מגורים 1 25% בכל קומה ו 75% ב-3 קומות. פרוט תוספות הבניה המבוקשות : קומת קרקע- מפלס +0.00- מבוקש לשנות ייעוד לשטח בגודל 35.19 מ"ר אשר הוגדר בהיתר ישן וברשומות כ"חנות", ייעוד מסחרי אשר בפועל השימוש הקיים מזה עשרות שנים- לדברי ע"ב, הינו מגורים. הבקשה הינה שימוש חורג מהיתר, כיוון שבהוראות תוכנית 3770 מצוין ש " השטח הצבוע בצבע ורוד עם קווים אלכסוניים על הרקע, הוא אזור מגורים 1 מיוחד, בשטח זה חלות הוראות תוכנית המתאר לאזור מגורים 1 וכן ההוראות הבאות" (סעיף 11.1), "בשטח המיועד לאזור מגורים 1 מיוחד יותרו כל השימושים המותרים המפורטים בתכנית המתאר 62 באזור מגורים 1 " ובהתאם לתוכנית מתאר באזור מגורים 1 ניתן לאשר מגורים ומסחר ללא הבדל, ולכן ניתן לשנות את הייעוד לצמיתות כפי המבוקש. התקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה לשינוי זה- אין מניעה מבחינתם. יש לקבל אישור איכות הסביבה כיוון שמדובר בבקשה בקומת הקרקע אולם, כיוון שלא מוצעת בניה בפועל והשטח הינו פחות מ- 80 מ"ר, אין צורך להתייחסות ספציפית מצידם. בהתאם למדיניות אגף הרישוי ניתן לאשר תוספת יח"ד, זה מה שמבוקש בפועל ע"י שינוי הייעוד, יש לעמוד בתנאים אלו : 1.שטח הדירה הנוספת לא יפחת מ- 33 מ"ר, הבקשה הינה לדירה בשטח של 35.19 מ"ר, עומדים בדרישה זו- עפ"י נסח טאבו מצוין כי השטח הינו 28 מ"ר, יש לבחון מה הסיבה לשינוי בשטח ואם אכן מדובר בשטח הקיים מ- 33 מ"ר לא ניתן לאשר את השינוי ממסחר לדירה נוספת בבניין. 2.הבקשה צריכה להיות מוגשת כשהיא חתומה בידי 66% מבעלי הזכויות בחלקה- לא הוגש טופס 1 חתום בשלב פתיחת הבקשה, עפ"י נסח טאבו קיימים 8 תתי חלקות, יש להגיש 6 חתימות ע"מ לעמוד בתנאי הנדרש. ולכן, ע"מ שניתן יהיה לאשר את השינוי המבוקש יש לוודות שהוגשו החתימות הנדרשות שיהווה 66% מבעלי הזכויות בבניין.	בכפוף לשינויים ובתנאים

מספר יח"ד מס' יח"ד מירבי לא מצוין בתוכנית המתאר, לא קיימת הגבלה במס' יח"ד עפ"י תוכנית 3770- בבקשה זו מבוקשת תוספת יח"ד כתוצאה משינוי ייעוד לשטח שמוגדר עבור "חנות", ניתן לאשר בכפוף לתנאים המפורטים בחו"ד. תיקונים ע"פ הערות בהרמוניקה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3770 תחילת תוקף : 30/06/1999 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 1 מיוחד התוכנית כפופה לתוכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התוכנית החלה בחלקה הנדונה תוכנית המתאר ותוכנית 3770 אינן כוללות הוראות לעניין סטייה ניכרת. נספח בינוי התוכנית אינה כוללת נספח בינוי. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.2024/7259 שהוגש מיום : 07/01/2025 ע"י המח' למידע תכנוני. הבקשה מוצעת בתוך גבולות קווי הבניין. מספר קומות מס' הקומות המירבי 3 קומות וגג רעפים- לא מבוקשת תוספת קומה, אלא שינוי שימוש בקומה עיקרית קיימת ממסחר למגורים, ניתן לאשר. מספר יח"ד מס' יח"ד מירבי לא מצוין בתוכנית המתאר, לא קיימת הגבלה	18/01/2026	חוות דעת תכנונית

במס' יח"ד עפ"י תוכנית 3770- בבקשה זו מבוקשת תוספת יח"ד כתוצאה משינוי ייעוד לשטח שמוגדר עבור "חנות", ניתן לאשר בכפוף לתנאים המפורטים בחו"ד. גובה הבקשה לא מציגה תוספת גובה, ל"ר. שלביות ביצוע התוכנית החלה אינה כוללת סעיף הקובע לעניין שלביות הביצוע. חומרי בניה ע"פ הוראות תוכנית בסעיף 10.3 הבניה תהיה מאבן טבעית מרובעת ומסותתת, לא מוצע שינוי בחיפוי קיים, ניתן לאשר. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית המתאר באזור מגורים 1 25% בכל קומה ו 75% ב-3 קומות. פרוט תוספות הבניה המבוקשות : קומת קרקע- מפלס +0.00- מבוקש לשנות ייעוד לשטח בגודל 35.19 מ"ר אשר הוגדר בהיתר ישן וברשומות כ"חנות", ייעוד מסחרי אשר בפועל השימוש הקיים מזה עשרות שנים- לדברי ע"ב, הינו מגורים. הבקשה הינה שימוש חורג מהיתר, כיוון שבהוראות תוכנית 3770 מצוין ש " השטח הצבוע בצבע ורוד עם קווים אלכסוניים על הרקע, הוא אזור מגורים 1 מיוחד, בשטח זה חלות הוראות תוכנית המתאר לאזור מגורים 1 וכן ההוראות הבאות" (סעיף 11.1), "בשטח המיועד לאזור מגורים 1 מיוחד יותרו כל השימושים המותרים המפורטים בתכנית המתאר 62 באזור מגורים 1 " ובהתאם לתוכנית מתאר באזור מגורים 1 ניתן לאשר מגורים ומסחר ללא הבדל, ולכן ניתן לשנות את הייעוד לצמיתות כפי המבוקש. התקבל אישור ממחלקת הסדרי תנועה לשינוי זה- אין מניעה מבחינתם. יש לקבל אישור איכות הסביבה כיוון שמדובר בבקשה בקומת הקרקע אולם, כיוון שלא מוצעת בניה בפועל והשטח הינו פחות מ- 80 מ"ר, אין צורך להתייחסות ספציפית מצידם. בהתאם למדיניות אגף הרישוי ניתן לאשר תוספת יח"ד, זה מה		

שמבוקש בפועל ע"י שינוי הייעוד, יש לעמוד בתנאים אלו: 1. שטח הדירה הנוספת לא יפחת מ- 33 מ"ר, הבקשה הינה לדירה בשטח של 35.19 מ"ר, עומדים בדרישה זו- עפ"י נסח טאבו מצוין כי השטח הינו 28 מ"ר, יש לבחון מה הסיבה לשינוי בשטח ואם אכן מדובר בשטח הקיים מ- 33 מ"ר לא ניתן לאשר את השינוי ממסחר לדירה נוספת בבניין. 2. הבקשה צריכה להיות מוגשת כשהיא חתומה בידי 66% מבעלי הזכויות בחלקה- לא הוגש טופס 1 חתום בשלב פתיחת הבקשה, עפ"י נסח טאבו קיימים 8 תתי חלקות, יש להגיש 6 חתימות ע"מ לעמוד בתנאי הנדרש. ולכן, ע"מ שניתן יהיה לאשר את השינוי המבוקש יש להגיש את החתימות הנדרשות שיהווה 66% מבעלי הזכויות בבניין. תימוכין קניינים בשטח משותף בעלויות המבקשים רשומים בנסח הטאבו כבעלים, הבדיקה בוצעה באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה. תנאים טרם דיון -חוו"ד איכות הסביבה- הבקשה לא הופנתה לטיפולם, מדובר בשטח הקטן מ- 80 מ"ר, לא נדרש. -חוו"ד מחלקת הסדרי תנועה- הבקשה אושרה ב- 21/10/2025, ע"י זבריקו בת אל, "אין התנגדות לתוכנית מוצע שינוי שימוש מהשטח הרשום לשימוש בפועל בהתאם למצב הקיים בשטח. אין תוספת/ שינוי במבנה ובמספר יח"ד". -חוו"ד יחידת שימור- הבקשה קיבלה פטור ממחלקת שימור ע"י שחר פוני. -חוו"ד אגף תברואה- הבקשה אושרה ב- 14/01/2026 ע"י שני מזרחי.		
שימוש חורג ממסחר (חנות) למגורים לצמיתות -בהתאם לקיים בשטח	26/08/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	

1	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה
2	אישור שירותי הכבאות
3	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413
4	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
5	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות
6	תשלום אגרת בניה
7	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים
8	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון
9	תצהיר חתום של עורך הבקשה
10	תצהיר חתום של מתכנן השלד
11	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
12	אישור פיקוד העורף הג"א
13	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה

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

הבקשה נידונה בוועד משנה בישיבתה מיום 28.01.2026 כאשר הוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים אשר כוללים הצורך בהגשת תימוכין קנייניים לתוספת יחידת דיור.

לאור פניית עורך הבקשה בטענה כי מדובר בבקשה לשימוש חורג ממסחר (חנות) ע"פ היתר בניה למגורים לצמיתות - בהתאם לקיים בשטח כאשר טען שהנכס מתפקד כיחידת דיור כבר הרבה שנים כמו כן הוצגו נתונים ממערכת הגזברות כהוכחה לכך.

בהתייעצות מול מנהל האגף, יואל שבת, מיום 17.03.2026 והיות וע"פ נתונית ממערכת הגזברות שלפיהם הנכס משמש כ-30 שנה למגורים.

התקבלה הנחיית מנהל האגף לפיה אין טעם להחתמות פוזיטיביות שכן יחידה זו קיימת בשימוש הנוכחי משנת 1996 כ- 30 שנים.

לפיכך, הבקשה מוחזרת לוועדה לביטול הדרישה להגשת חתימות פוזיטיביות לתוספת יחידת דיור.

כלל יתר סעיפי ההחלטה נותרים בעינם ללא שינוי.

סדר יום לוועדה מתאריך - 20/04/2026 - ג אייר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/7
מספר בקשה	<u>1991/1090.08</u>
מספר סידורי	<u>45</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, עבודות הריסה, שינוי שימוש, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת ממ"ד יחידת דיור, מרפסת זיז ופיצול דירה לשתי יחידות דיור,
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ניסים איתי משה
עורך הבקשה	מר נטף יואן
מתכנן השלד	ביאזי יצחק חי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	12

כתובת האתר

דב הוז 9 , גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30169	21	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30169ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
4092	תחילת תוקף	25/04/1991			

תאור הבקשה

מספר הגשה : 773035

היתרים קודמים :

1991/1090.00-1991/1090.10

כל ההיתרים נבדקו.

1991/1090.8 - אושר בוועדה, בהליך.

1991/1090.10 - תיק בהליך.

מהות הבקשה :

מצב קיים : קיים בניין בן 4 קומות, בעל גג משופע (רעפים).

בשכונת גוננים, דב הוז 9.

גוש 30169 חלקה 21.

מוצב מוצע :

קומת מרתף מפלס -2.50 :

מוצע תוספת קומה הכוללת תוספת יח"ד וממ"ד.

וכן מוצע 4 מחסנים ומדרגות משותפות.

קומת כניסה +0.00 :

מוצע תוספת ממ"ד ומרפסת זיז לא מקורה בחריגה מקו בניין קדמי.

קומה א' מפלס +2.70 :

תוספת ממ"ד ופיצול יח"ד , קומה זו מתחלקת לשני דירות כאשר דירה אחת הינה בעלת שני מפלסים (מפלס נוסף בקומה ב').

קומה ב' מפלס +5.50 :

מוצע מרפסת זיז בתחום קווי הבניין ותוספת ממ"ד , שטח דירה זו משתייך לדירה מהקומה מטה במסגרת הפיצול.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

הקלה מנספח בינוי

תוספת יחידת דיור בקומת מרתף

פיצול יחידת דיור קיימת במפלס 2.70

בניית מרפסות זיז חריגה מקו בניין בעומק של 1.80 מ"מ מעבר ל1.5 מ"מ המותרים תואם את תקנת המרפסות

בנית מחסן בקומת הקרקע בקונטור בניין קיים

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך: 15/04/2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה 21.

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

מידע קודם

מתאריך	
25/03/2026	הכנת המלצה תכנונית: לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	הבקשה נידונה בוועדת משנה בישיבתה מיום 17.12.2025 כאשר הוחלט לאשר חלק מהבקשה, במסגרת ההחלטה הועדה התייחסה לתוספת יחידות הדיור המוצעת וקבעה שניתן לאשר תוספת יחידת דיור אחת בלבד ולא שתיים, היות וע"פ תקנות סטיה ניכרת תותר תוספת של 20% ממס' יחידות הדיור המותרות בתכנית.
	$2.40 = 20\% * 12$ ואשר מקרבים ע"פ התקנות ל- 2 יח"ד נוספות מותרות (תקנות סטיה ניכרת, סעיף 9(ג)).
	היות ובתיק מקביל קודם, 1090.10/1991, כבר ניתנה החלטה חיובית לתוספת יח"ד אחת אזי נותר להוסיף יחידה נוספת אחת בלבד בבקשה הנוכחית.
	חוות דעת משפטית

ביום 16 מרץ 2026 התקבלה חוות דעת משפטית מאת עו"ד מיכאלי אילנית הסרוקה בארכיב האופטי, לפיה ניתן במקרה ספציפי זה לאשר 2 יחידות נוספות בהקלה ולא אחת וזאת בהתאם לחוות דעת המפורטת שלה והסרוקה בארכיב האופטי, כך שבסה"כ יתאפר תוספת 3 יחידות דיור בהקלה בבניין זה. ובהתאם לחוות דעת זו הבקשה מוחזרת לדיון נוסף בוועדה לאישור תוספת שתי יחידות דיור בהקלה בבקשה הנוכחית ולא אחת כפי שנקבע בהחלטה מיום 17.12.2025, כאשר יתר סעיפי ההחלטה נותרים בעינם ללא שינוי. יודגש כי אין באמור לעיל כדי להשליך על בקשה אחרת או להוות תקדים למקרים אחרים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4092 תחילת תוקף : 25/04/1991 ייעוד הקרקע : רקע לבקשה הבקשה נידונה בוועדת משנה בישיבתה מיום 17.12.2025 כאשר הוחלט לאשר חלק מהבקשה, במסגרת ההחלטה הועדה התייחסה לתוספת יחידות הדיור המוצעת וקבעה שניתן לאשר תוספת יחידת דיור אחת בלבד ולא שתיים, היות וע"פ תקנות סטיה ניכרת תותר תוספת של 20% ממס' יחידות הדיור המותרות בתכנית. $2.40 = 20\% * 12$ ואשר מקרבים ע"פ התקנות ל- 2 יח"ד נוספות מותרות (תקנות סטיה ניכרת, סעיף 9(ג)). היות ובתיק מקביל קודם, 1991/1090.10, כבר ניתנה החלטה חיובית לתוספת יח"ד אחת אזי נותר להוסיף יחידה נוספת אחת בלבד בבקשה הנוכחית. חוות דעת משפטית ביום 16 מרץ 2026 התקבלה חוות דעת משפטית מאת עו"ד	25/03/2026	חוות דעת תכנונית

מיכאלי אילנית הסרוקה בארכיב האופטי, לפיה : "..בקשה זו מבוקשת בבניין בו ניתן לבנות על פי התב"ע 12 יחידות דיור. תקנה 9(2) לתקנות התכנון והבניה (סטיה ניכרת מתכנית) מאפשרת הוספת דירות מגורים בשיעור של 20% מהמותר בתב"ע. בבקשה זו מבקשים תוספת ממ"ד יחידת דיור, מרפסת זיו ופיצול דירה לשתי יחידות דיור ותוספת יח"ד. בבקשה קודמת בבנין שמספרה 10.1090/1991 ביקשו תוספת ממ"ד, סגירת מרפסת, ופיצול דירה לשתי יחידות דיור. מכאן שכיום מאושרות בבנין 13 יחידות דיור ובבקשה הנדונה מבוקשות 2 יח"ד נוספות. תקנה 9(ג) קובעת כי במידה ובחישוב דירות המגורים ניתן להוסיף 50% או יותר יעוגל לדירה שלימה. מהאמור למדים כי הכלל הוא שכאשר חישוב הדירות כולל פחות מ 50% יש לעגל כלפי מטה. יחד עם זאת, הדבר לא נאמר במפורש ולכן במקרה הנדון שהוא מקרה גבולי בו התוצאה היא 40% ומעלה, ויש נסיבות מיוחדות המצדיקות זאת ניתן לעגל כלפי מעלה. במקרה הנדון אושרה הדירה הנוספת בבקשה 10.1090/1991 מתוך הבנה ועל סמך פרשנות לפיה יתאפשר לשלושה דיירים לבנות בסה"כ 3 יח"ד נוספות בבניין. ובנסיבות המיוחדות של הבקשה הנדונה ניתן לעגל 2.4% ולאפשר תוספת של 3 יחידות דיור.		

יודגש כי אין באמור לעיל כדי להשליך על בקשה אחרת או להוות תקדים למקרים אחרים..." לפיכך, ובהתאם לחוות דעת זו הבקשה מוחזרת לדיון נוסף בוועדה לאישור תוספת שתי יחידות דיור ולא אחת כפי שנקבע בהחלטה מיום 17.12.2025, כאשר יתר סעיפי ההחלטה נותרים בעינם ללא שינוי.		
כאשר ניתן לאשר תוספת יחידת דיור אחת בלבד ולא שתיים, היות וע"פ תקנות סטיה ניכרת תותר תוספת של 20% ממס' יחידות הדיור המותרות בתכנית. $12 * 20\% = 2.40$ ואשר מקרבים ע"פ התקנות ל- 2 יח"ד נוספות מותרות (תקנות סטיה ניכרת, סעיף 9(ג)). היות ובתיק מקביל קודם, 1991/1090.10, כבר ניתנה החלטה חיובית לתוספת יח"ד אחת אזי נותר להוסיף יחידה נוספת אחת בלבד בבקשה הנוכחית. למרות זאת, וע"פ תקנות סטיה ניכרת, תקנה 9 (ב)במס' מגרשים הגובלים זה בזה תוספת הדירות תהיה 20% או פחות ממס' דירות המגורים המותרות לבניה על המגרשים הגובלים בתנאי התקנה. כך שככל ותוגש הסכמת כלל בעלי הזכויות במגרש הגובל (חלקה 22) ויבוצע הליך פרסומי מתאים לתוספת יח"ד על חשבון מגרש גובל ע"פ התקנה לעיל יתאפשר לבחון בחיוב תוספת יח"ד נוספת בחלקה 21 המבקשת, כמובן בתנאי שטרם נוצלה האופציה של תוספת 20% מיח"ד בחלקה 22 הגובלת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 05/03/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים- ראה סעיף מרפסות זיז.	17/12/2025	דיון בוועדת משנה : לאשר בתנאים חלק מהבקשה

קווי הבניין לא מסומנים במדויק בהתאם לתכנית המדידה של מחלקת המידע, יש לסמנם כנדרש. שטחי בניה: קומת מרתף: מוצע תוספת קומה הכוללת יח"ד חדשה, כאשר עפ"י חישוב חלקי בניין לדירה בתקנות המוצע עומד במותר אבל היות ולא נותרו שטחים למימוש מכח תב"ע 4092. מבדיקה ע"ג ההרמוניקה עולה כי ניתן לממש זכויות שמוצעים כהורדה במסגרת הבקשה הנידונה (של משפחת טימברגר) ושטח זה הינו מהבניין המקורי ולא מכח הנספח וע"כ ניתן להמציא לשטח זה ויתור זכויות למימוש עבור משפחת ניסים. המינימום הדרוש עבור יח"ד קטנה הינו 20.30 מ"ר עפ"י תקנות, השטח המוצע בדירה זו הינו 20.20 מ"ר + ממ"ד בשטח של 13.71 מ"ר. תנאי להעברה לגורמים – קבלת ויתור זכויות בפועל ושיוטמע ע"ג ההרמוניקה. מרפסות זיז: מוצעות שתי מרפסות זיז בשטח של 11.41 מ"ר כל מרפסת, זהות בשטחן ומוצעות אחת מעל השניה בדירוג, לכן שתיהן לא מקורות. המרפסות עומדות בצמד מרפסות וכן מוצעת תכנית צל ליתר הדירות בחזית. למרות האמור לעיל, יצוין כי ע"ב סימן את המרפסת רק בחזיתות ובחתיכים ולא בתכניות. יש להציג את המרפסת הזו גם בתכניות, אין צורך במשלוח הודעות היות והמוצע הינו בחזית הפונה לדרך ציבורית- דרך, ואין עניין ציבורי לכך שלא הוצגה המרפסת בתכניות, כמו"כ פורסמה הקלה לחריגה מקו בניין והמוצע עומד במותר עפ"י תקנות לחריגה מקו בניין קדמי (מוצעת חריגה העומדת ב-40% מהמרווח או 2 מ' לפי הקטן מבניהם). נקודה נוספת – ישנה סגירת מרפסת בעבירה, המוצגת כלא כלולה בהיתר זה, היות ומדובר בסגירה של המבקש (טימברגר) יש לבצע הריסה כתנאי לתחילת עבודות היות והריסה זו הינה פועל יוצא של מימוש המבוקש במסגרת ההיתר. ממ"ד: מוצע עמודת ממ"דים בשטח של 9.00 +עובי קירות. בקומת המרתף מוצעת מעטפת של הממ"ד המוצע בקומות מעלה.		

יצוין - ניתן להוסיף לשטח הממ"ד 3 מ"ר נוספים עבור חדר רחצה עפ"י עדכון התקנות לממ"ד. - יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.		
המוצע בבקשה הינו מכח נספח בינוי לתב"ע 4092. מוצע במסגרת הבקשה פיצול יח"ד ותוספת יח"ד חדשה, תוספת שטחים ומרפסות. פורסמו הקלות כנדרש והתקבלו כלל התנאים הנדרשים טרם דיון. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 05/03/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים- ראה סעיף מרפסות זיז. קווי הבניין לא מסומנים במדויק בהתאם לתכנית המדידה של מחלקת המידע, יש לסמנם כנדרש. שטחי בניה : קומת מרתף : מוצע תוספת קומה הכוללת יח"ד חדשה, כאשר עפ"י חישוב חלקי בניין לדירה בתקנות המוצע עומד במותר אבל היות ולא נותרו שטחים למימוש מכח תב"ע 4092. מבדיקה ע"ג ההרמוניקה עולה כי ניתן לממש זכויות שמוצעים כהורדה במסגרת הבקשה הנידונה (של משפחת טימברגר) ושטח זה הינו מהבניין המקורי ולא מכח הנספח וע"כ ניתן להמציא לשטח זה ויתור זכויות למימוש עבור משפחת ניסים. המינימום הדרוש עבור יח"ד קטנה הינו 20.30 מ"ר עפ"י תקנות, השטח המוצע בדירה זו הינו 20.20 מ"ר + ממ"ד בשטח של 13.71 מ"ר. תנאי להעברה לגורמים – קבלת ויתור זכויות בפועל ושיוטמע ע"ג ההרמוניקה.	10/12/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מרפסות זיז : מוצעות שתי מרפסות זיז בשטח של 11.41 מ"ר כל מרפסת, זהות בשטחן ומוצעות אחת מעל השניה בדירוג, לכן שתיהן לא מקורות. המרפסות עומדות בצמד מרפסות וכן מוצעת תכנית צל ליתר הדירות בחזית. למרות האמור לעיל, יצוין כי ע"ב סימן את המרפסת רק בחזיתות ובחתיכים ולא בתכניות. יש להציג את המרפסת הזו גם בתכניות, אין צורך במשלוח הודעות היות והמוצע הינו בחזית הפונה לדרך ציבורית- דרך, ואין עניין ציבורי לכך שלא הוצגה המרפסת בתכניות, כמו"כ פורסמה הקלה לחריגה מקו בניין והמוצע עומד במותר עפ"י תקנות לחריגה מקו בניין קדמי (מוצעת חריגה העומדת ב-40% מהמרווח או 2 מ' לפי הקטן מבניהם). נקודה נוספת – ישנה סגירת מרפסת בעבירה, המוצגת כלא כלולה בהיתר זה, היות ומדובר בסגירה של המבקש (טימברגר) יש לבצע הריסה כתנאי לתחילת עבודות היות והריסה זו הינה פועל יוצא של מימוש המבוקש במסגרת ההיתר. ממ"ד : מוצע עמודת ממ"דים בשטח של 9.00 +עובי קירות. בקומת המרתף מוצעת מעטפת של הממ"ד המוצע בקומות מעלה. יצוין - ניתן להוסיף לשטח הממ"ד 3 מ"ר נוספים עבור חדר רחצה עפ"י עדכון התקנות לממ"ד. - יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4092 תחילת תוקף :	09/12/2025	חוות דעת תכנונית

25/04/1991 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 4092 תחילת תוקף 25/11/1991 (אזור מגורים מיוחד). 3513 תחילת תוקף 13/04- לא ניתן לממש מכח תב"ע זו היות ומושג שטחי בניה מכח תב"ע 4092. מתאר. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: "כל הוראות תכנית 4092 זו ממצות את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת וכל חריגה מהן תראה כסטייה ניכרת כמשמעותה שעל פי סעיף 1 לתקנות התכנון והבניה (סטייה ניכרת מתכנית)"-סעיף גורף, מבוטל. נספח בינוי: בתכנית חל נספח בינוי מנחה מפורט: עפ"י תב"ע 4092 סעיף 10 [ג]: "בחלקות מס' 21,22 ו-23 תותרנה תוספות בניה סטנדרטיות ע"פ תכנית מס' 3513 או לחילופין בהתאם לנספח הבינוי מס' 6, 7 או 8". הנספח ממנו ניתן להפיק היתרים הינו 4092 היות וכל ההיתרים בחלקה ניתנו מכח תב"ע זו. שלביות ביצוע: עפ"י סעיף 10 (ה): "הבניה תהיה בעמודות שלמות בלבד. לא יוצא היתר בניה אלא על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה כולל כל מרכיבי הבניה המופיעים בנספחי הבינוי, ולאחר קבלת התחייבות משפטית המלווה בהסכם עם קבלן בניה אחד לביצוע בו זמני של התוספת בכל עמודה, כולל גמר נאות של מעטפת הבנין והחזרת מצב השטחים המשותפים לקדמותו תוך תקופת זמן קצובה שתיקבע על ידי הוועדה המקומית". * לא רלוונטי לבקשה הנידונה, מוצע פיצול יח"ד וקומת מרתף.		

קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 05/03/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים- ראה סעיף מרפסות זיז. קווי הבניין לא מסומנים במדויק בהתאם לתכנית המדידה של מחלקת המידע, יש לסמנם כנדרש. מס' קומות : מותר לפי נספח : 4 קומות מעל לקומת הקרקע. מוצע בבקשה : תוספת קומה חדשה מעבר ל-3 קיימות, עומד במותר. גובה בניה : ללא תוספת גובה בניה. שטחי בניה : שטחי הבניה הינם פועל יוצא של נספח הבינוי. יצוין כי נספח הבינוי חישב את השטחים ברוטו ולא נטו וכן חדר המדרגות הפנימי חושב פעמיים. ע"מ לעשות סדר שטחי הבניה יחושבו עבור כל יח"ד בנפרד. משפחת ניסים : (קומות קרקע ומרתף). קומת קרקע : מוצע תוספת ממ"ד, ניתן להגדילו מכח תיקון התקנות, לא מוצע תוספת שטח עיקרי. קומת מרתף : מוצע תוספת קומה הכוללת יח"ד חדשה, כאשר עפ"י חישוב חלקי בניין לדירה בתקנות המוצע עומד במותר אבל היות ולא נותרו שטחים למימוש מכח תב"ע 4092. מבדיקה ע"ג ההרמוניקה עולה כי ניתן לממש זכויות שמוצעים כהורדה במסגרת הבקשה הנידונה (של משפחת טימברגר) ושטח זה הינו מהבניין המקורי ולא מכח הנספח וע"כ ניתן להמציא לשטח זה ויתור זכויות למימוש עבור משפחת ניסים.		

המינימום הדרוש עבור יח"ד קטנה הינו 20.30 מ"ר עפ"י תקנות השטח המוצע בדירה זו הינו 20.20 מ"ר + ממ"ד בשטח של 13.71 מ"ר. פורסמה הקלה לניוד זכויות מקומות הקרקע לתת הקרקע. משפחת טימברגר : קומה א' +ב' : לא מוצע תוספת שטחים עיקריים אלא הפחתת שטח קיים ע"י יצירת מדרגות פנימיות בשטח כולל של 4.69 מ"ר , חלק משטח זה (בהתאם לשיחה ובירור מול ע"ב) ישמש את המבקש השני בבקשה (מש' ניסים) ע"מ לעמוד בשטחי הבניה המותרים. תנאי להעברה לגורמים – קבלת ויתור זכויות בפועל ושיוטמע ע"ג ההרמוניקה. ש. שירות : שטחי השירות המוצעים בבקשה הינם עבור ממ"ד ומחסנים- ראה סעיף ממ"ד ומחסנים. מספר יח"ד : עפ"י התב"ע לא ניתן להגדיל את מס' יח"ד , לא מהווה סטיה ניכרת ופורסמה הקלה לנידון. לעניין הסכמות שכנים לעניין זה ראה סעיף תימוכין קניינים. עפ"י התב"ע מותר 12 יח"ד בחלקה , כעת מוצע פיצול יח"ד ותוספת יח"ד חדשה. $12 \times 20\% =$ מותר תוספת של 2.4 יח"ד, דהיינו עד 3 דירות, עומד במותר. יצוין כי ישנה בקשה מקבילה ובה מוצע גם פיצול יח"ד (תיק מס' 1090.10/1991) ובבקשה דנן מוצע פיצול נוסף מדירה אחת לשני יח"ד. כך שסה"כ מוצע תוספת של 3 יח"ד בבנין מעבר ל-12 המותרות. לסיכום : ניתן לאשר פיצול יח"ד בכפוף לויתור זכויות בין המבקשים. תימוכין קניינים :		

בוצעה בדיקה במעמד פתיחת התיק באמצעות דסק שירות הלקוחות ובאחריותם. מחסנים : מוצעת תכנית עבור 4 מחסנים. וכן תכנית צל לעמודה הצמודה (ח. מדרגות משותף) , אין מניעה לאשר. מרפסות זיז : מוצעות שתי מרפסות זיז בשטח של 11.41 מ"ר כל מרפסת, זהות בשטחן ומוצעות אחת מעל השניה בדירוג, לכן שתיהן לא מקורות. המרפסות עומדות בצמד מרפסות וכן מוצעת תכנית צל ליתר הדירות בחזית. למרות האמור לעיל, יצוין כי ע"ב סימן את המרפסת רק בחזיתות ובחתיכים ולא בתכניות. יש להציג את המרפסת הזו גם בתכניות, אין צורך במשלוח הודעות היות והמוצע הינו בחזית הפונה לדרך ציבורית- דרך, ואין עניין ציבורי לכך שלא הוצגה המרפסת בתכניות, כמו"כ פורסמה הקלה לחריגה מקו בניין והמוצע עומד במותר עפ"י תקנות לחריגה מקו בניין קדמי (מוצעת חריגה העומדת ב40% מהמרווח או 2 מ' לפי הקטן מבניהם). נקודה נוספת – ישנה סגירת מרפסת בעבירה, המוצגת כלא כלולה בהיתר זה, היות ומדובר בסגירה של המבקש (טימברגר) יש לבצע הריסה כתנאי לתחילת עבודות היות והריסה זו הינה פועל יוצא של מימוש המבוקש במסגרת ההיתר. ממ"ד : מוצע עמודת ממ"דים בשטח של 9.00 +עובי קירות. בקומת המרתף מוצעת מעטפת של הממ"ד המוצע בקומות מעלה. יצוין - ניתן להוסיף לשטח הממ"ד 3 מ"ר נוספים עבור חדר רחצה עפ"י עדכון התקנות לממ"ד.		

אישור הסדרי תנועה : מוצעות שתי חניות, התקבל אישור. תנאים טרם דיון : שפ"ע : התקבל אישור. איכות הסביבה : התקבל אישור. דרכים : התקבל אישור. תברואה : התקבל אישור. אישור חיזוק מבנים : עפ"י הצהרת מהנדס לא נדרש בבקשה הנידונה. התב"ע לא כוללת בהוראותיה סעיף לחיזוק מבנים. אישור שימור : לא נדרש בבקשה הנידונה, לא ברשימת הרחובות לשימור. חוות דעת אדריכלית : המוצע בבקשה הינו מכח נספח בינוי לתב"ע 4092. מוצע במסגרת הבקשה פיצול יח"ד ותוספת יח"ד חדשה, תוספת שטחים ומרפסות. פורסמו הקלות כנדרש והתקבלו כלל התנאים הנדרשים טרם דיון. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו לא התקבלו התנגדויות.		
	25/03/2025	השלמת פרסום

הקלה מנספח בינוי	לפי סעיף 149 לחוק
תוספת יחידת דיור בקומת מרתף	
פיצול יחידת דיור קיימת במפלס 2.70	
בניית מרפסות זיז חריגה מקו בניין בעומק של 1.80 מ"מ מעבר ל-1.5 מ"מ המותרים תואם את תקנת המרפסות	
בניית מחסן בקומת הקרקע בקונטור בניין קיים	

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה נידונה בוועדת משנה בישיבתה מיום 17.12.2025 כאשר הוחלט לאשר חלק מהבקשה, במסגרת ההחלטה הועדה התייחסה לתוספת יחידות הדיור המוצעת וקבעה שניתן לאשר תוספת יחידת דיור אחת בלבד ולא שתיים, היות וע"פ תקנות סטיה ניכרת תותר תוספת של 20% ממס' יחידות הדיור המותרות בתכנית.

$2.40 = 20\% * 12$ ואשר מקרבים ע"פ התקנות ל-2 יח"ד נוספות מותרות (תקנות סטיה ניכרת, סעיף 9(ג)).

היות ובתיק מקביל קודם, 1991/1090.10, כבר ניתנה החלטה חיובית לתוספת יח"ד אחת אזי נותר להוסיף יחידה נוספת אחת בלבד בבקשה הנוכחית.

חוות דעת משפטית

ביום 16 מרץ 2026 התקבלה חוות דעת משפטית מאת עו"ד מיכאלי אילנית הסרוקה בארכיב האופטי, לפיה ניתן במקרה ספציפי זה לאשר 2 יחידות נוספות בהקלה ולא אחת וזאת בהתאם לחוות דעת המפורטת שלה והסרוקה בארכיב האופטי, כך שבסה"כ יתאפר תוספת 3 יחידות דיור

בהקלה בבניין זה .

ובהתאם לחוות דעת זו הבקשה מוחזרת לדיון נוסף בוועדה לאישור תוספת שתי יחידות דיור בהקלה בבקשה הנוכחית ולא אחת כפי שנקבע בהחלטה מיום 17.12.2025, כאשר יתר סעיפי ההחלטה נותרים בעינם ללא שינוי.

יודגש כי אין באמור לעיל כדי להשליך על בקשה אחרת או להוות תקדים למקרים אחרים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 20/04/2026 - ג אייר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/7
מספר בקשה	<u>1986/0422.11</u>
מספר סידורי	<u>46</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בנית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת ממ"ד ומחסן
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	נוי אברהם
עורך הבקשה	הנדסאי פנט יצחק
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	14

כתובת האתר

צבי גרץ 11, מושבה גרמנית

גוש	חלקה	בשלמות
30012	2	לא

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

תאור הבקשה

מדובר בבקשה בשכונת המושבה הגרמנית, ברחוב צבי גרץ 11.

הבקשה הינה לתוספת בניה של מחסן וממ"ד בקומת המרתף לדירה מס' 4.

בעלויות

הבדיקה בוצעה באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה.

פרסום הקלות עפ"י תקנה 149

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות:

-מחסן עד 20 מ"ר ליח"ד.

-חריגה מקו בניין לצורך בניית ממ"ד.

בוצע משלוח הודעות תקין, תום מועד הגשת ההתנגדויות ב 16/12/2025, לא התקבלו התנגדויות מצד שכנים גובלים.

מידע קודם

מתאריך	
09/04/2026	הכנת המלצה תכנונית : משלוח הודעות לפי תקנה 36
	תנאים שהוגשו טרם דיון : - חוו"ד איכות הסביבה- לא התקבלה תשובה מהגורם. -חוו"ד מחלקת שימור- לא התקבלה תשובה מהגורם. מחסן ע"פ ההנחיות תכנית שלא קבעה / שינתה שטחי שירות מהמותר בתכנית המתאר והיא כפופה לתכנית מתאר, ניתן לאפשר במסגרתה שטח מחסנים כפי המפורט להלן : תכנית שהופקדה עד יום 01/08/1989 : 8% או 20 מ"ר בכפוף להקלה. היות והתכנית הופקדה לפני שנת 1989, ניתן לאשר עד 20 מ"ר שטח המחסן בכפוף להקלה שפורסמה, מוצע מחסן בשטח כ- 13.40 מ"ר לכן עומדים במותר. מחסנים המבוקשים מכוח תכנית הכפופה לתכנית מתאר, ושאינה כוללת נספח בינוי- בבתים משותפים יש להציג תכנית צל של מחסנים עתידיים לכלל דיירי הבניין. -יש להציג ע"ג ההרמוניקה לדירות מעל ולבצע תקנה 36. גישה לקומת המחסנים תינתן מגרם המדרגות המשותף. - היות ומדובר בבינוי מיוחד יש לתאם עם הבוחנת רישוי ולהסביר את הכניסות למבנה כך שיוכלו לעמוד בסעיף זה. תוספת מחסנים מכח תכנית מתאר 62 תתאפשר במרתף בלבד. -עומדים במותר

ממ"ד קומת מרתף (אינו צוין מפלס נכון ע"ג ההרמוניקה יש לתקן) מוצע תוספת ממ"ד בשטח של 9 מ"ר נטו, בחריגה מקו הבניין, עפ"י מדיניות מהנדס העיר ניתן לאשר חריגה בחזית קדמית, הבליטה למרווח הקדמי לא תעלה על 50% מהמרווח או 3 מ', הנמוך מבניהם. המרווח הקיים בין הקו בניין לגבול מגרש הינו בערך 6.15 מ', החריגה המוצעת מקו הבניין הינה 1.4 מ' לכן עומדים במותר. לא הוצגה תכנית צל לממ"ד לדיירים מעל וכן בכלל בבניין, כאשר אישור ממ"ד במרתף מטרפד את האופציה לממ"דים ליתר הדירות מעל כמו כן טרם התקבלה חוות דעת מחלקת שימור, יש להשלים חוות דעת מחלקת שימור כולל התייחסותם לפתרון מיגוני של ממ"ד ליתר הדירות בבניין בכלל ובעמודה בפרט כתכנית צל כאשר העדיפות של אגף הרישוי הנה לאשר ממ"דים לכולם בעמודה. על ע"ב לבחון את האפשרות לשינוי מיקום הממ"ד כך שתתאפשר עמודת ממ"דים בשיתוף מחלקת שימור ואגף הרישוי. הוסף על כך יש לתקן את הערות ע"ג ההרמוניקה השרטוט אינו קריא ולא מובן . חצר אנגלית ע"פ תקנות התכנון והבניה סעיף 4.09(3)- בניה מותרת במרווח. "פיר, ארובה ותעלות אוורור למרתפים לרבות חצר אנגלית וכן יציאות חירום, ברוחב שלא יעלה על 1.5 מטרים ובגובה שלא יעלה על 1.5 מטרים..." מוצע חצר אנגלית בקומת מרתף ברוחב של 1.73 מ' ובגובה 2.35 מ'- חורגים מהמותר לכן יש לצמצם לגדלים הנדרשים ע"פ התקן.		

יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a. תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש/ לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים תוך תקופת זמן זה, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק מחדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2878 תחילת תוקף : 27/08/1989 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1 מיוחד התכנית כפופה לתכנית מתאר לירושלים 62. הוראות סטייה ניכרת תוכנית 2878 קבעה סעיף 8 : "נקבע בזאת... כי הבינוי שעפ"י התוכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה בלתי ניכרת וכל תוספת קומות או הגדלת אחוזי בניה, שלא בהתאם לתוכנית זו תראה כסטייה ניכרת". עומדים בסעיף. נספח בינוי תוכנית 2878 אינה כוללת נספח בינוי. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2020/5840.00 שהוגש מיום : 01/06/2020 ע"י המח' למידע תכנוני. הבניה המוצעת הינה	09/04/2026	חוות דעת תכנונית

בתחום קווי הבניין עפ"י הסימון בתיק המידע. ישנה חריגה מקו הבניין ובעקבות זאת פורסמה הקלה , ניתן לראות התייחסות לכן בסעיף הממ"ד. היתרים קודמים מנתוני המערכת ישנם מספר היתרי בניה בחלקה. להלן מספר תיקים קודמים רלוונטיים לבקשה זו : תיק מס' 1986/422.05 ו 1986/422.07 בתכנית קומת הקרקע של הדירה המבוקשת מוצגים גרם מדרגות בקווקו וקיר פנימי, בבקשה המוצעת התכנית זו אינה מוצגת בבירור. האם אלמנטים אלו קיימים בפועל , יש להבהיר את המצב הקיים בהתאם. מספר קומות מס' הקומות המירבי 3 קומות מעל קומת המרתף- לא מבוקשת תוספת קומה. גבהים גובה רעפים כאשר גובה המרזב לא יעלה על 10 מ' מפני הקרקע הסופיים. שיפוע הגג לא יעלה על 30 מעלות, שטחים בחלל הגג שגבהם 2,2 מ' ומעלה יכללו במנין אחוזי הבניה המותרים (כלומר תתכן קוממה רביעית מובלעת בחלל גג הרעפים במידה ומצוי זכויות הבניה לא מתאפשר בדרך אחרת). -אין שינוי בגובה. מספר יחידות דיור אין הוראה מיוחדת לעניין סך יח"ד- לא מבוקשת תוספת יח"ד אלא תוספת ממ"ד ומחסן לדירה מס' 4. גגות קירווי הבניינים יהא באחת משתי האפשרויות- גג רעפים או גג שטוח, הגג הקיים הינו גג רעפים, לא מבוקש שינוי.		

תשתית מגיש הבקשה להיתר יבצע על חשבונו את כל עבודות התשתית לרבות העתקה ותיקון ככל שיידרש בתחום המקרקעין, כפי דרישת תוכנית 2878 בסעיף 25. שלביות ביצוע אין הנחיות לעניין שלביות ביצוע בתוכנית זו. עצים לשימור בכל בקשה להיתר בניה הן לתוספות בניה והן לבניה חדשה יסומנו כל העצים הבוגרים בחלקה. לא תותר עקירת עצים למעט מקרים חריגים בהם שוכנע מהנדס העיר ואין כל אפשרות אחרת לבניה בחלקה, והכל באישור המחלקה לשימור פני העיר. - התקבל אישור שפ"ע. הפקעה השטחים המיועדים לצורכי ציבור מיועדים להפקעה בהתאם להוראות חוק התכנון והבניה, ויועברו לעיריית ירושלים כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ. בניין אופייני הבניין מסומן בעיגול בצבע אדום, וחלות עליו הוראות סעיף 10 בתוכנית 2878. א. "לא תותר הריסת בניין אופייני" - עומדים בדרישה. ב. "לא יותר שינוי בצורתו החיצונית של הבניין למעט התחברות לצורך תוספת בניה כמפורט להלן, ולא תותר פגיעה באופיו האדריכלי לרבות סוג האבן, פתחים, כתובות, תבליטים, סיתות, כחול, סורגים, צמחיה, גדרות ושערים" - הבקשה הינה תוספת ממ"ד ומחסן לקומת המרתף למבנה הקיים. ג. "תוספת בניה לבניין אופייני תעשה בתאום מלא עם מהנדס העיר ומתוך מגמה לשמור על סגנונו של הבניין ולהתאים אליו את מסת הבניה החדשה, סוג האבן שלה ופרטיה". ד. "תוספת בניה תתאפשר בצורה של תוספת קומות על גג הבניין הקיים, ו/או בבניה על הקרקע בצמוד או במנותק מהבניין הקיים, הכל מתוך לקיחה בחשבון של אופי הבניין ואפשרות		

וההתייחסות לחלקות שכנות". ה. " גובה הקומה בבניין ייחשב כ- 3 מ', גם אם הקומה תהיה גבוהה יותר" - אין שינוי בגובה מירבי של הבניין. ו. "במידה והקירות החיצוניים של בניין אופייני נמצאים בחריגה מהמרווחים המותרים" -...- ל"ר. ז. " קו הבניין של תוספת בניה בחזית הבניין בהתאם לקו הבניין של הבניין הקיים" - עומדים בדרישה. שטחי הבניה המותרים עפ"י תוכנית 2878, בהתאם להוראות לגבי אזור מגורים 1 בתוכנית המתאר של ירושלים מחסן ע"פ ההנחיות תכנית שלא קבעה / שינתה שטחי שירות מהמותר בתכנית המתאר והיא כפופה לתכנית מתאר, ניתן לאפשר במסגרתה שטח מחסנים כפי המפורט להלן : תכנית שהופקדה עד יום 01/08/1989 : 8% או 20 מ"ר בכפוף להקלה. היות והתכנית הופקדה לפני שנת 1989, ניתן לאשר עד 20 מ"ר שטח המחסן בכפוף להקלה שפורסמה, מוצע מחסן בשטח כ- 13.40 מ"ר לכן עומדים במותר. מחסנים המבוקשים מכוח תכנית הכפופה לתכנית מתאר, ושאינה כוללת נספח בינוי- בבתיים משותפים יש להציג תכנית צל של מחסנים עתידיים לכלל דיירי הבניין. -יש להציג ע"ג ההרמוניקה לדירות מעל ולבצע תקנה 36. גישה לקומת המחסנים תינתן מגרם המדרגות המשותף. - היות ומדובר בבינוי מיוחד יש לתאם עם הבוחנת רישוי ולהסביר את הכניסות למבנה כך שיוכלו לעמוד בסעיף זה. תוספת מחסנים מכח תכנית מתאר 62 תתאפשר במרתף בלבד. -עומדים במותר		

ממ"ד קומת מרתף (אינו צוין מפלס נכון ע"ג ההרמוניקה יש לתקן) מוצע תוספת ממ"ד בשטח של 9 מ"ר נטו, בחריגה מקו הבניין, עפ"י מדיניות מהנדס העיר ניתן לאשר חריגה בחזית קדמית, הבליטה למרווח הקדמי לא תעלה על 50% מהמרווח או 3 מ', הנמוך מבניהם. המרווח הקיים בין הקו בניין לגבול מגרש הינו בערך 6.15 מ', החריגה המוצעת מקו הבניין הינה 1.4 מ'. לכן עומדים במותר. לא הוצגה תכנית צל לממ"ד לדיירים מעל וכן בכלל בבניין, כאשר אישור ממ"ד במרתף מטרפד את האופציה לממ"דים ליתר הדירות מעל כמו כן טרם התקבלה חוות דעת מחלקת שימור, יש להשלים חוות דעת מחלקת שימור כולל התייחסותם לפתרון מיגוני של ממ"ד ליתר הדירות בבניין בכלל ובעמודה בפרט כתכנית צל כאשר העדיפות של אגף הרישוי הנה לאשר ממ"דים לכולם בעמודה. על ע"ב לבחון את האפשרות לשינוי מיקום הממ"ד כך שתתאפשר עמודת ממ"דים בשיתוף מחלקת שימור ואגף הרישוי. נוסף על כך יש לתקן את הערות ע"ג ההרמוניקה השרטוט אינו קריא ולא מובן . חצר אנגלית ע"פ תקנות התכנון והבניה סעיף 4.09(3)- בניה מותרת במרווח. "פיר, ארובה ותעלות אוורור למרתפים לרבות חצר אנגלית וכן יציאות חירום, ברוחב שלא יעלה על 1.5 מטרים ובגובה שלא יעלה על 1.5 מטרים..." מוצע חצר אנגלית בקומת מרתף ברוחב של 1.73 מ' ובגובה 2.35 מ'- חורגים מהמותר לכן יש לצמצם לגדלים הנדרשים ע"פ התקן. תנאים שהוגשו טרם דיון :		

-חו"ד איכות הסביבה – לא התקבלה תשובה מהגורם, יש להשלים. -חו"ד מחלקת שפ"ע- אושרה ב- 17/11/2025 ע"י כהנה ענבל סבי. -חו"ד מחלקת שימור- לא התקבלה תשובה מהגורם, יש להשלים.		
מחסן עד 20 מ"ר ליחיד חריגה מקו בנין לצורך בניית ממ"ד	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
משלוח הודעות לפי תקנה 36

תנאים שהוגשו טרם דיון :

- חוו"ד איכות הסביבה- לא התקבלה תשובה מהגורם.

-חוו"ד מחלקת שימור- לא התקבלה תשובה מהגורם.

מחסן

ע"פ ההנחיות תכנית שלא קבעה / שינתה שטחי שירות מהמותר בתכנית המתאר והיא כפופה לתכנית מתאר, ניתן לאפשר במסגרתה שטח מחסנים כפי המפורט להלן :

תכנית שהופקדה עד יום 01/08/1989 : 8% או 20 מ"ר בכפוף להקלה.

היות והתכנית הופקדה לפני שנת 1989, ניתן לאשר עד 20 מ"ר שטח המחסן בכפוף להקלה שפורסמה, מוצע מחסן בשטח כ-13.40 מ"ר לכן עומדים במותר.

מחסנים המבוקשים מכוח תכנית הכפופה לתכנית מתאר, ושאינה כוללת נספח בינוי-

-בבתים משותפים יש להציג תכנית צל של מחסנים עתידיים לכלל דיירי הבניין. -יש להציג ע"ג ההרמוניקה לדירות מעל ולבצע תקנה 36.

-גישה לקומת המחסנים תינתן מגרם המדרגות המשותף. - היות ומדובר בבינוי מיוחד יש לתאם עם הבוחנת רישוי ולהסביר את הכניסות למבנה כך שיוכלו לעמוד בסעיף זה.

-תוספת מחסנים מכח תכנית מתאר 62 תתאפשר במרתף בלבד. -עומדים במותר

ממ"ד

קומת מרתף (אינו צוין מפלס נכון ע"ג ההרמוניקה יש לתקן)

מוצע תוספת ממ"ד בשטח של 9 מ"ר נטו, בחריגה מקו הבניין, עפ"י מדיניות מהנדס העיר ניתן לאשר חריגה בחזית קדמית, הבליטה למרווח הקדמי לא תעלה על 50% מהמרווח או 3 מ', הנמוך מבניהם.

המרווח הקיים בין הקו בניין לגבול מגרש הינו בערך 6.15 מ', החריגה המוצעת מקו הבניין הינה 1.4 מ' לכן עומדים במותר.

לא הוצגה תכנית צל לממ"ד לדיירים מעל וכן בכלל בבניין, כאשר אישור ממ"ד במרתף מטרפד את האופציה לממ"דים ליתר הדירות מעל כמו כן טרם התקבלה חוות דעת מחלקת שימור, יש להשלים חוות דעת מחלקת שימור כולל התייחסותם לפתרון מיגוני של ממ"ד ליתר הדירות בבניין בכלל ובעמודה בפרט כתכנית צל כאשר העדיפות של אגף הרישוי הנה לאשר ממ"דים לכולם בעמודה.

על ע"ב לבחון את האפשרות לשינוי מיקום הממ"ד כך שתתאפשר עמודת ממ"דים בשיתוף

מחלקת שימור ואגף הרישוי.

הוסף על כך יש לתקן את הערות ע"ג ההרמוניקה השרטוט אינו קריא ולא מובן .

חצר אנגלית

ע"פ תקנות התכנון והבניה סעיף 4.09(3)- בניה מותרת במרווח.

"פיר, ארובה ותעלות אוורור למרתפים לרבות חצר אנגלית וכן יציאות חירום, ברוחב שלא יעלה על 1.5 מטרים ובגובה שלא יעלה על 1.5 מטרים..."

מוצע חצר אנגלית בקומת מרתף ברוחב של 1.73 מ' ובגובה 2.35 מ'- חורגים מהמותר לכן יש לצמצם לגדלים הנדרשים ע"פ התקן.

יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.

תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש/ לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים תוך תקופת זמן זה, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק מחדש.

סדר יום לוועדה מתאריך - 20/04/2026 - ג אייר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/7
מספר בקשה	<u>2025/0421.00</u>
מספר סידורי	<u>47</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	הוספת מרפסת זיז ליח"ד בבניין פשוט, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מרפסת זיז
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	רגנבאום אילן
עורך הבקשה	אדריכל אביטבול מתנאל
מתכנן השלד	חדש אהרן
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	32

כתובת האתר

קורא הדורות 12 , תלפיות

גוש	חלקה	בשלמות
30115	50	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1721	תחילת תוקף	25/11/1976			

תאור הבקשה

מדובר בבקשה בשכונת תלפיות, קורא הדורות 12.

בניין בן 4 קומות וקומת מרתף - מבוקשת מרפסת זיז עבור משי' רגנבאום בקומה ג', מפלס +18.9.

קיימים מס' היתרי בניה בבניין זה :

1968/0755.02 , 2005/0341.01 , 2005.0341.02 , 2005.0341.04.

בעלויות

הבדיקה בוצעה באחריות דסק שרות הלקוחות במסגרת הליך פתיחת הבקשה.

פרסום הקלות

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק לתיק מספר 2025/0421.00 מתאריך 11/11/2025

הקלה בגין מרפסת בעומק 1.8 מ"מ במקום 1.5 מ"מ המותרים.

בוצע משלוח הודעות תקין, תום מועד הגשת ההתנגדויות ב 5202/12/02, התקבלה התנגדות מצד שכן המתגורר תחתיו- פרוט ההתנגדות יוצג בחוות הדעת.

התנגדות של יעקב לורן אטלן, מתגורר בדירה מס' 6 :

טוען כי המרפסת המוצעת תכסה 2/3 מהמרפסת סוכה שלו ובנוסף תפגע באופן מהותי בתנאי האור והאוויר בדירתו ויורד את ערך נכסו, למרות הניסיון להגיע לפשרה על חלוקת השטחים בחצי , המבקש אילן רגנבאום מסרב להצעה זו.

מידע קודם

מתאריך	
09/04/2026	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
	היות והבקשה לא מציגה את השטחים וזכויות הבנייה ע"פ שלושת החלקות יש לפרט בהתאם לנדרש בהמלצה , בנוסף יש לצמצם את אורך/רוחב המרפסת לפי מדיניות המחלקה.
	תנאים שהוגשו טרם דיון :
	חו"ד איכות הסביבה- בוטל ע"י המערכת עקב שטח התוספת קטן שווה 80 מ"ר.
	חו"ד מחלקת שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י ב- 5202/11/30.
	תנאי להכנת דיון בוועדה – אישור מחלקת שימור טרם אושר ע"י.
	פרוט תוספת הבניה המבוקשת :
	תוכנית קומה ג'- מפלס 18.9 + (15.779)
	מוצעת תוספת של מרפסת עבור דירה מספר 10 משפחת רגנבאום, מרפסת בחזית אחורית הינה מרפסת זיז לא מקורה באזור בשטח כ- 5.04 מ"ר, בנוסף צוין בחישובי השטחים שקיימת מרפסת זיז לא מקורה בשטח כ- 1.62 מ"ר אך ע"פ ה gis אזור זה הכן מקורה.

כמו כן, בהיתר קודם מס' 2005/0341.04 חושב אזור זה כמרפסת שירות לכן יש לחשב מחדש ע"ג ההרמוניקה. ע"פ התקנות שטח מרפסת מקורה מוגבל ל-14 מ"ר, היות והמרפסת המוצעת מתוכננת מעל מרפסת קיימת של השכן מטה הדבר גורם לקירוי חלקי של מרפסת השכן כך שבסה"כ מרפסות מקורות בדירת השכן יעלה על 14 מ"ר המותרים, נדרש מהמבקש לצמצם את גודל המרפסת המוצעת כך שדירת השכן תעמוד במגבלת שטח המותר בהתאם לתקנות, וכן יכול להיות שייתן מענה להתנגדות השכן מטה. - קיימת אופציה לצמצום האורך כך שבחישוב גס נראה שסה"כ אורך המרפסת המוצעת יהיה 1.80 מ'. אופציה שניה הנה לצמצם עומק המרפסת המוצעת ואז ניתן יהיה לקבל אורך גדול יותר, מציעים שיתאמו מול השכן מטה ע"מ לייתר את ההתנגדות. שטחי בניה מוצע הפיכת שטח מרפסת שירות לעיקרי מכוח זכויות עודפות, עורך הבקשה מציין שהנו מסתמך על חישוב שבוצע בתיק אחר. צריך להציג את הטבלה בצורה מסודרת עם חישוב כלל החלקות 50,59,60 כיחידה אחת וממנה לחשב את מה שנותר מזכויות הבניה, בנוסף על ע"ב לחתום על טופס תצהיר אמיתות חישוב שטחים בחלקה. יחד עם זאת יש להציג את הטבלה הנ"ל תוך הצגת נתונים ע"ג מפת המדידה עדכנית שתכלול גודל החלקה המלא ולקבל אישור ממחלקת מידע. החישוב המוצג ע"ג ההרמוניקה מבוסס על שטח ברוטו, טרם הפחתת שטח ההפקעה. בהתאם לכך, נדרש לעדכן את החישוב כך שיתבסס על שטח נטו, ככל שמבוקש להותיר חישוב על בסיס ברוטו יש לצרף אישור ממחלקת המידע המאשר זאת. לאחר הצגת הנ"ל הנושא ייבדק בשנית. פירוט ההתנגדות בוצע משלוח הודעות תקין, תום מועד הגשת ההתנגדויות ב 5202/12/02, התקבלה התנגדות 1.		

התנגדות של יעקב לורן אטלן, מתגורר בדירה מס' 6 : "לאחר בדיקה בתשריט של המרפסות שמתוכנן לבנות אילן רגנבאום, מתברר שגודל המרפסת מכסה 2/3 משטח המרפסת סוכה שלי ובנוסף יחשיך את הדירה באופן מאד משמעותי, כתוצאה מכך הדבר לא רק מהווה חיסרון שלא ייכנס אור בחדרים גם יוריד בצורה חד משמעית ערך הנכס. לפני מספר חודשים ישבתי עם אילן רגנבאום להסביר את הבעייתיות, הוא הסכים להוריד מעומק המרפסת. הנקודה שעליה לא הגענו להסכמה היא אורך המרפסת : הצעתי לו שנחלק את שטח הפתוח (לסוכה) ב-50% כל אחד, הצעה שהוא סירב ולא מוכן שנתחלק בחצי כי הוא טוען "שלא מספיק לו". זו הסיבה שאני מתנגד לבניית מרפסת לפי המידידות של התשריט." יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a. תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש/ לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים תוך תקופת זמן זה, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק מחדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1721 תחילת תוקף : 25/11/1976 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1	09/04/2026	חוות דעת תכנונית

התוכנית כפופה לתוכנית מתאר לירושלים 62. הוראות סטייה ניכרת תוכנית 1721 אינה כוללת הוראות לעניין סטייה ניכרת. נספח בינוי התוכנית אינה כוללת נספח בינוי. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 00.6292/2024 שהוגש מיום : 4202/70/23 ע"י המחלקת למידע תכנוני. הבניה המוצעת הינה בתוך קווי הבניין, לא בוקשו הקלות לבניה בחריגה מקו בניין. מספר קומות מס' הקומות המירבי 4 קומות – לא מבוקש שינוי במס' קומות, ל"ר. גבהים בנין מקסימלי ללא שינוי. מספר יחידות דיור אין בקשה לתוספת יח"ד במסגרת בקשה זו, ניתן לאשר. שלביות ביצוע התוכנית החלה אינה כוללת סעיף הקובע לעניין שלביות הביצוע פרוט תוספת הבניה המבוקשת: תוכנית קומה ג'- מפלס 18.9 + (15.779) מוצעת תוספת של מרפסת עבור דירה מספר 10 משפחת רגנבאום, מרפסת בחזית אחורית הינה מרפסת זיז לא מקורה באזור בשטח כ- 5.04 מ"ר, בנוסף צוין בחישובי השטחים שקיימת מרפסת זיז לא מקורה בשטח כ- 1.62 מ"ר אך ע"פ ה gis אזור זה הכן מקורה. כמו כן, בהיתר קודם מס' 2005/0341.04 חושב אזור זה כמרפסת שירות לכן יש לחשב מחדש ע"ג ההרמוניקה.		

ע"פ התקנות שטח מרפסת מקורה מוגבל ל-14 מ"ר, היות והמרפסת המוצעת מתוכננת מעל מרפסת קיימת של השכן מטה הדבר גורם לקירוי חלקי של מרפסת השכן כך שבסה"כ מרפסות מקורות בדירת השכן יעלה על 14 מ"ר המותרים, נדרש מהמבקש לצמצם את גודל המרפסת המוצעת כך שדירת השכן תעמוד במגבלת שטח המותר בהתאם לתקנות, וכן יכול להיות שייתן מענה להתנגדות השכן מטה. - קיימת אופציה לצמצום האורך כך שבחישוב גס נראה שסה"כ אורך המרפסת המוצעת יהיה 1.80 מ'. אופציה שניה הנה לצמצם עומק המרפסת המוצעת ואז ניתן יהיה לקבל אורך גדול יותר, מציעים שיתאמו מול השכן מטה ע"מ לייתר את ההתנגדות. שטחי בניה מוצע הפיכת שטח מרפסת שירות לעיקרי מכוח זכויות עודפות, עורך הבקשה מציין שהנו מסתמך על חישוב שבוצע בתיק אחר . צריך להציג את הטבלה בצורה מסודרת עם חישוב כלל החלקות 50,59,60 כיחידה אחת וממנה לחשב את מה שנותר מזכויות הבניה, בנוסף על ע"ב לחתום על טופס תצהיר אמיתות חישוב שטחים בחלקה . יחד עם זאת יש להציג את הטבלה הנ"ל תוך הצגת נתונים ע"ג מפת המדידה עדכנית שתכלול גודל החלקה המלא ולקבל אישור ממחלקת מידע. החישוב המוצג ע"ג ההרמוניקה מבוסס על שטח ברוטו, טרם הפחתת שטח ההפקעה. בהתאם לכך, נדרש לעדכן את החישוב כך שיתבסס על שטח נטו, ככל שמבוקש להותיר חישוב על בסיס ברוטו יש לצרף אישור ממחלקת המידע המאשר זאת. לאחר הצגת הנ"ל הנושא ייבדק בשנית. צמד מרפסות קיימת מרפסת בקומה מתחת כך שהדרישה מתקיימת.		

עומק מרפסת מוצע עומק של 1.80 מ', פורסמה הקלה רלוונטית. תכנית צל אין צורך בתכנית צל, מאחר והוצגה מרפסת קיימת בקומה א' בעמודה המקבילה שתיהיה מקורה באופן שיגרום להגדלת שטח מקורה מעבר למותר. לפי התקנות לא ניתן לאשר שטח מקורה מעל 14 מ"ר, מצב זה דומה למבוקש בבקשה זו, לכן לא נצרך תכנית צל. תנאים שהוגשו טרם דיון : חו"ד איכות הסביבה- בוטל ע"י המערכת עקב שטח התוספת קטן שווה 80 מ"ר. חו"ד מחלקת שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י ב- 5202/11/30. התנגדויות בוצע משלוח הודעות תקין, תום מועד הגשת ההתנגדויות ב 5202/12/02, התקבלה התנגדות 1. התנגדות של יעקב לורן אטלן, מתגורר בדירה מס' 6 : "לאחר בדיקה בתשריט של המרפסות שמתוכנן לבנות אילן רגנבאום, מתברר שגודל המרפסת מכסה 2/3 משטח המרפסת סוכה שלי ובנוסף יחשיך את הדירה באופן מאד משמעותי, כתוצאה מכך הדבר לא רק מהווה חיסרון שלא ייכנס אור בחדרים גם יוריד בצורה חד משמעית ערך הנכס. לפני מספר חודשים ישבתי עם אילן רגנבאום להסביר את הבעייתיות, הוא הסכים להוריד מעומק המרפסת. הנקודה שעליה לא הגענו להסכמה היא אורך המרפסת : הצעתי לו שנחלק את שטח הפתוח (לסוכה) ב50% כל אחד, הצעה שהוא סירב ולא מוכן שנתחלק בחצי כי הוא טוען "שלא מספיק לו". זו הסיבה שאני מתנגד לבניית מרפסת לפי המידידות של התשריט."		

הקלה בגין מרפסת בעומק 1.8 מ"מ במקום 1.5 מ"מ המותרים.	11/11/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	1
	תשלום אגרת בניה	2
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	3
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	4
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	5
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	6
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	7
	אישור פיקוד העורף הג"א	8
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	9
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	10
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	11
	אישור מחלקת נכסים	12
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	13
	אישור מחלקת נכסים בדבר קבלת כתב התחייבות	14

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

היות והבקשה לא מציגה את השטחים וזכויות הבנייה ע"פ שלושת החלקות יש לפרט בהתאם לנדרש בהמלצה , בנוסף יש לצמצם את אורך/רוחב המרפסת לפי מדיניות המחלקה.

תנאים שהוגשו טרם דיון :

חוו"ד איכות הסביבה- בוטל ע"י המערכת עקב ששטח התוספת קטן שווה 80 מ"ר.

חוו"ד מחלקת שפ"ע- הבקשה אושרה ע"י ב- 5202/11/30.

תנאי להכנת דיון בוועדה – אישור מחלקת שימור טרם אושר ע"י.

פרוט תוספת הבניה המבוקשת :

תוכנית קומה ג'- מפלס 18.9 + (15.779)

מוצעת תוספת של מרפסת עבור דירה מספר 10 משפחת רגנבאום, מרפסת בחזית אחורית הינה מרפסת זיז לא מקורה באזור בשטח כ- 5.04 מ"ר, בנוסף צוין בחישובי השטחים שקיימת מרפסת זיז לא מקורה בשטח כ- 1.62 מ"ר אך ע"פ ה-gis אזור זה הכן מקורה.

כמו כן, בהיתר קודם מס' 2005/0341.04 חושב אזור זה כמרפסת שירות לכן יש לחשב מחדש ע"ג ההרמוניקה.

ע"פ התקנות שטח מרפסת מקורה מוגבל ל-14 מ"ר, היות והמרפסת המוצעת מתוכננת מעל מרפסת קיימת של השכן מטה הדבר גורם לקירוי חלקי של מרפסת השכן כך שבסה"כ מרפסות מקורות בדירת השכן יעלה על 14 מ"ר המותרים, נדרש מהמבקש לצמצם את גודל המרפסת המוצעת כך שדירת השכן תעמוד במגבלת שטח המותר בהתאם לתקנות, וכן יכול להיות שייתן מענה להתנגדות השכן מטה.

- קיימת אופציה לצמצום האורך כך שבחישוב גס נראה שסה"כ אורך המרפסת המוצעת יהיה 1.80 מ'.

אופציה שניה הנה לצמצם עומק המרפסת המוצעת ואז ניתן יהיה לקבל אורך גדול יותר, מציעים שיתאמו מול השכן מטה ע"מ לייתר את ההתנגדות.

שטחי בניה

מוצע הפיכת שטח מרפסת שירות לעיקרי מכוח זכויות עודפות, עורך הבקשה מציין שהנו מסתמך על חישוב שבוצע בתיק אחר. צריך להציג את הטבלה בצורה מסודרת עם חישוב כלל החלקות 50,59,60 כיחידה אחת וממנה לחשב את מה שנותר מזכויות הבניה, בנוסף על ע"ב לחתום על טופס תצהיר אמיתות חישוב שטחים בחלקה.

יחד עם זאת יש להציג את הטבלה הנ"ל תוך הצגת נתונים ע"ג מפת המדידה עדכנית שתכלול גודל החלקה המלא ולקבל אישור ממחלקת מידע.

החישוב המוצג ע"ג ההרמוניקה מבוסס על שטח ברוטו, טרם הפחתת שטח ההפקעה.

בהתאם לכך, נדרש לעדכן את החישוב כך שיתבסס על שטח נטו, ככל שמבוקש להותיר חישוב על בסיס ברוטו

יש לצרף אישור ממחלקת המידע המאשר זאת.

לאחר הצגת הנ"ל הנושא ייבדק בשנית.

פירוט ההתנגדות

בוצע משלוח הודעות תקין, תום מועד הגשת ההתנגדויות ב 5202/12/02, התקבלה התנגדות 1.

התנגדות של יעקב לורן אטלן, מתגורר בדירה מס' 6 :

"לאחר בדיקה בתשריט של המרפסות שמתוכנן לבנות אילן רגנבאום, מתברר שגודל המרפסת מכסה 2/3 משטח המרפסת סוכה שלי ובנוסף יחשיך את הדירה באופן מאד משמעותי, כתוצאה מכך הדבר לא רק מהווה חיסרון שלא ייכנס אור בחדרים גם יוריד בצורה חד משמעית ערך הנכס.

לפני מספר חודשים ישבתי עם אילן רגנבאום להסביר את הבעייתיות, הוא הסכים להוריד מעומק המרפסת. הנקודה שעליה לא הגענו להסכמה היא אורך המרפסת: הצעתי לו שנחלק את שטח הפתוח (לסוכה) ב-50% כל אחד, הצעה שהוא סירב ולא מוכן שנתחלק בחצי כי הוא טוען "שלא מספיק לו". זו הסיבה שאני מתנגד לבניית מרפסת לפי המידדות של התשריט."

יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.

תקופה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/ השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש/ לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים תוך תקופת זמן זה, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק מחדש.

סדר יום לוועדה מתאריך - 20/04/2026 - ג אייר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/7
מספר בקשה	<u>2022/0289.00</u>
מספר סידורי	<u>48</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 הריסה ובניה
שימוש עיקרי	מגורים, משרדים, מגורים
מהות בקשה	הריסת מבנה המיועד למגורים והקמתו מחדש לפי הוראות סעיף 14 א" לתמ"א 38 ולפי הוראות תכנית 10038
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר ציון כהן
עורך הבקשה	ברוך-הרשטיק חגית
מתכנן השלד	דב קוזלובסקי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	7

כתובת האתר

ברניקי 6 , גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30171	99	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
215509	תחילת תוקף	21/10/2019			

תאור הבקשה

מצב קיים :

קיים בחלקה מבנה ישן המוצע להריסה.

מצב מוצע :

מוצע מבנה חדש למגורים ומשרד לפי תכנית 215509

המבנה מציע 3 קומות מתחת למפלס ה-0.00+ הכוללות קומות חניה ומחסנים.

במפלס הכניסה מתוכנן משרד ו-3 יח"ד כאשר במפלס 3.15+ מוצעת קומה שניה לדירות מקומת הקרקע.

ממפלס 6.30+ ועד מפלס 9.45+ מתוכננות 3 יח"ד בכל קומה

ממפלס 12.78 + ועד מפלס 15.93 + מתוכננות 2 יח"ד בקומה

במפלס 19.26 + מתוכננת דירת פנטאוז כאשר בתחילת הליך הבקשה הוצגה בריכת שחיה כאשר במהלך התיקונים הבריכה הוסרה מהבקשה.

סה"כ 15 יח"ד.

פרסום הקלות:

במסגרת הליך פתיחת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

הבקשה הוצגה כתואמת תב"ע.

ע"פ נתוני המערכת הושלמו 100% חתימות.

היות וכך לא התבצע פרסום בתיק.

ממילא לא התקבלו התנגדויות.

לאחר קבלת החלטת וועדה תוקנה הבקשה כנדרש והופנתה לביצוע הליך פרסומי נוסף אודות הקלות חסרות.

ההקלות שפורסמו הינן:

דירוג מרפסות בשונה מהוראות התכנית בחזית קדמית משנית - מיטוב תכנוני בהתאמה לנספח בינוי מנחה

הריסת מבנה בן 1 קומות ו-4 יחידות והקמת בניין בן 7 קומות ו-15 יח"ד ומשרד 1 לפי תמ"א 38 ותכנית 10038 – חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.

תאריך הפנית התיק לפרסום: 23/04/2025

תום מועד להגשת התנגדויות: 20/05/2025

ע"פ נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות לבקשה.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 99:

ע"פ נתוני המערכת כאמור בהליך פתיחת הבקשה לא בוצע הליך פרסומי בתיק.

הבדיקה בוצעה ע"י ובאחריות דסק שירות הלקוחות.

בוצע הליך פרסומי מאוחר, הורחב לעיל.

מידע קודם

מתאריך	
13/04/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	להלן הדרוש תיקון כתנאי לגורמים : מס' יח"ד : ע"פ טבלה מס' 5 לעניין מס' יח"ד : מותרות 15 יח"ד בבקשה מוצע בניין חדש הכולל 15 יח"ד חדשות. מס' יח"ד המוצעות עומדות בהוראות התכנית. ע"פ סעיף 4.1.2. א.3 : 30% מסה"כ יחידות הדיור לא יעלה על 85 מ"ר. יש לצרף תרשים המשקף עמידה בהוראה זו כתנאי לגורמים. שטחי בניה : לאור האמור ניתן לחשב את הממ"דים במניין שטחי השירות למרחבים מוגנים כמקובל, כמקובל כאשר יש לרשום מתחת לטבלת השטחים בטופס 1 – " נדרש שימוש בשטח עיקרי של ---מ"ר כשטח שירות עבור הממ"דים". בקרה הנדסית : יש להטמיע את חוות הדעת ע"ג ההרמוניקה שתועבר לגורמים. וכן להעלותה כצרופה למסמכי הבקשה מחסנים : יש להנמיך את תקרת המחסנים ולשמור על גובה 2.20 ע"פ התקנות. כתנאי לגורמים. יש לציין את ייעודי חדרי השירות כתנאי לגורמים. החלפת מבקש :

היות וקיימים מס' מבקשים בבקשה יש לציין זאת ע"ג טופס 1 בטבלת מבקש (לדוגמא ציון + 5 נוספים) אישור מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה בת קיימה התנאי ככל הנראה קפץ בעכבות עדכון נתונים, יהווה תנאי לגורמים. תנאים לדיון : תברואה- התקבל אישור מיום 24.04.2025 נוספה הערה : "15 יח"ד יש לתכנן 4 עגלות בנפח 1000 ליטר, המתקן משותף עם הגנים העירוניים." יש להשלים תכנון זה כתנאי לגורמים		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 215509 תחילת תוקף : 21/10/2019 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : התיק נידון בועדת רשות רישוי מתאריך 22/05/2024 וקוד ההחלטה היה לפרסם לפי סעיף 149. להלן הנדרש בפרסום : ברכיכה - בהליך פתיחת הבקשה הוצגה ברכיכה פרטית אשר אינה	13/04/2026	חוות דעת תכנונית

עומדת במדיניות מהנדס עיר לבריכות פרטיות ואשר לא פורסמה אודותיה הקלה כנדרש, כחלק מהתיקונים שבוצעו בבקשה הוסרה הבריכה. מפלס כניסה - מפלס הכניסה האבסולוטי לא תאם את הנדרש בהוראות התכנית ולא פורסמה הקלה בנושא. ע"פ סעיף 4.1 א 4 – "מפלס הכניסה יהיה בגובה אבסולוטי $0.00 = 721.00$ " כאשר בהליך פתיחת הבקשה הוצג מפלס של 721.25 . כחלק מהתיקונים שנעשו הותאם מפלס הכניסה לנדרש בהוראות התכנית ומוצע במפלס $721.00 = 0.00 +$. ניוד שטח שירות - בהליך פתיחת הבקשה התקבלה חריגה בשטח השירות המוצע מעל הכניסה הקובעת, במידה ויבוצע ניוד שטח שירות מתחת אל מעל הכניסה הקובעת (עבור החריגה המתקבלת) יש לפרסם אודות הניוד הקלה. כחלק מהתיקונים שבוצעו צומצם שטח השירות מעל הקרקע וכעת אין חריגה ולא מתבצע ניוד המצריך הקלה, יפורט בהמשך. דירוג מרפסות - המרפסות המדורגות מוצעות בחזית אשר איננה מאושרת בהוראות התב"ע, לא פורסמה הקלה אודות השינוי. לאחר קבלת החלטת וועדה פורסמה הקלה אודות מיקום הדירוגים, יורחב מטה. מעבר לכך נדרש להסיר את המרפסות החורגות מקו בנין בהתאם לסעיף סטיה ניכרת כאשר לאחר דיון ראשון התקימה פגישה עם מנהל האגף בנושא ואושר להותיר את המרפסות, יורחב מטה. כמו כן התקבלו דחיות בתנאים הבאים : איכות הסביבה, שפ"ע, תברואה, אדריכל העיר - תנאים הושלמו, יורחב מטה. יצוין כי כפי שיורחב מטה ע"פ בקשה של ע"ב לשינוי מסלול ממסלול רגיל למסלול תמ"א 38 נדרש היה להוסיף את ההקלה הנדרשת במצב זה. ההקלה הוספה כנדרש והתיק הופנה לפרסום במקביל לבחינת זכאיות למסלול תמ"א 38, יורחב מטה בסעיף הרלוונטי. טרם ביצוע הליך פרסומי והשלמת תנאים הוגשה הרמוניקה מתוקנת ע"פ הנדרש והתיק הופנה לפרסום לפי תקנה 149 לחוק. תאריך הפנית התיק לפרסום : 23/04/2025 תום מועד להגשת התנגדויות : 20/05/2025		

ע"פ נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות לבקשה. להלן פירוט התיקונים שנדרשו ע"פ סעיפים : שלביות ביצוע : ע"פ סעיף 7.1 : הבניה תבוצע בהינף אחד סעיף זה מעוגן בסטיה ניכרת. לא ניתן לפרסם הקלה אודות שלביות ויש לבנות הבניין בהינף אחד. הבניין אכן מוצע בהינף אחד אך בהליך פתיחת הבקשה המוצע אינו מנצל את סה"כ השטח המותר לבניה הן בשטח המותר למשרד והן בשטח המותר למגורים, כך שלא קיימת עמידה בשלביות. ראה פירוט בסעיף שטחים. לאחר תיקון הבקשה מוצע השטח במקסימום האפשרי וקיימת עמידה בסעיף שלביות הביצוע. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2021/6203 שהוגש מיום 20/07/2021 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לעניין מרפסות זיז בחזית מזרחית ודרומית. היות ובסעיף סטיה ניכרת מעוגן נושא צמצום המרווח בין קוי הבניין לגבול המגרש לא ניתן כלל לחרוג מקו הבניין והחריגות המוצעות מהוות סטיה ניכרת. נדרש לצמצם / להסיר את המרפסות ולוודא כי לא תתבצע חריגה מקו הבניין. בתאריך 21/11/2024 התקיימה פגישה בנושא זה לאור פניה שהתקבלה מעו"ד יאיר גבאי ואשר נבחנה ע"י עו"ד אילנית. להלן סיכום הפגישה : הוחלט ע"י אילנית שניתן לאשר את המרפסות ע"ס סעיף 4.1.2(ב)(9) בחזית הצידית ללא צורך בהקלה, יש לציין שהמרפסות תואמות נספח. יש לציין שנושא סעיף הסטיה ניכרת נבחן גם הוא ובהסתמך על סעיף 4.1.2(ב)(9) רואים שכוונת התכנית כן לאפשר מרפסות אלו וזה לא נחשב כסטיה ניכרת. מצד שני כן יש צורך בלפרסם הקלה על דירוג מרפסות בשונה מהוראות התכנית בחזית קדמית משנית .		

כאמור התיק הופנה לפרסום אודות הדירוגים המוצעים בשונה מהוראות התכנית. מס' יח"ד : ע"פ טבלה מס' 5 לעניין מס' יח"ד : מותרות 15 יח"ד בבקשה מוצע בניין חדש הכולל 15 יח"ד חדשות. מס' יח"ד המוצעות עומדות בהוראות התכנית. ע"פ סעיף 4.1.2. א.3 : 30% מסה"כ יחידות הדירור לא יעלה על 85 מ"ר. יש לצרף תרשים המשקף עמידה בהוראה זו כתנאי לגורמים. גובה בניה : ע"פ טבלה 5 לעניין גובה מבנה : גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת הינו 25.23 מ'. גובה זה ע"פ הנספח מציין את טופ מעקה תקרת חדר המדרגות העולה לגג. נושא הגובה מעוגן כמפורט לעיל בסעיף סטיה ניכרת. הבניין המוצע מתוכנן תוך התייחסות למגבלת הגובה ומציע את טופ מעקה התקרה של חדר המדרגות העולה לגג בגובה של כ- 25.23 מ'. הגובה המוצע עומד בהוראות התכנית. ע"פ סעיף 4.1 א 4 –"מפלס הכניסה יהיה בגובה אבסולוטי $0.00 = 721.00 +$ בהליך פתיחת הבקשה גובה אבסולוטי מוצע למפלס הכניסה $0.00 = 721.25$, לא פורסמה הקלה בחריגה. נדרש להתאים את הגובה האבסולוטי למותר בהוראות התכנית או לצאת לפרסום אודות השינוי המוצע. כפי שהורחב לעיל השתווה גובה הכניסה האבסולוטי למותר בהוראות התכנית ולא נדרש לפרסם. שטחי בניה : ע"פ טבלה 5 לעניין שטחי הבניה :		

ש. עיקרי מעל הקרקע: (לא קיים שטח עיקרי בתת הקרקע). סה"כ שטח מותר מעל הכניסה הקובעת: 1,396.14 מ"ר ע"פ הערת 1: מתוך השטח העיקרי המותר מעל הכניסה הקובעת 55 מ"ר הינם עבור מסחר / משרדים / מרפאה. דהיינו: 1396.14-55=1341.14 מ"ר סה"כ מותר לבניה ללא משרד. בהליך פתיחת הבקשה סה"כ מוצע עבור משרד: 13.62 מ"ר <55 מ"ר כפי שהורחב לעיל עבור עמידה בשלבויות יש לממש את השטח המותר עבור המשרד, לא ניתן לניידו לפונקציות אחרות. עוד מודגש כי ע"פ נספח הבינוי שאמנם הינו מנחה אך נותן פרופורציות לטבלה 5, מאושר משרד בשטח של 55 מ"ר. היות וכך עבור עמידה בשלבויות נדרש לממש את השטח המותר למשרד במלואו. לאחר החלטת וועדה מוצע משרד הכולל ממ"ד בשטח של כ- 55 מ"ר, קיימת עמידה בנדרש לשטח המשרד ע"פ הוראות התכנית עבור עמידה בשלבויות. חישוב השטח למגורים לאחר הפחתת המשרד: 1396.14-55=1341.14 מ"ר סה"כ שטח עיקרי מוצע למגורים: 1323.12 מ"ר <1,341.14 מ"ר יש לציין שבנוסף לשטח העיקרי מותרים 170 מ"ר מרפסות, מוצע 96.78 מ"ר – עומד במותר. ניתן לראות כי סה"כ שטח מוצע עיקרי עומד במותר ומתקבל יתרה של כ- 18.01 מ"ר. ע"פ החלטת וועדה וטרם תיקון הבקשה התקבלה היתרה של כ- 112 מ"ר אשר עבור עמידה בשלבויות נדרש לנצל את כל השטח המותר מכח התב"ע. מברור מול ע"ב מתקבל כי חישוב את חדרי הממ"דים במניין השטחים העיקריים וזאת עבור עמידה בסעיף שלבויות. מברור נושא זה בשנית מול ר"צ מתקבל כי היות והמוצע הינו מנצל את כלל אפשרויות ההרחבה ומוצע בתחום קווי הבניין ובמס' הקומות המוגבל בהוראות התב"ע אזי אין אופציה עתידית לתוספת וממילא מתקבלת עמידה בסעיף השלבויות. לאור האמור ניתן לחשב את הממ"דים במניין שטחי השירות למרחבים מוגנים כמקובל כאשר יש לרשום מתחת לטבלת השטחים בטופס 1 – " נדרש שימוש בשטח עיקרי של ----מ"ר כשטח שירות עבור הממ"דים".		

בקרה הנדסית : לאחר דיון ראשון התקבלה פניה מע"ב לעניין שינוי מסלול הבקשה. להלן הפניה : בהמשך למכתב שנשלח לעורכי הבקשות, הנני מבקשת לשנות מסלול להגשה 702721 תיק רישוי 2022/0289.00 ממסלול רגיל - ולהגישה במסלול לפי ס' 13 לתמ"א 38 - הריסה ובניה מחדש. התקבל נוהל בקרה הנדסי ע"י משרד ירון – שמעוני – שחם מתאריך 21/01/2025 סרוק במייל א.א של הבקשה יש להטמיע את חוות הדעת ע"ג ההרמוניקה שתועבר לגורמים. וכן להעלותה כצרופה למסמכי הבקשה יצויין כי עבור ביצוע שינוי המסלול נדרש לקבל חו"ד משמאי חיצוני. מאישור של מנהל האגף מיום 07/04/2025 הופנה התיק לפרסום במקביל לבחינת זכאיות למסלול תמ"א 38 ולקבלת התחשיב שאמור לעבור אלנו לצורך קיזוז זכויות מכח תמא 38 וזאת היות ואין לכך כל השפעה על התכנון . הנחיה זו סרוקה בא.א של הבקשה. להלן ההקלה שפורסמה : הריסת מבנה בן 1 קומות ו-4 יחידות והקמת בניין בן 7 קומות ו-15 יח"ד ומשרד 1 לפי תמ"א 38 ותכנית 10038 – חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. בתאריך 25/05/2025 התקבלה חו"ד מלאה אשר הנ"ל עומד בכל תנאיה לקבלת זכויות לתמ"א 38 מאת השמאי החיצוני. סרוק בא.א של הבקשה. לאור הנ"ל התיק מובא לדיון חוזר. מרפסות : להלן ההנחיות מרפסות מסעיף 2.1.4.ב : מרפסת בחזית הקדמית לא תחרוג מעבר לקו הבניין. בחזית קדמית תותרנה מרפסות פנימיות, זו על גבי זו ללא דירוג. שטח המרפסת ייחשב כשטח		

עיקרי בנוסף לאחוזי הבניה המותרים. עומק המרפסות לא יעלה על 2 מ'. מרפסת זיזית תהיה עד עומק של 2 מ' ולא תחרוג מקו בניין. דירוגים במבנה לצורך מרפסות סוכה יתאפשרו אך ורק בחזיתות הצד ובחזית האחורית. לא יהיו דירוגים בחזית קידמית / קידמית משנית. מרפסות בחזית האחורית / צידית יהיו במרחק של עד 3 מ' מקו מגרש. בכל המרפסות הלא מקורות תותר בניית פרגולות בתנאי שתהיינה אחידות עיצובית לכלל הפרגולות במרפסות ובחצרות הבניין ובכפוף לתקנות בנושא. מעקות המרפסות יהיו עשויים מתכת או זכוכית או שילוב שלהם. בחינת מרפסות בחזית צפונית (קדמית משנית) : מוצעות מרפסות זיז מקורות בחלקן ומדורגות בסה"כ שטח של כ- 62.80 מ"ר. ע"פ המפורט לעיל דירוג מרפסות יהיה רק בחזית צידית / אחורית. יש לפרסם הקלה אודות הדירוג בחזית קידמית משנית. יצוין כי יתכן והמרפסות תואמות נספח אך הנספח מנחה והוראות מחיבות. פורסמה הקלה בנושא כפי שהורחב לעיל. שטח : ע"פ טבלה 5 לעניין שטחי הבניה : 170 מ"ר. שטח זה הינו בנוסף לשטח העיקרי וניתן למרפסות מקורות. שטח המרפסות המקורות המוצעות עומדות בשטח המותר ע"פ הוראות התכנית. יצוין כי קיימים אזורים במרפסות אשר אינם מקורים היות והמרפסות בחלקן מדורגות. אזורים אלו לכאורה ניתן לחשב בשטח מרפסות זיז לא מקורות. מרווח- מרפסות אלו מוצעות בתחום קווי הבניין. עומק- 2 מ'. בתכנית אשר ביטלה את תכנית המתאר ניתן לתכנן מרפסת בעומק גדול יותר מ-1.5 מ' ללא צורך בפרסום הקלה וזאת בכפוף לעמידה בנושא שטח ומרווח. כאמור קיימת עמידה בשטח ובמרווח.		

כמו כן קיימת עמידה במעקה המרפסות ע"פ הנדרש בתב"ע. בחינת מרפסות זיז בחזית דרומית ומזרחית (אחורית וצידית) : המרפסות מוצעות בחריגה מקו בניין. כאמור לעיל סעיף סטיה ניכרת מעגן בתוכו את נושא צמצום המרווחים. בתכנית אשר קבעה סטיה ניכרת לקווי בניין לא ניתן לאשר מרפסות מעבר לקו הבניין. ע"פ החלטת הוועדה המרפסות המוצעות בחריגה מהוות סטיה ניכרת ויש להסיר / לצמצם. כפי שהורחב לעיל התקימה פגישה עם מנהל האגף מר יואל שבת ועו"ד אילנית בנושא. להלן סיכום הפגישה : הוחלט ע"י אילנית שניתן לאשר את המרפסות ע"ס סעיף 4.1.2(ב)(9) בחזית הצידית ללא צורך בהקלה, יש לציין שהמרפסות תואמות נספח. יש לציין שנושא סעיף הסטיה ניכרת נבחן גם הוא ובהסתמך על סעיף 4.1.2(ב)(9) רואים שכוונת התכנית כן לאפשר מרפסות אלו וזה לא נחשב כסטיה ניכרת. מצד שני כן יש צורך בלפרסם הקלה על דירוג מרפסות בשונה מהוראות התכנית בחזית קדמית משנית . כאמור התיק הופנה לפרסום אודות הדירוגים המוצעים בשונה מהוראות התכנית. יצויין כי בשלב דיון ראשון המרפסות מחושבות במניין שטח מרפסות זיז מקורות עד 14 מ"ר בעוד שכאמור התב"ע נותנת שטחים עבור מרפסות מקורות. וכן היות ומדובר בתכנית מחוזית שהופקדה לאחר 2010 אזי כל מרפסת מקורה תחושב כשטח עיקרי. כחלק מהתיקונים המרפסות מחושבות בקוד שטח עיקרי למרפסות כנדרש. מרפסות גג : מוצעות מרפסות גג עבור דירות מס' 11,12,15 המרפסות מחושבות כנדרש.		

הפרגולות יבוצעו ע"פ תקנות העזר ובצורה אחידה כפי הנדרש בתב"ע ובכפוף לאישור אדריכל העיר. הערה זו נוספה בתנאים שירשמו בהיתר. חניה : ע"פ הוראות התכנית בסעיף 4.1 ג : א. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 10 ב. ניתן להתקין מעליות/מכפילי חנייה בהתאם לתקן הישראלי בלבד. ג. תנאי למתן טופס 4 יהא התקנת מתקנים מכניים והתקנת רמזורים בהתאם לתכנית חניה שתאושר. התקבל אישור הסדרי תנועה הכולל הערה : "עבור 15 יח"ד חדשות ומשרדים דרוש 20 מ"ח עפ"י התקן מוצע 20 מ"ח בגבול החלקה בחניון תת"ק." החניות מוצעות ב-2 הקומות התחתונות אשר מתוכננות בתחום קו הבניין הכחול התת קרקעי. לא נמצאו חריגו מקו הבניין. תנאי לתעודת גמר נוסף ידנית למערכת. יצויין כי יידרש אישור מעודכן היות וחייבים לנצל את ה-55 מ"ר למשרדים לצורך עמידה בשלביות הביצוע כך שמאזן החניה יכול להשתנות. מברור מול ע"ב טרם הפניה לפרסום הובהר כי ע"פ התייעצות עם יועץ התנועה של הפרויקט לא אמור להיות שינוי מהותי, יש להשלים את האישור להתאימו מול אישור הסדרי תנועה כתנאי לגורמים. כאמור התקבל האישור, ראה הרחבה מטה. מחסנים : ע"פ הוראות התכנית תותר בניית מחסנים כמספר יחידות הדיור במבנה, בשטח של עד 15 מ"ר לכל יח"ד, בתנאי ששטחי המחסנים יהיו תת קרקעיים וללא חלונות, ובתנאי שמחסנים אלו לא יחוברו לדירות. מוצעים 15 מחסנים אשר מתוכננים בקומות המרתף, ללא חלונות וללא גישה לדירות ואשר שטחם אינו עולה על 15 מ"ר		

למחסן. יצויין כי ע"פ התקנות גובה מחסן לא יעלה על 2.20 מ' ויחושב במניין שטחי השירות יש להנמיך את תקרת המחסנים ולשמור על גובה 2.20 ע"פ התקנות. כתנאי לגורמים. כמו כן מבקשים הרבה חדרים המוגדרים כחדרי מערכות, לא ברור איזה מערכות מצריכים כל כך הרבה, יש לציין את ייעודי חדרי השירות כתנאי לגורמים. עיצוב אדריכלי: ע"פ סעיף 4.1.2: היחס בן שטח החזית הבנוי אבן לבין השטח הבנוי חומר אחר יקבע על פי הנחיות תכנית מתאר 2000 לירושלים. חלונות ופתחים יחושבו במניין יתרת 40% שבהם מותר שימוש בחומרי בניה אחרים. אישור חומרי הגמר של האלמנטים השונים הוא בסמכות מהנדס העיר. יותר חלונות מלבניים עם משקוף אופקי או משקוף קשטי ששטחם אינו עולה על 2.5 מ"ר וגובהם הכולל גדול מרוחבם פי 2 לפחות. היחס בין גובה החלון לרוחבו יהיה 1: 1.5 (ניתן לצמצם רוחב בלי לצמצם גובה) גובה קומת מגורים לא יעלה על 3.20 מ' - קיימת עמידה בהוראה. נדרש להעביר מידות לאורך המבנה. יש לקבל את אישור אדריכל העיר כולל תכנון החומרים ועמידה בתקנים הנדרשים כתנאי לדיון נוסף, וכן יש להוכיח ולהציג עמידה בסעיפים הרלוונטים לעיל. נפתחה הפניה לקבלת חו"ד אדריכל העיר כאשר התקבלה הודעה אוטומטית: "בוטל ע"י המערכת עקב כך שמספר יחידות הדיור קטן מ-15" ברכה: סעיף זה לא רלוונטי, הברכה הוסרה מהבקשה.		

הריסות ופינויים : יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאי ואגרות) התש"ל 1970 תותר הפעלת המגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת המבנה/גדר המסומן בצבע צהוב בתשריט מיועד להריסה, וייהרס כתנאי לחפירה ראשונה בתחום התכנית, ע"י בעלי הזכויות ועל חשבונם. יש להשלים אישור איכות הסביבה החסר. התקבל אישור בתאריך 17/03/2026. קיזוז עובי קירות : יש לחשב את עובי הקיר ע"פ ההנחיות העדכניות. (27 ס"מ לבניה רטובה בבניין עד 8 קומות) כמו כן ביציאה לחצרות / מרפסות לא ניתן לקזז את עובי הקיר ויש לחשב במלואו. חושב כנדרש. החלפת מבקש : התקבל מסמך מבעלי הזכויות בנכס בו הם מבקשים להסיר את המבקש – חברת ל.ה.ו התחדשות עירונית מהבקשה ולהמשיך את הטיפול בבקשה בצורה עצמאית. התקבל מכתב מחברת ל.ה.ו להסרתה מהבקשה. יש להסדיר את נושא המבקש בטופס 1 ובמערכת. הוסדר כנדרש. היות וקיימים מס' מבקשים בבקשה יש לציין זאת ע"ג טופס 1 בטבלת מבקש (לדוגמא ציון + 5 נוספים) אישור מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה בת קיימה		

התנאי ככל הנראה קפץ בעכבות עדכון נתונים, יהווה תנאי לגורמים תנאים לדיון : איכות הסביבה - התקבל אישור מתאריך 17/03/2026 ע"י אלגרבל טליה שפ"ע -התקבל אישור מתאריך 11/05/2025 ע"י ענבל כהנה. נוספה הערה: "סקר העצים אושר, קיימים עצים פולשניים לכריתה אין צורך ברישיון כריתה. אין כל תנאים." תברואה- התקבלה דחיה מתאריך 18/10/2023 ע"י המערכת. התקבל אישור מיום 24.04.2025 נוספה הערה: "15 יח"ד יש לתכנן 4 עגלות בנפח 1000 ליטר, המתקן משותף עם הגנים העירוניים." יש להשלים תכנון זה כתנאי לגורמים אדריכל העיר- קיימת התייחסות ל-8 יח"ד. יש לקבל את אישור אדריכל העיר למבנה המוצע הכולל 15 יח"ד. נפתחה הפניה לאדריכל העיר כאשר בתאריך 07/04/2025 סומן התנאי כלא שייד ונוספה הערה: "בוטל ע"י המערכת עקב כך שמספר יחידות הדיור קטן מ-15" הסדרי תנועה – התקבל אישור מתאריך 17/12/2023 ע"י שעיו גאולה, יש לשוב ולקבל אישור מחודש היות ולכאורה שטח המשרד יגדל ומאזן החניה משתנה. כפי שהורחב לעיל כתנאי לגורמים. התקבל אישור חוזר בתאריך 18/01/2026 ע"י זבריקו בתאל. רשות העתיקות- קיים אישור וחוו"ד רשות העתיקות בצרופות הבקשה. התנגדויות : לפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות. טרם הפניה לגורמים יש לתקן הרמוניקה בהתאם להחלטת וועדה.		

דירוג מרפסות בשונה מהוראות התכנית בחזית קדמית משנית - מיטוב תכנוני בהתאמה לנספח בינוי מנחה הריסת מבנה בן 1 קומות ו-4 יחידות והקמת בניין בן 7 קומות ו-15 יח"ד ומשרד 1 לפי תמ"א 38 ותכנית 10038 – חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.	29/04/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
מוצעת בריכה פרטית אשר אינה עומדת במדיניות מהנדס עיר לבריכות פרטיות ואשר לא פורסמה אודותיה הקלה כנדרש. מפלס הכניסה האבסולוטי לא תואם את הנדרש בהוראות התכנית ולא פורסמה הקלה בנושא. כמו כן קיימת חריגה בשטח השירות המוצע מעל הכניסה הקובעת, במידה ויבוצע ניוד שטח שירות מתחת אל מעל הכניסה הקובעת (עבור החריגה המתקבלת) יש לפרסם אודות הניוד הקלה. וכן המרפסות המדורגות מוצעות בחזית אשר איננה מאושרת בהוראות התב"ע, לא פורסמה הקלה אודות השינוי. מעבר לכך התיק מובא לדחיה במתכונת היות ומוצעות חריגות מקוי הבניין כאשר קיים בתב"ע סעיף סטיה ניכרת לצמצום מרווחים, וכן לא קיימת עמידה בסעיף שלביות שהינו מעוגן בסטיה ניכרת. כמו כן התקבלו דחיות בתנאים הבאים : איכות הסביבה, שפ"ע, תברואה, אדריכל העיר טרם ביצוע הליך פרסומי והשלמת תנאים יש להגיש הרמוניקה מתוקנת ע"פ הנדרש הכוללת את כלל ההקלות הנדרשות. (שינוי מפלס אבסולוטי / בריכה / ניוד / דירוג וכו') להלן פירוט התיקונים הנדרשים ע"פ סעיפים : שלביות ביצוע : ע"פ סעיף 7.1 : הבניה תבוצע בהינף אחד סעיף זה מעוגן בסטיה ניכרת. לא ניתן לפרסם הקלה אודות שלביות ויש לבנות הבניין בהינף אחד. הבניין אכן מוצע בהינף אחד אך אינו מנצל את סה"כ השטח	02/05/2024	דיון ברשות הרישוי : לפרסם לפי סעיף 149

המותר לבניה הן בשטח המותר למשרד והן בשטח המותר למגורים, כך שלא קיימת עמידה בשלביות. ראה פירוט בסעיף שטחים. בדיקת התאמת המבוקש לתב"ע ולתקנות התכנון והבנייה כדלהלן: קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2021/6203 שהוגש מיום 20/07/2021 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לעניין מרפסות זיז בחזית מזרחית ודרומית. היות ובסעיף סטיה ניכרת מעוגן נושא צמצום המרווח בין קוי הבניין לגבול המגרש לא ניתן כלל לחרוג מקו הבניין והחריגות המוצעות מהוות סטיה ניכרת. יש לצמצם / להסיר את המרפסות ולוודא כי לא תתבצע חריגה מקו הבניין. מס' יח"ד: ע"פ טבלה מס' 5 לעניין מס' יח"ד: מותרות 15 יח"ד בבקשה מוצע בניין חדש הכולל 15 יח"ד חדשות. מס' יח"ד המוצעות עומדות בהוראות התכנית. ע"פ סעיף 4.1.2. א.3 : 30% מסה"כ יחידות הדיור לא יעלה על 85 מ"ר. יש לצרף תרשים המשקף עמידה בהוראה זו. גובה בניה: ע"פ טבלה 5 לעניין גובה מבנה: גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת הינו 25.23 מ'. גובה זה ע"פ הנספח מציין את טופ מעקה תקרת חדר המדרגות העולה לגג. נושא הגובה מעוגן כמפורט לעיל בסעיף סטיה ניכרת. הבניין המוצע מתוכנן תוך התייחסות למגבלת הגובה ומציע את טופ מעקה התקרה של חדר הדרגות העולה לגג בגובה של כ-		

25.23 מ'. הגובה המוצע עומד בהוראות התכנית. ע"פ סעיף 4.1 א 4 –"מפלס הכניסה יהיה בגובה אבסולוטי $0.00 = 721.00 +$ גובה אבסולוטי מוצע למפלס הכניסה $0.00 = 721.25$, לא פורסמה הקלה בחריגה. יש להתאים את הגובה האבסולוטי למותר בהוראות התכנית או לצאת לפרסום אודות השינוי המוצע. נסיגות: ע"פ סעיף 4.1.2 א 4: "קומה חמישית ושישית נסיגה של 2 מטר בחזיתות הפונות אל הדרך, קומה 7 בנסיגה מקונטור קומה שישית. לא פחות משני מטר בחזית הפונה אל הדרך. מוצע תכנון התואם את הוראות התב"ע כאשר קומה ד+ה (שהינן קומות חמישית ושישית) מוצעות בנסיגה של כ- 2 מ' מהקומה התחתונה וכנ"ל לקומה השביעית אשר מתוכננת בנסיגה של כ- 2 מ' מהקומה שתחתיה. קיימת עמידה בנסיגות הנדרשות. שטחי בניה: ע"פ טבלה 5 לעניין שטחי הבניה: ש.עיקרי מעל הקרקע: (לא קיים שטח עיקרי בתת הקרקע). סה"כ שטח מותר מעל הכניסה הקובעת: 1,396.14 מ"ר ע"פ הערת 1: מתוך השטח העיקרי המותר מעל הכניסה הקובעת 55 מ"ר הינם עבור מסחר / משרדים / מרפאה. דהיינו: $1396.14 - 55 = 1341.14$ מ"ר סה"כ מותר לבניה ללא משרד. סה"כ מוצע עבור משרד: 13.62 מ"ר > 55 מ"ר יצויין כי עבור עמידה בשלביות יש לממש את השטח המותר עבור המשרד, לא ניתן לניידו לפונקציות אחרות. עוד מודגש כי ע"פ נספח הבינוי שאמנם הינו מנחה אך נותן פרופורציות לטבלה 5, מאושר משרד בשטח של 55 מ"ר. היות וכך עבור עמידה בשלביות יש לממש את השטח המותר למשרד במלואו.		

55-1396.14=1341.14 מ"ר סה"כ שטח עיקרי מוצע למגורים : 1,228.83 מ"ר > 1,341.14 מ"ר ניתן לראות כי סה"כ שטח מוצע עיקרי עומד במותר ואף קיימת יתרה של כ- 112.31 מ"ר יצוין כי חלק הבריכה המקורה במפלס +19.26 יחושב במניין השטחים העיקריים. יש לחשב כנדרש. וכן עבור עמידה בשלביות יש לנצל את כל השטח המותר מכח התב"ע. כפי שיפורט מטה קיימת חריגה בשטחי השירות מעל הקרקע, ניתן להשתמש בשטח עודף זה עבור החריגה, ראה הרחבה מטה. ש.שירות : מתחת לכניסה הקובעת : סה"כ שטח מותר מתחת הכניסה הקובעת : 1,536.7 מ"ר סה"כ שטח מוצע מתחת לכניסה הקובעת : 1,337.51 מ"ר > 1,536.7 (1,337.51-1,536.7=198.49 מ"ר) ניתן לראות כי סה"כ שטח שירות מוצע מתחת לכניסה הקובעת עומד במותר ואף קיימת יתרה בסה"כ של 198.49 מ"ר. ע"פ המפורט מעלה בסעיף שלביות יש לנצל את כלל השטחים עבור עמידה בשלביות. יודגש כי במידה וקיימת עמידה בתכנון המוצע מול נספח הבינוי, משמע שטבלה 5 נתנה שטחים עודפים ללא קשר לנספח, אזי קיימת עמידה בשלביות למרות היתרה שתתקבל. (רלוונטי לשטחי שירות) תכנון קומות החניון אינן תואמות במדויק את נספח הבינוי אך במכלול הפונקציות קיימת עמידה. מס' מקומות חניה עומד במותר וזאת ע"פ אישור מחלקת תנועה, מס' מחסנים ושיטחם עומד במותר. וקיימים חדרים טכניים אשר נדרש לתת להם פירוט. לאחר כל תכנון זה עדיין קיימת יתרה אשר כפי שפורט לעיל אינה מפריעה לעמידה בשלביות היות והתכנון מתאים לנספח, וטבלה 5 נתנה שטח עודף ללא פרופורציה לפונקציות. מעל לכניסה הקובעת :		

סה"כ שטח מותר מעל הכניסה הקובעת : 225 מ"ר סה"כ שטח מוצע מעל הכניסה הקובעת : 354.85 מ"ר 354.85 > 225 מ"ר. ניתן לראות כי קיימת חריגה בשטחי השירות המוצעים מעל הקרקע בסה"כ של : 354.85-225=129.85 מ"ר. ניתן לנייד את יתרת שטח השירות המתקבל מתחת לקרקע (198.49 מ"ר) אל מעל הקרקע אך הניוד כפוף לפרסום הקלה. לא פורסמה הקלה בנושא בהליך פתיחת התיק. יש לצמצם למותר או לחילופין לצאת לפרסום אודות הניוד. ניתן גם להשתמש ביתרת השטח העיקרי הקיים מעל הקרקע עבור השלמת החריגה הקיימת ולהשלים את החסר בניוד שטח שירות עודף בתת הקרקע אל מעל הקרקע – בכפוף לפרסום הקלה. מהלך זה אף יכול לתת פיתרון בעמידה בשלביות כאשר כלל השטח העיקרי ינוצל. יש לשים לב כי יתרת השטח העיקרי משתנה היות ונדרש לחשב אזור מקורה בגג במניין שטחים עיקריים וכן לא ניתן להשתמש ב- 55 מ"ר המיועד למשרד. מרפסות : להלן ההנחיות מרפסות מסעיף 4.1.2.ב : מרפסת בחזית הקדמית לא תחרוג מעבר לקו הבניין . בחזית קדמית תותרנה מרפסות פנימיות, זו על גבי זו ללא דירוג. שטח המרפסת ייחשב כשטח עיקרי בנוסף לאחוזי הבניה המותרים. עומק המרפסות לא יעלה על 2 מ'. מרפסת זיזית תהיה עד עומק של 2 מ' ולא תחרוג מקו בניין . דירוגים במבנה לצורך מרפסות סוכה יתאפשרו אך ורק בחזיתות הצד ובחזית האחורית. לא יהיו דירוגים בחזית קידמית / קידמית משנית. מרפסות בחזית האחורית / צידית יהיו במרחק של עד 3 מ' מקו מגרש. בכל המרפסות הלא מקורות תותר בניית פרגולות בתנאי שתהיינה אחידות עיצובית לכלל הפרגולות במרפסות ובחצרות הבניין ובכפוף לתקנות בנושא.		

6 . מעקות המרפסות יהיו עשויים מתכת או זכוכית או שילוב שלהם. בחינת מרפסות בחזית צפונית (קדמית משנית) : מוצעות מרפסות זיז מקורות בחלקן ומדורגות בסה"כ שטח של כ- 62.80 מ"ר. ע"פ המפורט לעיל דירוג מרפסות יהיה רק בחזית צידית / אחורית. יש לפרסם הקלה אודות הדירוג בחזית קידמית משנית. יצויין כי יתכן והמרפסות תואמות נספח אך הנספח מנחה והוראות מחיבות. שטח : ע"פ טבלה 5 לעניין שטחי הבניה : 170 מ"ר. שטח זה הינו בנוסף לשטח העיקרי וניתן למרפסות מקורות. שטח המרפסות המקורות המוצעות עומדות בשטח המותר ע"פ הוראות התכנית. יצויין כי קיימים אזורים במרפסות אשר אינם מקורים היות והמרפסות בחלקן מדורגות. אזורים אלו לכאורה ניתן לחשב בשטח מרפסות זיז לא מקורות. מרווח- מרפסות אלו מוצעות בתחום קווי הבניין. עומק- 2 מ'. בתכנית אשר ביטלה את תכנית המתאר ניתן לתכנן מרפסת בעומק גדול יותר מ-1.5 מ' ללא צורך בפרסום הקלה וזאת בכפוף לעמידה בנושא שטח ומרווח. כאמור קיימת עמידה בשטח ובמרווח. כמו כן קיימת עמידה במעקה המרפסות ע"פ הנדרש בתב"ע. בחינת מרפסות זיז בחזית דרומית ומזרחית (אחורית וצידית) : המרפסות מוצעות בחריגה מקו בניין. כאמור לעיל סעיף סטיה ניכרת מעגן בתוכו את נושא צמצום המרווחים. בתכנית אשר קבעה סטיה ניכרת לקווי בניין לא ניתן לאשר מרפסות מעבר לקו הבניין. המרפסות המוצעות בחריגה מהוות סטיה ניכרת ויש להסיר / לצמצם. יצויין כי המרפסות מחושבות במניין שטח מרפסות זיז מקורות עד 14 מ"ר בעוד שכאמור התב"ע נותנת שטחים עבור מרפסות מקורות.		

וכן היות ומדובר בתכנית מחוזית שהופקדה לאחר 2010 אזי כל מרפסת מקורה תחושב כשטח עיקרי. ככל והמרפסות יצומצמו ויקרו אחת את השניה יש לחשבן במניין שטח עיקרי למרפסות. מרפסות גג : מוצעות מרפסות גג עבור דירות מס' 11,12,15 המרפסות מחושבות כנדרש. הפרגולות יבוצעו ע"פ תקנות העזר ובצורה אחידה כפי הנדרש בתב"ע ובכפוף לאישור אדריכל העיר. חניה : ע"פ הוראות התכנית בסעיף 4.1 ג : א. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 10 ב. ניתן להתקין מעליות/מכפילי חנייה בהתאם לתקן הישראלי בלבד. ג. תנאי למתן טופס 4 יהא התקנת מתקנים מכניים והתקנת רמזורים בהתאם לתכנית חניה שתאושר. התקבל אישור הסדרי תנועה הכולל הערה : "עבור 15 יח"ד חדשות ומשרדים דרוש 20 מ"ח עפ"י התקן מוצע 20 מ"ח בגבול החלקה בחניון תת"ק." החניות מוצעות ב-2 הקומות התחתונות אשר מתוכננות בתחום קו הבניין הכחול התת קרקעי. לא נמצאו חריגו מקו הבניין. תנאי לתעודת גמר נוסף ידנית למערכת. יצויין כי יידרש אישור מעודכן היות וחייבים לנצל את ה-55 מ"ר למשרדים לצורך עמידה בשלביות הביצוע כך שמאזן החניה יכול להשתנות. מחסנים : ע"פ הוראות התכנית תותר בניית מחסנים כמספר יחידות הדיור במבנה, בשטח של עד 15 מ"ר לכל יח"ד, בתנאי ששטחי		

המחסנים יהיו תת קרקעיים וללא חלונות, ובתנאי שמחסנים אלו לא יחוברו לדירות. מוצעים 15 מחסנים אשר מתוכננים בקומות המרתף, ללא חלונות וללא גישה לדירות ואשר שטחם אינו עולה על 15 מ"ר למחסן. יצויין כי ע"פ התקנות גובה מחסן לא יעלה על 2.20 מ' ויחושב במניין שטחי השירות יש להנמיך את תקרת המחסנים ולשמור על גובה 2.20 ע"פ התקנות. כמו כן מבקשים הרבה חדרים המוגדרים כחדרי מערכות, לא ברור איזה מערכות מצריכים כל כך הרבה, יש להסביר ולרשום ע"ג ההרמוניקה ואז הנושא ייבחן ע"י הצוות המקצועי. עיצוב אדריכלי : ע"פ סעיף 4.1.2 : היחס בן שטח החזית הבנוי אבן לבין השטח הבנוי חומר אחר יקבע על פי הנחיות תכנית מתאר 2000 לירושלים. חלונות ופתחים יחושבו במניין יתרת 40% שבהם מותר שימוש בחומרי בניה אחרים . אישור חומרי הגמר של האלמנטים השונים הוא בסמכות מהנדס העיר . יותר חלונות מלבניים עם משקוף אופקי או משקוף קשטי ששטחם אינו עולה על 2.5 מ"ר וגובהם הכולל גדול מרוחבם פי 2 לפחות. היחס בין גובה החלון לרוחבו יהיה 1: 1.5 (ניתן לצמצם רוחב בלי לצמצם גובה) גובה קומת מגורים לא יעלה על 3.20 מ' - קיימת עמידה בהוראה. נדרש להעביר מידות לאורך המבנה. יש לקבל את אישור אדריכל העירי כולל תכנון החומרים ועמידה בתקנים הנדרשים כתנאי לדיון נוסף, וכן יש להוכיח ולהציג עמידה בסעיפים הרלוונטים לעיל. ברכיכה :		

עבור דירה מס' 15 במפלס 19.26+ מוצעת בריכת שחיה פרטית. הבריכה מתוכננת בתחום קוי הבניין ע"ג מרפסת הגג של דירה מס' 15 ומתוכננת בשונה מנספח הבינוי. ע"פ מדניות מהנדס עיר לעניין בריכות פרטיות: ראשית, כל בקשה לתכנון בריכה דורשת הליך פרסומי. לא בוצע הליך פרסומי ולא פורסמה הקלה בנושא הבריכה. יש לשוב ולפרסם הקלה אודות הבריכה המתוכננת ע"פ נוסח ההקלה הנדרש במדיניות האגף לבריכות. הגדרת בריכה פרטית: "בריכת שחיה מיוחדת המיועדת לשימושם של לא יותר מארבע יח"ד או ארבע יחידות אירוח" להלן תנאים: הבריכה תמוקם בחזית האחורית של המבנה או בחזית הקדמית (רק אם גובלת בדרך / שפ"פ / שצ"פ) תוך שמירה על מינימום 1 מ' מגבול המגרש. הבריכה מוצעת בתחום קווי הבניין בחזית אחורית (צידית) ושומרת על יותר מ-1 מ' מגבול החלקה. בחזית צידית הגובלת עם חלקות למגורים לא תותר הקמת בריכה הבריכה מתוכננת לחזית הפונה לשטח חום – שטח ציבורי. בבניין משותף תותר בניית בריכה בחצר / גג המבנה בכפוף להצגת חתימות של 2/3 מבעלי הזכויות בבניין. התקבלו 100% חתימות בפתיחת הבקשה המעקה ההיקפי של המבנה יהיה בנוי אבן וגובהו יהיה 1.60 מ'. לא התקבלו חתכים מפורטים ולא מפלסים, יש להשלים ע"פ ההנחיות. ישמר מרחק מינמלי של 2 מ' מקונטור המבנה על כלל היקפו. לא נשמר 2 מטר. הבריכה מתוכננת על קונטור הקומה. היות והמוצע שונה מדרישות המדיניות יש לקבל את הנחיתו של מנהל האגף באם ניתן לשנות מהמדיניות במקרה זה. התקבל אישור ממנהל האגף מר יואל שבת כי מאחר והבריכה המוצעת פונה לכוון דרך ושצ"פ אין מניעה לאשר זאת, בכפוף לבחינת הליך פרסומי מתאים. כאמור התיק מופנה לפרסום. האישור סרוק בא.א של הבקשה. יצויין כי את החלק המקורה של הבריכה יש לחשב במניין		

השטחים העיקריים. בנוסף להלן מפורטים מס' הדגשים בתכנון הבריקה : גובה הבריקה לא יעלה על 1.10 מ' – לא התקבלו חתכים מפורטים, יש להשלים נדרשת גדר הקפית בגובה תקני הכוללת דלת כניסה עם נעילה – לא מוצג ומוצע מדרגות או סולם לבריקה -לא מוצג פתח יניקת מים 1 – לא מוצג אישור יועץ אינסטלציה – לא נמצא בין מסמכי הבקשה דק או ריצוף מונע החלקה סביב הבריקה – מוצג, יש לציין כי החיפוי המוצע הינו נוגד החלקה במידה ויש חומרים מסוכנים, יש להראות ע"ג התכנית ארונות יעודית לכך – לא נתנה התיחסות במידה ותותקן תאורה בבריקה לא תגרום להפרעה. – יש לתת התיחסות לתאורה במידה וקיימת מעבר לכך יש להגיש הצהרת ע"ב להיתר בניה עבור בריכת שחיה (טופס אגפי המצורף למדיניות) וכן אישור מהנדס קונסטרוקציה אודות חוזק המבנה לבקשה המבוקשת. היות ומדובר בבניין חדש אז יש להתייחס לבריקה במסגרת החישוב הסטטי. הריסות ופינויים : יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאי ואגרות) התש"ל 1970 תותר הפעלת המגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת המבנה/גדר המסומן בצבע צהוב בתשריט מיועד להריסה, וייהרס כתנאי לחפירה ראשונה בתחום התכנית, ע"י בעלי הזכויות ועל חשבונם. יש להשלים אישור איכות הסביבה החסר. קיצוז עובי קירות :		

יש לחשב את עובי הקיר ע"פ ההנחיות העדכניות. (27 ס"מ לבניה רטובה בבניין עד 8 קומות) כמו כן ביציאה לחצרות / מרפסות לא ניתן לקזז את עובי הקיר ויש לחשב במלואו. החלפת מבקש : התקבל מסמך מבעלי הזכויות בנכס בו הם מבקשים להסיר את המבקש – חברת ל.ה.ו התחדשות עירונית מהבקשה ולהמשיך את הטיפול בבקשה בצורה עצמאית. התקבל מכתב מחברת ל.ה.ו להסרתה מהבקשה. יש להסדיר את נושא המבקש בטופס 1 ובמערכת. תנאים לדיון : איכות הסביבה - התקבלה דחיה מתאריך 18/10/2023 ע"י המערכת. שפ"ע - התקבלה דחיה מתאריך 12/10/2023 ע"י המערכת. תברואה - התקבלה דחיה מתאריך 18/10/2023 ע"י המערכת. אדריכל העיר - קיימת התייחסות ל-8 יח"ד. יש לקבל את אישור אדריכל העיר למבנה המוצע הכולל 15 יח"ד. הסדרי תנועה – התקבל אישור מתאריך 17/12/2023 ע"י שעי גאולה, יש לשוב ולקבל אישור מחודש היות ולכאורה שטח המשרד יגדל ומאזן החניה משתנה. רשות העתיקות - לא קיים אישור במערכת, ישנו טופס זימון לביצוע בדיקות, זה לא נחשב לאישור - יש להשלים כלל התנאים לעיל כתנאי לדיון נוסף. התנגדויות : לפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה a. תוקף ההחלטה הינה ל 120 יום לצורך ביצוע פרסום		

מוצעת בריכה פרטית אשר אינה עומדת במדיניות מהנדס עיר לבריכות פרטיות ואשר לא פורסמה אודותיה הקלה כנדרש. מפלס הכניסה האבסולוטי לא תואם את הנדרש בהוראות התכנית ולא פורסמה הקלה בנושא. כמו כן קיימת חריגה בשטח השירות המוצע מעל הכניסה הקובעת, במידה ויבוצע ניוד שטח שירות מתחת אל מעל הכניסה הקובעת (עבור החריגה המתקבלת) יש לפרסם אודות הניוד הקלה. וכן המרפסות המדורגות מוצעות בחזית אשר איננה מאושרת בהוראות התב"ע, לא פורסמה הקלה אודות השינוי. מעבר לכך התיק מובא לדחיה במתכונת היות ומוצעות חריגות מקוי הבניין כאשר קיים בתב"ע סעיף ניכרת לצמצום מרווחים, וכן לא קיימת עמידה בסעיף שלביות שהינו מעוגן בסטיה ניכרת. כמו כן התקבלו דחיות בתנאים הבאים : איכות הסביבה, שפ"ע, תברואה, אדריכל העיר טרם ביצוע הליך פרסומי והשלמת תנאים יש להגיש הרמוניקה מתוקנת ע"פ הנדרש הכוללת את כלל ההקלות הנדרשות. (שינוי מפלס אבסולוטי / בריכה / ניוד / דירוג וכו') להלן פירוט התיקונים הנדרשים ע"פ סעיפים : שלביות ביצוע : ע"פ סעיף 7.1 : הבניה תבוצע בהינף אחד סעיף זה מעוגן בסטיה ניכרת. לא ניתן לפרסם הקלה אודות שלביות ויש לבנות הבניין בהינף אחד. הבניין אכן מוצע בהינף אחד אך אינו מנצל את סה"כ השטח המותר לבניה הן בשטח המותר למשרד והן בשטח המותר למגורים, כך שלא קיימת עמידה בשלביות. ראה פירוט בסעיף שטחים. בדיקת התאמת המבוקש לתב"ע ולתקנות התכנון והבנייה כדלהלן :	08/04/2024	הכנת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149

קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2021/6203 שהוגש מיום 20/07/2021 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לעניין מרפסות זיז בחזית מזרחית ודרומית. היות ובסעיף סטיה ניכרת מעוגן נושא צמצום המרווח בין קוי הבניין לגבול המגרש לא ניתן כלל לחרוג מקו הבניין והחריגות המוצעות מהוות סטיה ניכרת. יש לצמצם / להסיר את המרפסות ולוודא כי לא תתבצע חריגה מקו הבניין. מס' יח"ד : ע"פ טבלה מס' 5 לעניין מס' יח"ד : מותרות 15 יח"ד בבקשה מוצע בניין חדש הכולל 15 יח"ד חדשות. מס' יח"ד המוצעות עומדות בהוראות התכנית. ע"פ סעיף 4.1.2. א.3 : 30% מסה"כ יחידות הדיור לא יעלה על 85 מ"ר. יש לצרף תרשים המשקף עמידה בהוראה זו. גובה בניה : ע"פ טבלה 5 לעניין גובה מבנה : גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת הינו 25.23 מ'. גובה זה ע"פ הנספח מציין את טופ מעקה תקרת חדר המדרגות העולה לגג. נושא הגובה מעוגן כמפורט לעיל בסעיף סטיה ניכרת. הבניין המוצע מתוכנן תוך התייחסות למגבלת הגובה ומציע את טופ מעקה התקרה של חדר הדרגות העולה לגג בגובה של כ- 25.23 מ'. הגובה המוצע עומד בהוראות התכנית. ע"פ סעיף 4.1 א 4 –"מפלס הכניסה יהיה בגובה אבסולוטי $0.00 = 721.00 +$ גובה אבסולוטי מוצע למפלס הכניסה $0.00 = 721.25$, לא פורסמה הקלה בחריגה. יש להתאים את הגובה האבסולוטי למותר בהוראות התכנית או		

לצאת לפרסום אודות השינוי המוצע. נסיגות : ע"פ סעיף 4.1.2 א 4 : "קומה חמישית ושישית נסיגה של 2 מטר בחזיתות הפונות אל הדרך, קומה 7 בנסיגה מקונטור קומה שישית. לא פחות משני מטר בחזית הפונה אל הדרך. מוצע תכנון התואם את הוראות התב"ע כאשר קומה ד+ה (שהינן קומות חמישית ושישית) מוצעות בנסיגה של כ- 2 מ' מהקומה התחתונה וכנ"ל לקומה השביעית אשר מתוכננת בנסיגה של כ- 2 מ' מהקומה שתחתיה. קיימת עמידה בנסיגות הנדרשות. שטחי בניה : ע"פ טבלה 5 לעניין שטחי הבניה : ש. עיקרי מעל הקרקע : (לא קיים שטח עיקרי בתת הקרקע). סה"כ שטח מותר מעל הכניסה הקובעת : 1,396.14 מ"ר ע"פ הערת 1 : מתוך השטח העיקרי המותר מעל הכניסה הקובעת 55 מ"ר הינם עבור מסחר / משרדים / מרפאה. דהיינו : 1396.14-55=1341.14 מ"ר סה"כ מותר לבניה ללא משרד. סה"כ מוצע עבור משרד : 13.62 מ"ר > 55 מ"ר יצויין כי עבור עמידה בשלביות יש לממש את השטח המותר עבור המשרד, לא ניתן לניידו לפונקציות אחרות. עוד מודגש כי ע"פ נספח הבינוי שאמנם הינו מנחה אך ניתן פרופורציות לטבלה 5, מאושר משרד בשטח של 55 מ"ר. היות וכך עבור עמידה בשלביות יש לממש את השטח המותר למשרד במלואו. 1396.14-55=1341.14 מ"ר סה"כ שטח עיקרי מוצע למגורים : 1,228.83 מ"ר > 1,341.14 מ"ר ניתן לראות כי סה"כ שטח מוצע עיקרי עומד במותר ואף קיימת יתרה של כ- 112.31 מ"ר יצויין כי חלק הבריכה המקורה במפלס +19.26 יחושב במניין השטחים העיקריים. יש לחשב כנדרש.		

וכן עבור עמידה בשלביות יש לנצל את כל השטח המותר מכח התב"ע. כפי שיפורט מטה קיימת חריגה בשטחי השירות מעל הקרקע, ניתן להשתמש בשטח עודף זה עבור החריגה, ראה הרחבה מטה. ש.שירות : מתחת לכניסה הקובעת : סה"כ שטח מותר מתחת הכניסה הקובעת : 1,536.7 מ"ר סה"כ שטח מוצע מתחת לכניסה הקובעת : 1,337.51 מ"ר $1,536.7 > (1,337.51 - 1,536.7 = 198.49 \text{ מ"ר})$ ניתן לראות כי סה"כ שטח שירות מוצע מתחת לכניסה הקובעת עומד במותר ואף קיימת יתרה בסה"כ של 198.49 מ"ר. ע"פ המפורט מעלה בסעיף שלביות יש לנצל את כלל השטחים עבור עמידה בשלביות. יודגש כי במידה וקיימת עמידה בתכנון המוצע מול נספח הבינוי, משמע שטבלה 5 נתנה שטחים עודפים ללא קשר לנספח, אזי קיימת עמידה בשלביות למרות היתרה שתתקבל. (רלוונטי לשטחי שירות) תכנון קומות החניון אינן תואמות במדויק את נספח הבינוי אך במכלול הפונקציות קיימת עמידה. מס' מקומות חניה עומד במותר וזאת ע"פ אישור מחלקת תנועה, מס' מחסנים ושיטחם עומד במותר. וקיימים חדרים טכניים אשר נדרש לתת להם פירוט. לאחר כל תכנון זה עדיין קיימת יתרה אשר כפי שפורט לעיל אינה מפריעה לעמידה בשלביות היות והתכנון מתאים לנספח, וטבלה 5 נתנה שטח עודף ללא פרופורציה לפונקציות. מעל לכניסה הקובעת : סה"כ שטח מותר מעל הכניסה הקובעת : 225 מ"ר סה"כ שטח מוצע מעל הכניסה הקובעת : 354.85 מ"ר $354.85 > 225 \text{ מ"ר}$. ניתן לראות כי קיימת חריגה בשטחי השירות המוצעים מעל הקרקע בסה"כ של : $354.85 - 225 = 129.85 \text{ מ"ר}$. ניתן לנייד את יתרת שטח השירות המתקבל מתחת לקרקע (198.49 מ"ר) אל מעל הקרקע אך הניוד כפוף לפרסום הקלה.		

לא פורסמה הקלה בנושא בהליך פתיחת התיק. יש לצמצם למותר או לחילופין לצאת לפרסום אודות הניוד. ניתן גם להשתמש ביתרת השטח העיקרי הקיים מעל הקרקע עבור השלמת החריגה הקיימת ולהשלים את החסר בניוד שטח שירות עודף בתת הקרקע אל מעל הקרקע – בכפוף לפרסום הקלה. מהלך זה אף יכול לתת פיתרון בעמידה בשלבויות כאשר כלל השטח העיקרי ינוצל. יש לשים לב כי יתרת השטח העיקרי משתנה היות ונדרש לחשב אזור מקורה בגג במניין שטחים עיקריים וכן לא ניתן להשתמש ב- 55 מ"ר המיועד למשרד. מרפסות : להלן ההנחיות מרפסות מסעיף 4.1.2.ב : מרפסת בחזית הקדמית לא תחרוג מעבר לקו הבניין . בחזית קדמית תותרנה מרפסות פנימיות, זו על גבי זו ללא דירוג. שטח המרפסת ייחשב כשטח עיקרי בנוסף לאחוזי הבניה המותרים. עומק המרפסות לא יעלה על 2 מ'. מרפסת זיזית תהיה עד עומק של 2 מ' ולא תחרוג מקו בניין . דירוגים במבנה לצורך מרפסות סוכה יתאפשרו אך ורק בחזיתות הצד ובחזית האחורית. לא יהיו דירוגים בחזית קידמית / קידמית משנית. מרפסות בחזית האחורית / צידית יהיו במרחק של עד 3 מ' מקו מגרש. בכל המרפסות הלא מקורות תותר בניית פרגולות בתנאי שתהיינה אחידות עיצובית לכלל הפרגולות במרפסות ובחצרות הבניין ובכפוף לתקנות בנושא. 6 . מעקות המרפסות יהיו עשויים מתכת או זכוכית או שילוב שלהם. בחינת מרפסות בחזית צפונית (קדמית משנית) : מוצעות מרפסות זיז מקורות בחלקן ומדורגות בסה"כ שטח של כ- 62.80 מ"ר.		

ע"פ המפורט לעיל דירוג מרפסות יהיה רק בחזית צידית / אחורית. יש לפרסם הקלה אודות הדירוג בחזית קידמית משנית. יצויין כי יתכן והמרפסות תואמות נספח אך הנספח מנחה והוראות מחיבות. שטח : ע"פ טבלה 5 לעניין שטחי הבניה : 170 מ"ר. שטח זה הינו בנוסף לשטח העיקרי וניתן למרפסות מקורות. שטח המרפסות המקורות המוצעות עומדות בשטח המותר ע"פ הוראות התכנית. יצויין כי קיימים אזורים במרפסות אשר אינם מקורים היות והמרפסות בחלקן מדורגות. אזורים אלו לכאורה ניתן לחשב בשטח מרפסות זיז לא מקורות. מרווח- מרפסות אלו מוצעות בתחום קווי הבניין. עומק- 2 מ'. בתכנית אשר ביטלה את תכנית המתאר ניתן לתכנן מרפסת בעומק גדול יותר מ-1.5 מ' ללא צורך בפרסום הקלה וזאת בכפוף לעמידה בנושא שטח ומרווח. כאמור קיימת עמידה בשטח ובמרווח. כמו כן קיימת עמידה במעקה המרפסות ע"פ הנדרש בתב"ע. בחינת מרפסות זיז בחזית דרומית ומזרחית (אחורית וצידית) : המרפסות מוצעות בחריגה מקו בניין. כאמור לעיל סעיף סטיה ניכרת מעגן בתוכו את נושא צמצום המרווחים. בתכנית אשר קבעה סטיה ניכרת לקווי בניין לא ניתן לאשר מרפסות מעבר לקו הבניין. המרפסות המוצעות בחריגה מהוות סטיה ניכרת ויש להסיר / לצמצם. יצויין כי המרפסות מחושבות במניין שטח מרפסות זיז מקורות עד 14 מ"ר בעוד שכאמור התב"ע נותנת שטחים עבור מרפסות מקורות. וכן היות ומדובר בתכנית מחוזית שהופקדה לאחר 2010 אזי כל מרפסת מקורה תחושב כשטח עיקרי. ככל והמרפסות יצומצמו ויקרו אחת את השניה יש לחשבן במניין שטח עיקרי למרפסות. מרפסות גג :		

מוצעות מרפסות גג עבור דירות מס' 11,12,15 המרפסות מחושבות כנדרש. הפרגולות יבוצעו ע"פ תקנות העזר ובצורה אחידה כפי הנדרש בתב"ע ובכפוף לאישור אדריכל העיר. חניה : ע"פ הוראות התכנית בסעיף 4.1 ג : א. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 10 ב. ניתן להתקין מעליות/מכפילי חנייה בהתאם לתקן הישראלי בלבד. ג. תנאי למתן טופס 4 יהא התקנת מתקנים מכניים והתקנת רמזורים בהתאם לתכנית חניה שתאושר. התקבל אישור הסדרי תנועה הכולל הערה : "עבור 15 יח"ד חדשות ומשרדים דרוש 20 מ"ח עפ"י התקן מוצע 20 מ"ח בגבול החלקה בחניון תת"ק." החניות מוצעות ב-2 הקומות התחתונות אשר מתוכננות בתחום קו הבניין הכחול התת קרקעי. לא נמצאו חריגו מקו הבניין. תנאי לתעודת גמר נוסף ידנית למערכת. יצויין כי יידרש אישור מעודכן היות וחייבים לנצל את ה-55 מ"ר למשרדים לצורך עמידה בשלביות הביצוע כך שמאזן החניה יכול להשתנות. מחסנים : ע"פ הוראות התכנית תותר בניית מחסנים כמספר יחידות הדיור במבנה, בשטח של עד 15 מ"ר לכל יח"ד, בתנאי ששטחי המחסנים יהיו תת קרקעיים וללא חלונות, ובתנאי שמחסנים אלו לא יחוברו לדירות. מוצעים 15 מחסנים אשר מתוכננים בקומות המרתף, ללא חלונות וללא גישה לדירות ואשר שטחם אינו עולה על 15 מ"ר למחסן. יצויין כי ע"פ התקנות גובה מחסן לא יעלה על 2.20 מ' ויחושב במניין שטחי השירות יש להנמיך את תקרת המחסנים ולשמור על גובה 2.20 ע"פ		

התקנות. כמו כן מבקשים הרבה חדרים המוגדרים כחדרי מערכות, לא ברור איזה מערכות מצריכים כל כך הרבה, יש להסביר ולרשום ע"ג ההרמוניקה ואז הנושא ייבחן ע"י הצוות המקצועי. עיצוב אדריכלי : ע"פ סעיף 4.1.2 : היחס בן שטח החזית הבנוי אבן לבין השטח הבנוי חומר אחר יקבע על פי הנחיות תכנית מתאר 2000 לירושלים. חלונות ופתחים יחושבו במניין יתרת 40% שבהם מותר שימוש בחומרי בניה אחרים . אישור חומרי הגמר של האלמנטים השונים הוא בסמכות מהנדס העיר . יותר חלונות מלבניים עם משקוף אופקי או משקוף קשטי ששטחם אינו עולה על 2.5 מ"ר וגובהם הכולל גדול מרוחבם פי 2 לפחות. היחס בין גובה החלון לרוחבו יהיה 1: 1.5 (ניתן לצמצם רוחב בלי לצמצם גובה) גובה קומת מגורים לא יעלה על 3.20 מ' - קיימת עמידה בהוראה. נדרש להעביר מידות לאורך המבנה. יש לקבל את אישור אדריכל העירי כולל תכנון החומרים ועמידה בתקנים הנדרשים כתנאי לדיון נוסף, וכן יש להוכיח ולהציג עמידה בסעיפים הרלוונטים לעיל. בריסה : עבור דירה מס' 15 במפלס +19.26 מוצעת בריכת שחיה פרטית. הבריכה מתוכננת בתחום קוי הבניין ע"ג מרפסת הגג של דירה מס' 15 ומתוכננת בשונה מנספח הבינוי. ע"פ מדניות מהנדס עיר לעניין בריכות פרטיות : ראשית, כל בקשה לתכנון בריכה דורשת הליך פרסומי. לא בוצע הליך פרסומי ולא פורסמה הקלה בנושא הבריכה. יש לשוב ולפרסם הקלה אודות הבריכה המתוכננת ע"פ נוסח ההקלה		

הנדרש במדיניות האגף לבריכות. הגדרת בריכה פרטית : "בריכת שחיה מיוחדת המיועדת לשימושם של לא יותר מארבע יח"ד או ארבע יחידות אירוח" להלן תנאים : הבריכה תמוקם בחזית האחורית של המבנה או בחזית הקדמית (רק אם גובלת בדרך / שפי"פ / שצ"פ) תוך שמירה על מינימום 1 מ' מגבול המגרש. הבריכה מוצעת בתחום קווי הבניין בחזית אחורית (צידית) ושומרת על יותר מ-1 מ' מגבול החלקה. בחזית צידית הגובלת עם חלקות למגורים לא תותר הקמת בריכה הבריכה מתוכננת לחזית הפונה לשטח חום – שטח ציבורי. בבניין משותף תותר בניית בריכה בחצר / גג המבנה בכפוף להצגת חתימות של 2/3 מבעלי הזכויות בבניין. התקבלו 100% חתימות בפתיחת הבקשה המעקה ההיקפי של המבנה יהיה בנוי אבן וגובהו יהיה 1.60 מ'. לא התקבלו חתכים מפורטים ולא מפלסים, יש להשלים ע"פ ההנחיות. ישמר מרחק מינימלי של 2 מ' מקונטור המבנה על כלל היקפו. לא נשמר 2 מטר. הבריכה מתוכננת על קונטור הקומה. היות והמוצע שונה מדרישות המדיניות יש לקבל את הנחיתו של מנהל האגף באם ניתן לשנות מהמדיניות במקרה זה. התקבל אישור ממנהל האגף מר יואל שבת כי מאחר והבריכה המוצעת פונה לכוון דרך ושצ"פ אין מניעה לאשר זאת, בכפוף לבחינת הליך פרסומי מתאים. כאמור התיק מופנה לפרסום. האישור סרוק בא.א של הבקשה. יצויין כי את החלק המקורה של הבריכה יש לחשב במניין השטחים העיקריים. בנוסף להלן מפורטים מס' הדגשים בתכנון הבריכה : גובה הבריכה לא יעלה על 1.10 מ' – לא התקבלו חתכים מפורטים, יש להשלים נדרשת גדר הקפית בגובה תקני הכוללת דלת כניסה עם נעילה – לא מוצג ומוצע מדרגות או סולם לבריכה -לא מוצג		

פתח יניקת מים 1 – לא מוצג אישור יועץ אינסטלציה – לא נמצא בין מסמכי הבקשה דק או ריצוף מונע החלקה סביב הברכה – מוצג, יש לציין כי החיפוי המוצע הינו נוגד החלקה במידה ויש חומרים מסוכנים, יש להראות ע"ג התכנית ארונית יעודית לכך – לא נתנה התיחסות במידה ותותקן תאורה בברכה לא תגרום להפרעה. – יש לתת התיחסות לתאורה במידה וקיימת מעבר לכך יש להגיש הצהרת ע"ב להיתר בניה עבור בריכת שחיה (טופס אגפי המצורף למדיניות) וכן אישור מהנדס קונסטרוקציה אודות חוזק המבנה לבקשה המבוקשת. היות ומדובר בבניין חדש אז יש להתייחס לברכה במסגרת החישוב הסטטי. הריסות ופינויים : יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאי ואגרות) התש"ל 1970 תותר הפעלת המגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת המבנה/גדר המסומן בצבע צהוב בתשריט מיועד להריסה, וייהרס כתנאי לחפירה ראשונה בתחום התכנית, ע"י בעלי הזכויות ועל חשבונם. יש להשלים אישור איכות הסביבה החסר. קיזוז עובי קירות : יש לחשב את עובי הקיר ע"פ ההנחיות העדכניות. (27 ס"מ לבניה רטובה בבניין עד 8 קומות) כמו כן ביציאה לחצרות / מרפסות לא ניתן לקזז את עובי הקיר ויש לחשב במלואו. החלפת מבקש : התקבל מסמך מבעלי הזכויות בנכס בו הם מבקשים להסיר את		

המבקש – חברת ל.ה.ו התחדשות עירונית מהבקשה ולהמשיך את הטיפול בבקשה בצורה עצמאית. התקבל מכתב מחברת ל.ה.ו להסרתה מהבקשה. יש להסדיר את נושא המבקש בטופס 1 ובמערכת. תנאים לדיון : איכות הסביבה - התקבלה דחיה מתאריך 18/10/2023 ע"י המערכת. שפ"ע -התקבלה דחיה מתאריך 12/10/2023 ע"י המערכת. תברואה- התקבלה דחיה מתאריך 18/10/2023 ע"י המערכת. אדריכל העיר- קיימת התיחסות ל-8 יח"ד. יש לקבל את אישור אדריכל העיר למבנה המוצע הכולל 15 יח"ד. הסדרי תנועה – התקבל אישור מתאריך 17/12/2023 ע"י שעיו גאולה, יש לשוב ולקבל אישור מחודש היות ולכאורה שטח המשרד יגדל ומאזן החניה משתנה. רשות העתיקות- לא קיים אישור במערכת, ישנו טופס זימון לביצוע בדיקות, זה לא נחשב לאישור- יש להשלים כלל התנאים לעיל כתנאי לדיון נוסף. התנגדויות : לפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 215509 תחילת תוקף :	08/04/2024	חוות דעת תכנונית

21/10/2019 ייעוד הקרקע: מגורים ומסחר התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 215509 תחילת תוקף 21/10/2019 יעוד מגורים ומסחר התב"ע בסמכות מקומית. 5166/ב תחילת תוקף 21/01/2010 5022/א תחילת תוקף 30/01/2000 תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: ע"פ הוראות התכנית החלה בחלקה בסעיף 1.4.1: קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לקו הבניין יחשב לסטייה ניכרת בהתאם לתקנות חוק תכנון והבניה. כל שינוי בגובה הבינוי בתחום התכנית כמצויין בנספח מס' 1, הינן סטייה ניכרת. כל שינוי בנסיגות בתחום התכנית כמצויין בנספח מס' 1, הינן סטייה ניכרת, בהתאם לתקנה 2 (19) לא תותרנה סגירת מרפסות בתחום התכנית כמצויין בנספח מס' 1. הוראה זו הינה מחייבת וכל סטייה תהווה סטייה ניכרת. שלביות הביצוע כמופיע בסעיף 7.1 הינה מחייבת וכל שינוי חריגה מסעיף זה, תחשב כסטייה ניכרת. השימושים המצויינים בסעיף 4.1.1 הינם מחייבים וכל שינוי מסעיף זה, יחשב כסטייה ניכרת נספח בינוי: קיים נספח בקנ"מ 100:1 הנספח מחייב חלקית.		

מחייב לעניין גובה בינוי, נסיגות, , מס' קומות. המוצע אינו תואם את נספח הבינוי. קיים תשריט בקנ"מ 1:250 התשריט מחייב. שלביות ביצוע : ע"פ סעיף 7.1 : הבניה תבוצע בהינף אחד סעיף זה מעוגן בסטיה ניכרת. לא ניתן לפרסם הקלה אודות שלביות ויש לבנות הבניין בהינף אחד. הבניין אכן מוצע בהינף אחד אך אינו מנצל את סה"כ השטח המותר לבניה הן בשטח המותר למשרד והן בשטח המותר למגורים, כך שלא קיימת עמידה בשלביות. ראה פירוט בסעיף שטחים. בדיקת התאמת המבוקש לתב"ע ולתקנות התכנון והבניה כדלהלן : קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2021/6203 שהוגש מיום 20/07/2021 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לעניין מרפסות זיז בחזית מזרחית ודרומית. היות ובסעיף סטיה ניכרת מעוגן נושא צמצום המרווח בין קוי הבניין לגבול המגרש לא ניתן כלל לחרוג מקו הבניין והחריגות המוצעות מהוות סטיה ניכרת. יש לצמצם / להסיר את המרפסות ולוודא כי לא תתבצע חריגה מקו הבניין. מס' קומות : ע"פ טבלה מס' 5 לזכויות הבניה : מספר הקומות המותר מעל הכניסה הקובעת הינו 7 מספר הקומות המותר מתחת הכניסה הקובעת הינו 3		

מוצע בבקשה בניין חדש הכולל 3 קומות מחת לכניסה הקובעת ו-7 קומות מעל הכניסה הקובעת. מס' הקומות המוצעות עומדות בהוראות התכנית. מס' יח"ד : ע"פ טבלה מס' 5 לעניין מס' יח"ד : מותרות 15 יח"ד בבקשה מוצע בניין חדש הכולל 15 יח"ד חדשות. מס' יח"ד המוצעות עומדות בהוראות התכנית. ע"פ סעיף 4.1.2. א.3 : 30% מסה"כ יחידות הדיור לא יעלה על 85 מ"ר. יש לצרף תרשים המשקף עמידה בהוראה זו. גובה בניה : ע"פ טבלה 5 לעניין גובה מבנה : גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת הינו 25.23 מ'. גובה זה ע"פ הנספח מציין את טופ מעקה תקרת חדר המדרגות העולה לגג. נושא הגובה מעוגן כמפורט לעיל בסעיף סטיה ניכרת. הבניין המוצע מתוכנן תוך התייחסות למגבלת הגובה ומציע את טופ מעקה התקרה של חדר הדרגות העולה לגג בגובה של כ- 25.23 מ'. הגובה המוצע עומד בהוראות התכנית. ע"פ סעיף 4.1 א 4 –"מפלס הכניסה יהיה בגובה אבסולוטי $0.00 = 721.00 +$ גובה אבסולוטי מוצע למפלס הכניסה $0.00 = 721.25$, לא פורסמה הקלה בחריגה. יש להתאים את הגובה האבסולוטי למותר בהוראות התכנית או לצאת לפרסום אודות השינוי המוצע. נסיגות : ע"פ סעיף 4.1.2 א 4 :		

"קומה חמישית ושישית נסיגה של 2 מטר בחזיתות הפונות אל הדרך, קומה 7 בנסיגה מקונטור קומה שישית. לא פחות משני מטר בחזית הפונה אל הדרך. מוצע תכנון התואם את הוראות התב"ע כאשר קומה ד+ה (שהינן קומות חמישית ושישית) מוצעות בנסיגה של כ- 2 מ' מהקומה התחתונה וכנ"ל לקומה השביעית אשר מתוכננת בנסיגה של כ- 2 מ' מהקומה שתחתיה. קיימת עמידה בנסיגות הנדרשות. שטחי בניה : ע"פ טבלה 5 לעניין שטחי הבניה : ש.עיקרי מעל הקרקע: (לא קיים שטח עיקרי בתת הקרקע). סה"כ שטח מותר מעל הכניסה הקובעת : 1,396.14 מ"ר ע"פ הערת 1 : מתוך השטח העיקרי המותר מעל הכניסה הקובעת 55 מ"ר הינם עבור מסחר / משרדים / מרפאה. דהיינו : $1396.14 - 55 = 1341.14$ מ"ר סה"כ מותר לבניה ללא משרד. סה"כ מוצע עבור משרד : 13.62 מ"ר > 55 מ"ר יצויין כי עבור עמידה בשלביות יש לממש את השטח המותר עבור המשרד, לא ניתן לניידו לפונקציות אחרות. עוד מודגש כי ע"פ נספח הבינוי שאמנם הינו מנחה אך נותן פרופורציות לטבלה 5, מאושר משרד בשטח של 55 מ"ר. היות וכך עבור עמידה בשלביות יש לממש את השטח המותר למשרד במלואו. $1396.14 - 55 = 1341.14$ מ"ר סה"כ שטח עיקרי מוצע למגורים : 1,228.83 מ"ר $> 1,341.14$ מ"ר ניתן לראות כי סה"כ שטח מוצע עיקרי עומד במותר ואף קיימת יתרה של כ- 112.31 מ"ר יצויין כי חלק הבריכה המקורה במפלס +19.26 יחושב במניין השטחים העיקריים. יש לחשב כנדרש. וכן עבור עמידה בשלביות יש לנצל את כל השטח המותר מכח התב"ע. כפי שיפורט מטה קיימת חריגה בשטחי השירות מעל הקרקע,		

ניתן להשתמש בשטח עודף זה עבור החריגה, ראה הרחבה מטה. ש.שירות : מתחת לכניסה הקובעת : סה"כ שטח מותר מתחת הכניסה הקובעת : 1,536.7 מ"ר סה"כ שטח מוצע מתחת לכניסה הקובעת : 1,337.51 מ"ר $1,536.7 > 1,337.51 - 1,536.7 = 198.49$ מ"ר) ניתן לראות כי סה"כ שטח שירות מוצע מתחת לכניסה הקובעת עומד במותר ואף קיימת יתרה בסה"כ של 198.49 מ"ר. ע"פ המפורט מעלה בסעיף שלביות יש לנצל את כלל השטחים עבור עמידה בשלביות. יודגש כי במידה וקיימת עמידה בתכנון המוצע מול נספח הבינוי, משמע שטבלה 5 נתנה שטחים עודפים ללא קשר לנספח, אזי קיימת עמידה בשלביות למרות היתרה שתתקבל. (רלוונטי לשטחי שירות) תכנון קומות החניון אינן תואמות במדויק את נספח הבינוי אך במכלול הפונקציות קיימת עמידה. מס' מקומות חניה עומד במותר וזאת ע"פ אישור מחלקת תנועה, מס' מחסנים ושיטחם עומד במותר. וקיימים חדרים טכניים אשר נדרש לתת להם פירוט. לאחר כל תכנון זה עדיין קיימת יתרה אשר כפי שפורט לעיל אינה מפריעה לעמידה בשלביות היות והתכנון מתאים לנספח, וטבלה 5 נתנה שטח עודף ללא פרופורציה לפונקציות. מעל לכניסה הקובעת : סה"כ שטח מותר מעל הכניסה הקובעת : 225 מ"ר סה"כ שטח מוצע מעל הכניסה הקובעת : 354.85 מ"ר $354.85 > 225$ מ"ר. ניתן לראות כי קיימת חריגה בשטחי השירות המוצעים מעל הקרקע בסה"כ של : $354.85 - 225 = 129.85$ מ"ר. ניתן לנייד את יתרת שטח השירות המתקבל מתחת לקרקע (198.49 מ"ר) אל מעל הקרקע אך הניוד כפוף לפרסום הקלה. לא פורסמה הקלה בנושא בהליך פתיחת התיק. יש לצמצם למותר או לחילופין לצאת לפרסום אודות הניוד. ניתן גם להשתמש ביתרת השטח העיקרי הקיים מעל הקרקע		

עבור השלמת החריגה הקיימת ולהשלים את החסר בניוד שטח שירות עודף בתת הקרקע אל מעל הקרקע – בכפוף לפרסום הקלה. מהלך זה אף יכול לתת פיתרון בעמידה בשלבויות כאשר כלל השטח העיקרי ינוצל. יש לשים לב כי יתרת השטח העיקרי משתנה היות ונדרש לחשב אזור מקורה בגג במניין שטחים עיקריים וכן לא ניתן להשתמש ב- 55 מ"ר המיועד למשרד. מרפסות : להלן ההנחיות מרפסות מסעיף 2.1.4.ב : מרפסת בחזית הקדמית לא תחרוג מעבר לקו הבניין . בחזית קדמית תותרנה מרפסות פנימיות, זו על גבי זו ללא דירוג. שטח המרפסת ייחשב כשטח עיקרי בנוסף לאחוזי הבניה המותרים. עומק המרפסות לא יעלה על 2 מ'. מרפסת זיזית תהיה עד עומק של 2 מ' ולא תחרוג מקו בניין . דירוגים במבנה לצורך מרפסות סוכה יתאפשרו אך ורק בחזיתות הצד ובחזית האחורית. לא יהיו דירוגים בחזית קידמית / קידמית משנית. מרפסות בחזית האחורית / צידית יהיו במרחק של עד 3 מ' מקו מגרש. בכל המרפסות הלא מקורות תותר בניית פרגולות בתנאי שתהיינה אחידות עיצובית לכלל הפרגולות במרפסות ובחצרות הבניין ובכפוף לתקנות בנושא. 6 . מעקות המרפסות יהיו עשויים מתכת או זכוכית או שילוב שלהם. בחינת מרפסות בחזית צפונית (קדמית משנית) : מוצעות מרפסות זיז מקורות בחלקן ומדורגות בסה"כ שטח של כ- 62.80 מ"ר. ע"פ המפורט לעיל דירוג מרפסות יהיה רק בחזית צידית / אחורית. יש לפרסם הקלה אודות הדירוג בחזית קידמית משנית. יצויין כי יתכן והמרפסות תואמות נספח אך הנספח מנחה והוראות מחיבות.		

שטח : ע"פ טבלה 5 לעניין שטחי הבניה : 170 מ"ר. שטח זה הינו בנוסף לשטח העיקרי וניתן למרפסות מקורות. שטח המרפסות המקורות המוצעות עומדות בשטח המותר ע"פ הוראות התכנית. יצויין כי קיימים אזורים במרפסות אשר אינם מקורים היות והמרפסות בחלקן מדורגות. אזורים אלו לכאורה ניתן לחשב בשטח מרפסות זיז לא מקורות. מרווח- מרפסות אלו מוצעות בתחום קווי הבניין. עומק- 2 מ'. בתכנית אשר ביטלה את תכנית המתאר ניתן לתכנן מרפסת בעומק גדול יותר מ-1.5 מ' ללא צורך בפרסום הקלה וזאת בכפוף לעמידה בנושא שטח ומרווח. כאמור קיימת עמידה בשטח ובמרווח. כמו כן קיימת עמידה במעקה המרפסות ע"פ הנדרש בתב"ע. בחינת מרפסות זיז בחזית דרומית ומזרחית (אחורית וצידית) : המרפסות מוצעות בחריגה מקו בניין. כאמור לעיל סעיף סטיה ניכרת מעגן בתוכו את נושא צמצום המרווחים. בתכנית אשר קבעה סטיה ניכרת לקווי בניין לא ניתן לאשר מרפסות מעבר לקו הבניין. המרפסות המוצעות בחריגה מהוות סטיה ניכרת ויש להסיר / לצמצם. יצויין כי המרפסות מחושבות במניין שטח מרפסות זיז מקורות עד 14 מ"ר בעוד שכאמור התב"ע נותנת שטחים עבור מרפסות מקורות. וכן היות ומדובר בתכנית מחוזית שהופקדה לאחר 2010 אזי כל מרפסת מקורה תחושב כשטח עיקרי. ככל והמרפסות יצומצמו ויקרו אחת את השניה יש לחשבן במניין שטח עיקרי למרפסות. מרפסות גג : מוצעות מרפסות גג עבור דירות מס' 11,12,15 המרפסות מחושבות כנדרש. הפרגולות יבוצעו ע"פ תקנות העזר ובצורה אחידה כפי הנדרש		

בתב"ע ובכפוף לאישור אדריכל העיר. חניה : ע"פ הוראות התכנית בסעיף 4.1 ג : א. מקומות החניה הנדרשים ע"פ התקן יבוצעו בתחום תא שטח מס' 10 ב. ניתן להתקין מעליות/מכפילי חנייה בהתאם לתקן הישראלי בלבד. ג. תנאי למתן טופס 4 יהא התקנת מתקנים מכניים והתקנת רמזורים בהתאם לתכנית חניה שתאושר. התקבל אישור הסדרי תנועה הכולל הערה : "עבור 15 יח"ד חדשות ומשרדים דרוש 20 מ"ח עפ"י התקן מוצע 20 מ"ח בגבול החלקה בחניון תת"ק." החניות מוצעות ב-2 הקומות התחתונות אשר מתוכננות בתחום קו הבניין הכחול התת קרקעי. לא נמצאו חריגו מקו הבניין. תנאי לתעודת גמר נוסף ידנית למערכת. יצויין כי יידרש אישור מעודכן היות וחייבים לנצל את ה-55 מ"ר למשרדים לצורך עמידה בשלביות הביצוע כך שמאזן החניה יכול להשתנות. מחסנים : ע"פ הוראות התכנית תותר בניית מחסנים כמספר יחידות הדיור במבנה, בשטח של עד 15 מ"ר לכל יח"ד, בתנאי ששטחי המחסנים יהיו תת קרקעיים וללא חלונות, ובתנאי שמחסנים אלו לא יחוברו לדירות. מוצעים 15 מחסנים אשר מתוכננים בקומות המרתף, ללא חלונות וללא גישה לדירות ואשר שטחם אינו עולה על 15 מ"ר למחסן. יצויין כי ע"פ התקנות גובה מחסן לא יעלה על 2.20 מ' ויחושב במניין שטחי השירות יש להנמיך את תקרת המחסנים ולשמור על גובה 2.20 ע"פ התקנות. כמו כן מבקשים הרבה חדרים המוגדרים כחדרי מערכות, לא ברור איזה מערכות מצריכים כל כך הרבה , יש להסביר ולרשום ע"ג ההרמוניקה ואז הנושא ייבחן ע"י הצוות המקצועי.		

קולטי שמש על הגג : ע"פ סעיף 4.1.2. ב : קולטי שמש ישולבו על גג הקומה השביעית כדוגמת המסומן בנספח הבינוי. בתכנית מסומנים הקולטים ע"ג גג הקומה השביעית כנדרש. כמו כן תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין. נשמרת גישה חופשית ע"י ח. המדרגות המשותף שעולה לגג. עיצוב אדריכלי : ע"פ סעיף 4.1.2 : היחס בן שטח החזית הבנוי אבן לבין השטח הבנוי חומר אחר יקבע על פי הנחיות תכנית מתאר 2000 לירושלים. חלונות ופתחים יחושבו במניין יתרת 40% שבהם מותר שימוש בחומרי בניה אחרים . אישור חומרי הגמר של האלמנטים השונים הוא בסמכות מהנדס העיר . יותר חלונות מלבניים עם משקוף אופקי או משקוף קשטי ששטחם אינו עולה על 2.5 מ"ר וגובהם הכולל גדול מרוחבם פי 2 לפחות. היחס בין גובה החלון לרוחבו יהיה 1: 1.5 (ניתן לצמצם רוחב בלי לצמצם גובה) גובה קומת מגורים לא יעלה על 3.20 מ' - קיימת עמידה בהוראה. נדרש להעביר מידות לאורך המבנה. יש לקבל את אישור אדריכל הערי כולל תכנון החומרים ועמידה בתקנים הנדרשים כתנאי לדיון נוסף, וכן יש להוכיח ולהציג עמידה בסעיפים הרלוונטים לעיל. בריכה :		

עבור דירה מס' 15 במפלס 19.26+ מוצעת בריכת שחיה פרטית. הבריכה מתוכננת בתחום קוי הבניין ע"ג מרפסת הגג של דירה מס' 15 ומתוכננת בשונה מנספח הבינוי. ע"פ מדניות מהנדס עיר לעניין בריכות פרטיות: ראשית, כל בקשה לתכנון בריכה דורשת הליך פרסומי. לא בוצע הליך פרסומי ולא פורסמה הקלה בנושא הבריכה. יש לשוב ולפרסם הקלה אודות הבריכה המתוכננת ע"פ נוסח ההקלה הנדרש במדיניות האגף לבריכות. הגדרת בריכה פרטית: "בריכת שחיה מיוחדת המיועדת לשימושם של לא יותר מארבע יח"ד או ארבע יחידות אירוח" להלן תנאים: הבריכה תמוקם בחזית האחורית של המבנה או בחזית הקדמית (רק אם גובלת בדרך / שפ"פ / שצ"פ) תוך שמירה על מינימום 1 מ' מגבול המגרש. הבריכה מוצעת בתחום קווי הבניין בחזית אחורית (צידית) ושומרת על יותר מ-1 מ' מגבול החלקה. בחזית צידית הגובלת עם חלקות למגורים לא תותר הקמת בריכה הבריכה מתוכננת לחזית הפונה לשטח חום – שטח ציבורי. בבניין משותף תותר בניית בריכה בחצר / גג המבנה בכפוף להצגת חתימות של 2/3 מבעלי הזכויות בבניין. התקבלו 100% חתימות בפתיחת הבקשה המעקה ההיקפי של המבנה יהיה בנוי אבן וגובהו יהיה 1.60 מ'. לא התקבלו חתכים מפורטים ולא מפלסים, יש להשלים ע"פ ההנחיות. ישמר מרחק מינימלי של 2 מ' מקונטור המבנה על כלל היקפו. לא נשמר 2 מטר. הבריכה מתוכננת על קונטור הקומה. היות והמוצע שונה מדרישות המדיניות יש לקבל את הנחיתו של מנהל האגף באם ניתן לשנות מהמדיניות במקרה זה. התקבל אישור ממנהל האגף מר יואל שבת כי מאחר והבריכה המוצעת פונה לכוון דרך ושצ"פ אין מניעה לאשר זאת, בכפוף לבחינת הליך פרסומי מתאים. כאמור התיק מופנה לפרסום. האישור סרוק בא.א של הבקשה. יצויין כי את החלק המקורה של הבריכה יש לחשב במניין		

השטחים העיקריים. בנוסף להלן מפורטים מס' הדגשים בתכנון הבריקה : גובה הבריקה לא יעלה על 1.10 מ' – לא התקבלו חתכים מפורטים, יש להשלים נדרשת גדר הקפית בגובה תקני הכוללת דלת כניסה עם נעילה – לא מוצג ומוצע מדרגות או סולם לבריקה -לא מוצג פתח יניקת מים 1 – לא מוצג אישור יועץ אינסטלציה – לא נמצא בין מסמכי הבקשה דק או ריצוף מונע החלקה סביב הבריקה – מוצג, יש לציין כי החיפוי המוצע הינו נוגד החלקה במידה ויש חומרים מסוכנים, יש להראות ע"ג התכנית ארונות יעודית לכך – לא נתנה התיחסות במידה ותותקן תאורה בבריקה לא תגרום להפרעה. – יש לתת התיחסות לתאורה במידה וקיימת מעבר לכך יש להגיש הצהרת ע"ב להיתר בניה עבור בריכת שחיה (טופס אגפי המצורף למדיניות) וכן אישור מהנדס קונסטרוקציה אודות חוזק המבנה לבקשה המבוקשת. היות ומדובר בבניין חדש אז יש להתייחס לבריקה במסגרת החישוב הסטטי. הריסות ופינויים : יש לפנות פסולת בניין לאתר מאושר ע"י המשרד לאיכות הסביבה בהתאם לתקנה 16 (ג') לתקנון התכנון והבניה (בקשה להיתר תנאי ואגרות) התש"ל 1970 תותר הפעלת המגרסה בתחום התכנית באישור הרשות הסביבתית המוסמכת המבנה/גדר המסומן בצבע צהוב בתשריט מיועד להריסה, וייהרס כתנאי לחפירה ראשונה בתחום התכנית, ע"י בעלי הזכויות ועל חשבונם. יש להשלים אישור איכות הסביבה החסר.		

קיזוז עובי קירות : יש לחשב את עובי הקיר ע"פ ההנחיות העדכניות. (27 ס"מ לבניה רטובה בבניין עד 8 קומות) כמו כן ביציאה לחצרות / מרפסות לא ניתן לקזז את עובי הקיר ויש לחשב במלואו. הוראות בניה : הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת מאותו סוג גוון סיתות וכיחול אבן הבניין הקיים. הבנייה באבן נסורה חלקה ללא סיתות, אסורה. מוצע חיפוי העומד בדרשות התב"ע כאשר ישנה התייחסות לשילוב חומרים אחרים כמוצע בבקשה בסעיף הרלוונטי. תימוכין קניינים : ע"פ נתוני המערכת התקבלו 100% חתימות בתהליך פתיחת הבקשה. קיימים התימוכין הקניינים הנדרשים. החלפת מבקש : התקבל מסמך מבעלי הזכויות בנכס בו הם מבקשים להסיר את המבקש – חברת ל.ה.ו התחדשות עירונית מהבקשה ולהמשיך את הטיפול בבקשה בצורה עצמאית. התקבל מכתב מחברת ל.ה.ו להסרתה מהבקשה. יש להסדיר את נושא המבקש בטופס 1 ובמערכת. חיזוק מבנים / תמ"א 38 : בהוראות התכנית ותיק המידע לא נדרש נוהל בבקרה הנדסית / חיזוק מבנים. וכן הצהרת המהנדס הינה כי התב"ע אינה דורשת והבניין אינו נדרש לחיזוקים. היות וכך אין צורך בביצוע נוהל בקרה.		

תנאי להיתר בניה : -תנאי למתן היתרי בניה יהיה תיאום חזיתות המבנה, תיאום התכנון ועיצוב אדריכלי של המבנה עם מהנדס הועדה המקומית או מי מטעמו. יש לקבל את אישור אדריכל העיר לבקשה כפי שפורט לעיל. -תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם מפקדת הג"א בדבר פתרון המיגון בשטח. – מופיע כתנאי לקבלת היתר -תנאי למתן היתר בניה יהא תיאום עם מחלקת התברואה בעיריית ירושלים בדבר תכנון וביצוע חדר אשפה בקצה תא השטח. - מופיע כתנאי לדיון חוזר - תנאי למתן היתר בניה יהא אישור מחלקת נגישות לפתרון המוצע במסמכי התכנית. - מופיע כתנאי לקבלת היתר - תנאי למתן היתר בנייה יהיה הגשת תכנית פיתוח לשטחים הציבוריים המצרניים לגבול הצפוני ומערבי של התכנית. - מופיע כתנאי לקבלת היתר - תנאי למתן היתר בנייה יהא תאום ואישור בכתב מחברת החשמל מחוז ירושלים. - מופיע כתנאי לקבלת היתר - תנאי למתן היתר בנייה יהא הפקדת ערבות בנקאית לכביש ומדרכה הסמוכים, לפקודת אגף שפ"ע, כפי שיקבע סמוך להיתר הבנייה. - יש לקבל את אישור שפ"ע לבקשה -תנאי למתן היתר בנייה יהא, נטיעת עצים בוגרים ע"פ דרישות מחלקת שפע כתנאי טופס אכלוס. - יש לקבל את אישור שפ"ע לבקשה. תנאים לדיון : איכות הסביבה - התקבלה דחיה מתאריך 18/10/2023 ע"י המערכת. שפ"ע -התקבלה דחיה מתאריך 12/10/2023 ע"י המערכת. תברואה- התקבלה דחיה מתאריך 18/10/2023 ע"י המערכת. אדריכל העיר- קיימת התייחסות ל-8 יח"ד. יש לקבל את אישור אדריכל העיר למבנה המוצע הכולל 15 יח"ד. הסדרי תנועה – התקבל אישור מתאריך 17/12/2023 ע"י שעי		

גאולה, יש לשוב ולקבל אישור מחודש היות ולכאורה שטח המשרד יגדל ומאזן החניה משתנה. דרכים- התקבל אישור מתאריך 20/06/2023 ע"י חמארשה דאנא המאור שפ"ע- התקבל אישור מתאריך 13/06/2023 ע"י שניר קהת שימור- לא נדרש רשות העתיקות- לא קיים אישור במערכת, ישנו טופס זימון לביצוע בדיקות, זה לא נחשב לאישור- יש להשלים כלל התנאים לעיל כתנאי לדיון נוסף. התנגדויות : לפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות. יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג ההרמוניקה 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 משרד הבריאות	3
	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	4
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	5
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	6
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	7
	תשלום אגרת בניה	8
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	9
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	10
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	11
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	12
	אישור אגף חניה בנושא העברת חניית נכים	13
	יש לאשר תוכניות תאורה במחלקת המאור להעתקת העמודים.	14
	הגשת תכנית פיתוח לשטחים הציבוריים המצרניים לגבול הצפוני ומערבי של התכנית ע"פ דרישות התב"ע	15
	הפקדת ערבות בנקאית לכביש ומדרכה הסמוכים, לפקודת אגף שפ"ע, כפי שיקבע סמוך להיתר הבנייה	16
	אישור מחלקת נגישות- ע"פ דרישות התקנון.	17
	אישור אגף שפ"ע על הפקדת ערבות בנקאית לכביש ולמדרכה.	18
	אישור מחלקת שפ"ע על הגשת תכנית פיתוח לשטחים הציבוריים המצרניים לגבול צפוני ומערבי של הבניין.	19
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	20

21	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
22	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52
23	תנאי לגורמים, אישור בניה ירוקה

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

להלן הדרוש תיקון כתנאי לגורמים :

מס' יח"ד :

ע"פ טבלה מס' 5 לעניין מס' יח"ד :

מותרות 15 יח"ד

בבקשה מוצע בניין חדש הכולל 15 יח"ד חדשות.

מס' יח"ד המוצעות עומדות בהוראות התכנית.

ע"פ סעיף 4.1.2. א.3 : 30% מסה"כ יחידות הדיור לא יעלה על 85 מ"ר.

יש לצרף תרשים המשקף עמידה בהוראה זו כתנאי לגורמים.

שטחי בניה :

לאור האמור ניתן לחשב את הממ"דים במניין שטחי השירות למרחבים מוגנים כמקובל, כמקובל כאשר יש לרשום מתחת לטבלת השטחים בטופס 1 – " נדרש שימוש בשטח עיקרי של ----מ"ר כשטח שירות עבור הממ"דים".

בקרה הנדסית :

יש להטמיע את חוות הדעת ע"ג ההרמוניקה שתועבר לגורמים.

וכן להעלותה כצרופה למסמכי הבקשה

מחסנים :

יש להנמיך את תקרת המחסנים ולשמור על גובה 2.20 ע"פ התקנות. כתנאי לגורמים.

יש לציין את ייעודי חדרי השירות כתנאי לגורמים.

החלפת מבקש :

היות וקיימים מס' מבקשים בבקשה יש לציין זאת ע"ג טופס 1 בטבלת מבקש (לדוגמא ציון + 5 נוספים)

אישור מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה בת קיימה
התנאי ככל הנראה קפץ בעכבות עדכון נתונים, יהווה תנאי לגורמים.

תנאים לדיון :

תברואה- התקבל אישור מיום 24.04.2025

נוספה הערה : "15 יח"ד יש לתכנן 4 עגלות בנפח 1000 ליטר, המתקן משותף עם הגנים העירוניים."

יש להשלים תכנון זה כתנאי לגורמים

סדר יום לוועדה מתאריך - 20/04/2026 - ג אייר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/7
מספר בקשה	<u>2023/0353.01</u>
מספר סידורי	<u>49</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	שינויים ללא תוספת שטחים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	שינויים ללא שינוי בשטחים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	פוטנציאל מרכז אחד .
עורך הבקשה	אדריכל לדיזנסקי אנה
מתכנן השלד	קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	5

כתובת האתר

הרב שמואל ברוך 51 , מרכז העיר

גוש	חלקה	בשלמות
30044	192	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30044ג	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

מהות הבקשה :

בתאריך 24/03/2025 הופק היתר בניה בתיק מס' 2023/353. 00 עבור הריסת מבנה קיים בן קומה 1 ו בו יח"ד 1 , והקמת בניין בן 5 קומות מעל 2 קומות מרתף ו גג רעפים, ו תוספת של 9 יח"ד. הבקשה אושרה

בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה .

עתה הוגשה בקשה לשינויים מהתכנית המקורית.

במסגרת בקשה זו מוצעים השינויים הבאים :

- מפלס -6.00 : ביטול קומת המחסנים (והפיכתה למילוי) למעט מחסן בצד הדרומי והפיכתו לממ"ד עבור יח"ד מס' 1, ביטול חדר מדרגות משותף והפיכתו למדרגות פנים (שטח עיקרי) עבור הדירה הנ"ל. המעלית נשארת כפי שאושרה בהיתר מקורי.
- מפלס -3.00 : ביטול ממ"מ והפיכתו למילוי, הפיכת חדר המדרגות המשותף לפנים דירתי עבור יח"ד מס' 1 , שינוי מיקום הכניסה לדירה הנ"ל, הפיכת הממ"ד הקיים לשטח עיקרי, הקטנת הדירה והגדלת החצר המאושרת בהיתר קודם.
- מפלס +0.00 : שינוי שטח המסחר לשטח שירות עבור לובי כניסה, חזית דרומית - הגדלת הדירה על חשבון המרפסת המאושרת בהיתר מקורי.
- מפלס + 3.30 : חזית דרומית - הגדלת הדירה על חשבון המרפסת המאושרת בהיתר מקורי.
- מפלס +6.30 : חזית דרומית - הגדלת הדירה על חשבון המרפסת המאושרת בהיתר מקורי.
- מפלס +9.30 : חזית דרומית - הגדלת הדירה על חשבון המרפסת המאושרת בהיתר מקורי.

מידע קודם

מתאריך	
22/03/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
מפלס -6.00 : ביטול קומת המחסנים (והפיכתה למילוי) למעט מחסן בצד הדרומי והפיכתו לממ"ד עבור יח"ד מס' 1, ביטול חדר מדרגות משותף והפיכתו למדרגות פנים (שטח עיקרי) עבור הדירה הנ"ל. המעלית נשארת כפי שאושרה בהיתר מקורי – אין מניעה מלאשר סך השטחים אינו עולה על המאושר בהיתר מקורי , אישור הממ"ד הינו בכפוף לאישור הג"א כתנאי למתן היתר.	
מפלס -3.00 : ביטול ממ"מ והפיכתו למילוי, הפיכת חדר המדרגות המשותף לפנים דירתי עבור יח"ד מס' 1 , שינוי מיקום הכניסה לדירה הנ"ל, הפיכת הממ"ד הקיים לשטח עיקרי, הקטנת הדירה והגדלת החצר המאושרת בהיתר קודם – אין מניעה מלאשר בכפוף לאישור כבאות.	
מפלס +0.00 : שינוי שטח המסחר לשטח שירות עבור לובי כניסה, חזית דרומית - הגדלת הדירה על חשבון המרפסת המאושרת בהיתר מקורי – אין מניעה מלאשר אין שינוי בשטחים שאושרו בהיתר המקורי.	
מפלס + 3.30 : חזית דרומית - הגדלת הדירה על חשבון המרפסת המאושרת בהיתר מקורי - אין מניעה מלאשר אין שינוי בשטחים שאושרו בהיתר המקורי.	
מפלס +6.30 : חזית דרומית - הגדלת הדירה על חשבון	

המרפסת המאושרת בהיתר מקורי - אין מניעה מלאשר אין שינוי בשטחים שאושרו בהיתר המקורי. מפלס +9.30 : חזית דרומית - הגדלת הדירה על חשבון המרפסת המאושרת בהיתר מקורי - אין מניעה מלאשר אין שינוי בשטחים שאושרו בהיתר המקורי. התנגדויות בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 עבור החלקות הגובלות. לא התקבלו התנגדויות סימונים גרפיים תיקונים לפי תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 30044ג תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע : חוות דעת מח' תכנון עיר – לא נדרש. חוות דעת הנדסית – לא נדרש עבור השינויים המוצעים. חוות דעת גורמים טרם דיון : איכות סביבה – לא נדרש . שימור - אושר	17/03/2026	חוות דעת תכנונית

חוות דעת מחלקת רישוי מפלס 6.00- : ביטול קומת המחסנים (והפיכתה למילוי) למעט מחסן בצד הדרומי והפיכתו לממ"ד עבור יח"ד מס' 1, ביטול חדר מדרגות משותף והפיכתו למדרגות פנים (שטח עיקרי) עבור הדירה הנ"ל. המעלית נשארת כפי שאושרה בהיתר מקורי – אין מניעה מלאשר סך השטחים אינו עולה על המאושר בהיתר מקורי, אישור הממ"ד הינו בכפוף לאישור הג"א כתנאי למתן היתר. מפלס 3.00- : ביטול ממ"מ והפיכתו למילוי, הפיכת חדר המדרגות המשותף לפנים דירתי עבור יח"ד מס' 1, שינוי מיקום הכניסה לדירה הנ"ל, הפיכת הממ"ד הקיים לשטח עיקרי, הקטנת הדירה והגדלת החצר המאושרת בהיתר קודם – אין מניעה מלאשר בכפוף לאישור כבאות. מפלס 0.00+ : שינוי שטח המסחר לשטח שירות עבור לובי כניסה, חזית דרומית - הגדלת הדירה על חשבון המרפסת המאושרת בהיתר מקורי – אין מניעה מלאשר אין שינוי בשטחים שאושרו בהיתר המקורי. מפלס 3.30+ : חזית דרומית - הגדלת הדירה על חשבון המרפסת המאושרת בהיתר מקורי - אין מניעה מלאשר אין שינוי בשטחים שאושרו בהיתר המקורי. מפלס 6.30+ : חזית דרומית - הגדלת הדירה על חשבון המרפסת המאושרת בהיתר מקורי - אין מניעה מלאשר אין שינוי בשטחים שאושרו בהיתר המקורי. מפלס 9.30+ : חזית דרומית - הגדלת הדירה על חשבון המרפסת המאושרת בהיתר מקורי - אין מניעה מלאשר אין שינוי בשטחים שאושרו בהיתר המקורי. התנגדויות בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 עבור החלקות הגובלות. לא התקבלו התנגדויות סימונים גרפיים תיקונים לפי תכנית a		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

	הגורמים המאשרים	
4	תצהיר חתום של עורך הבקשה	
5	תצהיר חתום של מתכנן השלד	
6	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	
7	תנאי מחלקת השימור מהיתר מקורי	

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מפלס -6.00 : ביטול קומת המחסנים (והפיכתה למילוי) למעט מחסן בצד הדרומי והפיכתו לממ"ד עבור יח"ד מס' 1, ביטול חדר מדרגות משותף והפיכתו למדרגות פנים (שטח עיקרי) עבור הדירה הנ"ל. המעלית נשארת כפי שאושרה בהיתר מקורי – אין מניעה מלאשר סך השטחים אינו עולה על המאושר בהיתר מקורי, אישור הממ"ד הינו בכפוף לאישור הג"א כתנאי למתן היתר.

מפלס -3.00 : ביטול ממ"מ והפיכתו למילוי, הפיכת חדר המדרגות המשותף לפנים דירתי עבור יח"ד מס' 1, שינוי מיקום הכניסה לדירה הנ"ל, הפיכת הממ"ד הקיים לשטח עיקרי, הקטנת הדירה והגדלת החצר המאושרת בהיתר קודם – אין מניעה מלאשר בכפוף לאישור כבאות.

מפלס +0.00 : שינוי שטח המסחר לשטח שירות עבור לובי כניסה, חזית דרומית - הגדלת הדירה על חשבון המרפסת המאושרת בהיתר מקורי – אין מניעה מלאשר אין שינוי בשטחים שאושרו בהיתר המקורי.

מפלס +3.30 : חזית דרומית - הגדלת הדירה על חשבון המרפסת המאושרת בהיתר מקורי - אין מניעה מלאשר אין שינוי בשטחים שאושרו בהיתר המקורי.

מפלס +6.30 : חזית דרומית - הגדלת הדירה על חשבון המרפסת המאושרת בהיתר מקורי - אין מניעה מלאשר אין שינוי בשטחים שאושרו בהיתר המקורי.

מפלס +9.30 : חזית דרומית - הגדלת הדירה על חשבון המרפסת המאושרת בהיתר מקורי - אין מניעה מלאשר אין שינוי בשטחים שאושרו בהיתר המקורי.

התנגדויות

בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 עבור החלקות הגובלות.

לא התקבלו התנגדויות

סימונים גרפיים

תיקונים לפי תכנית a

סדר יום לוועדה מתאריך - 20/04/2026 - ג אייר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/7
מספר בקשה	<u>2018/0425.01</u>
מספר סידורי	<u>50</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	פיצול יח"ד קיימות - צו שעה, תוכנית שינויים לתמ"א 38
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	פיצול יח"ד הוראת שעה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	גולדשמיד יצחק
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות פנט יצחק
מתכנן השלד	שטיין מנחם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	12

כתובת האתר

בית וגן 115, בית וגן

גוש	חלקה	בשלמות
30341	96	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
13844א	תחילת תוקף	07/06/2014			
13844א	תחילת תוקף	07/06/2014	1	מגורים ב	890

תאור הבקשה

ת.ב. 2018/425.01 בית וגן 115 - שינויים לתמ"א 38 - פיצול יח"ד

מהות הבקשה:

בתאריך 13/12/2022 הופק היתר בניה מס 117823 - בתיק מס' 2 018/425.00 לחיזוק ותוספות לבניין קיים בן 4 קומות ובו 9 יח"ד. במסגרת הבקשה נוספו 2 קומות חדשות ו 8 יח"ד, סה"כ 17 יח"ד. בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.

בתיק הנוכחי 2018/425.01 הוגשה בקשה לשינויים מהתכנית המקורית אשר אושרה בוועדת המשנה ביום 01/12/2021 הכוללת את השינויים הבאים:

תיאור הבקשה :

מוצע פיצול יח"ד מס' 3 (דופלקס) ל-2 יח"ד כאשר יח' הדיור החדשה מוצעת במפלס קומת המרתף ושטחה הוא 57.27 מ"ר, ויח"ד הקיימת במפלס קומת כניסה (סה"כ תוספת של יח"ד אחת כך שכעת יהיו 18 יח"ד בבניין).

במסגרת הפיצול מוצע ביטול מדרגות פנימיות בדירה הקיימת, שינויים בחלוקה פנימית במפלס המרתף, פריצת דלת כניסה ליח"ד החדשה והפיכת חדר קיים לחדר מחוזה.

פרסום/ הקלות :

בוצע פרסום לפי סעיף 149.

פורסמה ההקלה הבאה : "פיצול יח"ד הוראת שעה".

מידע קודם

מתאריך	
22/03/2026	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה מובא להכרעת ועדה לעניין החניה : אישור הסדרי תנועה : להחלטת וועדה. קיימות 13 מ"ח עבור 17 יח"ד עפ"י היתר מאושר מס' 2018/0425.00 דרוש 1 מ"ח עבור פיצול של יחידה קיימת קיים באזור קרן חניה - חניון בייט. מפניה של המבקש כי מדובר בדיירת מבוגרת שאין ברשותה רישיון רכב. המבקש מעוניין להגיע למחוזית לפטור מכופר חניה ולהשתמש בחניה הקיימת עבור פיצול היחידה. במידה ולא יוכלו לפטור את המבקש ישלם כופר חניה - מובא להכרעת ועדה לעניין החניה. פיצול יח"ד - אין מניעה לאשר את פיצול יח"ד המוצע והשינויים הפנימיים המוצעים בהתאם. בבקשה לא מוצע תוספת שטחים בבדיקה מול המאושר בהיתר מקורי, פורסמה הקלה בדבר פיצול. -יש לציין שטח יח"ד החדשה ומספרה. -יש להציע כניסה אחת ברורה. לעניין פתרון מיגון מוצע- יש להציע ממ"ד עבור יח' הדיור

החדשה ולא חדר מחוזק בהתאם לנדרש ע"פ תמ"א 38 ובכפוף לאישור הג"א. סימונים גרפיים : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות : לבקשה בוצע פרסום לפי סעיף 149. ע"פ נתוני המערכת, לא התקבלו התנגדויות.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 13844 א תחילת תוקף : 07/06/2014 ייעוד הקרקע : מגורים ב אישורי מחלקות העיריה : חוות דעת מח' תכנון עיר – לא נדרש. חוות דעת הנדסית – לא נדרש. אישור תברואה – התקבל אישור מיום 07/01/2026 ע"י שני מזרחי. אישור הסדרי תנועה : להחלטת וועדה. קיימות 13 מ"ח עבור 17 יח"ד עפ"י היתר מאושר מס' 2018/0425.00 דרוש 1 מ"ח עבור פיצול של יחידה קיימת קיים באזור קרן חניה - חניון בייט. מפניה של המבקש כי מדובר בדיירת מבוגרת שאין ברשותה	16/03/2026	חוות דעת תכנונית

רישיון רכב. המבקש מעוניין להגיע למחוזית לפטור מכופר חניה ולהשתמש בחניה הקיימת עבור פיצול היחידה. במידה ולא יוכלו לפטור את המבקש ישלם כופר חניה - מובא להכרעת ועדה לעניין החניה. חוות דעת והמלצת מחלקת רישוי: פיצול יח"ד - אין מניעה לאשר את פיצול יח"ד המוצע והשינויים הפנימיים המוצעים בהתאם. בבקשה לא מוצע תוספת שטחים בבדיקה מול המאושר בהיתר מקורי, פורסמה הקלה בדבר פיצול. -יש לציין שטח כל יח"ד לאחר הפיצול. -יש להציע כניסה אחת ברורה ליח"ד החדשה. לעניין פתרון מיגון מוצע – יש להציע ממ"ד עבור יח' הדיור החדשה ולא חדר מחוץ בהתאם לנדרש ע"פ תמ"א 38 ובכפוף לאישור הג"א. סימונים גרפיים: על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות: לבקשה בוצע פרסום לפי סעיף 149. ע"פ נתוני המערכת, לא התקבלו התנגדויות.		
פיצול יח"ד הוראת שעה	30/12/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
1	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	
2	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	
3	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	
4	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	
5	תשלום אגרת בניה	
6	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	

	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	8
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	9
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	10

המלצת האגף
מובא להכרעת הועדה

מובא להכרעת ועדה לעניין החניה :

אישור הסדרי תנועה :

להחלטת וועדה. קיימות 13 מ"ח עבור 17 יח"ד עפ"י היתר מאושר מס' 2018/0425.00 דרוש 1 מ"ח עבור פיצול של יחידה קיימת קיים באזור קרן חניה - חניון בייט.

מפניה של המבקש כי מדובר בדיירת מבוגרת שאין ברשותה רישיון רכב. המבקש מעוניין להגיע למחוזית לפטור מכופר חניה ולהשתמש בחניה הקיימת עבור פיצול היחידה. במידה ולא יוכלו לפטור את המבקש ישלם כופר חניה - מובא להכרעת ועדה לעניין החניה.

פיצול יח"ד - אין מניעה לאשר את פיצול יח"ד המוצע והשינויים הפנימיים המוצעים בהתאם. בבקשה לא מוצע תוספת שטחים בבדיקה מול המאושר בהיתר מקורי, פורסמה הקלה בדבר פיצול.

-יש לציין שטח יח"ד החדשה ומספרה.

-יש להציע כניסה אחת ברורה.

לעניין פתרון מיגון מוצע - יש להציע ממ"ד עבור יח' הדיור החדשה ולא חדר מחוזק בהתאם לנדרש ע"פ תמ"א 38 ובכפוף לאישור הג"א.

סימונים גרפיים :

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

התנגדויות :

לבקשה בוצע פרסום לפי סעיף 149. ע"פ נתוני המערכת, לא התקבלו התנגדויות.

סדר יום לועדה מתאריך - 20/04/2026 - ג אייר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/7
מספר בקשה	<u>2017/0739.01</u>
מספר סידורי	<u>51</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מחסן/מחסנים, ממ"ד, רישוי עסקים - שימוש חורג מהיתר, תוכנית שינויים
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	שימוש חורג ממגורים לקופ"ח, הפיכת שטח אחסנה למרחב מוגן. ומחסן חדש המחליף את שבוטל
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	קימיגרוב מיכאל
עורך הבקשה	מר נטף יואן
מתכנן השלד	חסידיים יוסף
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

הרב מאיר בר אילן 15, בוכרים

גוש	חלקה	בשלמות
30103	25	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1358	תחילת תוקף	28/04/1974	134	אזור מגורים 3	
1358	תחילת תוקף	28/04/1974	780	דרך קיימת או מאושרת	
209593	תחילת תוקף	28/01/2017	182	דרך מאושרת	

תאור הבקשה

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין לאחר תמ"א הריסה ובניה בן 6 קומות מעל קומת מחסנים, ברחוב בר אילן 15 בשכונת הבוכרים גוש : 30103 חלקה : 25.

מצב מוצע :

קומת מחסנים מפלס -2.50 :

ביטול מחסנים קיימים עבור ממ"מ לקופת חולים.

קומת קרקע מפלס 0.00 :

מוצע מחסן במקום חדר אצירה מכבש לקרטונים עקב הורדת מחסן בקומת המחסנים

הפיכת דלת לחלון למחסן.

קומה ב' מפלס +6.80 :

שימוש חורג ממגורים למסחר (קופת חולים) בשטח של 105 מ"ר (לא כולל 10 מ"ר ממ"ד)

היתרים קודמים :

ע"פ נתוני המערכת היתר אחרון רלוונטי שהופק בחלקה הנידונה הופק בתאריך 21.7.2019 בת.ב. 2017/0739.00 עבור " תמא 38 הריסה ובניה"

מידע קודם

מתאריך	
22/03/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים המלצת האגף : קומת מחסנים מפלס -2.50 : ביטול מחסנים קיימים עבור ממ"מ לקופת חולים. : הממ"מ נמצא 3 מפלסים מתחת לשטח קופת החולים המבוקשת ובגודל שאינו סביר ביחס לשטח קופת החולים. בנוסף קיים שטח מוגן בקומת קופת החולים המבוקשת בשטח של 10 מ"ר. לא ברור הצורך בממ"מ על חשבון שטחי אחסנה המבוקשים לביטול. יש להציג דרישת הג"א לממ"מ המבוקש בגודלו ובמפלסו. אישור הג"א יהווה תנאי העברה לגורמים. קומת קרקע מפלס 0.00 : מוצע מחסן בגודל של 13.90 מ"ר. - לא ניתן לאשר מחסן עילי. בנוסף, ישנו שטח למסחר בקומה הנ"ל, ונדרש עבורו חדר אצירה לקרטונים כפי שאושר בהיתר מקורי. יש להסיר מחסן זה מהבקשה. קומה ב' מפלס +6.80 : מוצע בבקשה שימוש חורג ממגורים למרפאה בקומה ב'. בחלקה חלה תכנית 1358 אזור מגורים 3 אשר מפנה להוראות תכנית המתאר. ע"פ תכנית המתאר לאזור מגורים 3 ברשימת השימושים לא מופיע שימוש עבור מרפאה. לפיכך, ניתן להתייחס לשימוש החורג המוצע כשימוש חורג מתכנית ולפיכך יש להגבילו בזמן. מומלץ לאשר ל 5 שנים. נדרשים תיקון ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a.

	19/03/2026	חוות דעת תכנונית
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 209593 תחילת תוקף : 28/01/2017 ייעוד הקרקע : דרך מאושרת בתאריך 7.5.2024 נידונה הבקשה בועדה ובה הוחלט כי יש להעביר את הבקשה לבחינת הועדה המחוזית בעבור הפחתת תקן חניה וזאת לאור העובדה כי לא ניתן לייצר מקומות חניה בחלקה בעבור השימוש החורג המוצע לקופת חולים. בתאריך 4.1.2026 נידונה הבקשה בועדה המחוזית לעניין זה ולהלן החלטתה(מתויקת בארכיב אופטי) : ועדת המשנה לתכנון ובניה של הוועדה המקומית ירושלים - היתרי בניה, דנה בבקשה ביום 07/05/2025 והחליטה להעביר לוועדה המחוזית להכריע בשאלת הפטור מחניות, מאחר שמתן פטור אינו בסמכות ועדה המקומית. במסגרת בחינת הבקשה לפטור מחניה, ולאחר והתייעצות עם יועץ התחבורה של הוועדה, הוועדה מחליטה לאפשר את הפטור מחניה ממקומות חניה לתקופת שימוש חורג, מקום חניה נגישה יתאפשר על חנית רחוב יש להציג את החניה בהיתר הבניה. להלן התייחסות הסדרי תנועה בהתאם להחלטת הועדה המחוזית : אין התנגדות לתכנית קיימות 9 מ"ח עפ"י היתר מאושר מס' 2017/0739.01 לפי החלטת הועדה המחוזית תוכנן חנית נכה ברחוב אבינב בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון פיזי. יש להציג את מקום החניה שאושר ע"י הסדרי תנועה על גבי התכנית כתנאי להפצה לגורמים. חוות דעת אגף רישוי : ע"פ הוראות תכנית 1358 סעיף 8, על שטח אזור מגורים 3 יחולו הוראות מתאר 62.		

מוצע בבקשה שימוש חורג ללא תוספת שטחים קומת מחסנים מפלס -2.50 : ביטול מחסנים קיימים עבור ממ"מ לקופת חולים. : הממ"מ נמצא 3 מפלסים מתחת לשטח קופת החולים המבוקשת ובגודל שאינו סביר ביחס לשטח קופת החולים. בנוסף קיים שטח מוגן בקומת קופת החולים המבוקשת בשטח של 10 מ"ר. לא ברור הצורך בממ"מ על חשבון שטחי אחסנה המבוקשים לביטול. יש להציג דרישת הג"א לממ"מ המבוקש בגודלו ובמפלסו. אישור הג"א יהווה תנאי העברה לגורמים. קומת קרקע מפלס 0.00 : שימוש חורג למחסן בגודל של 13.90 מ"ר. - לא ניתן לאשר מחסן עילי. בנוסף, ישנו שטח למסחר בקומה הנ"ל, ונדרש עבורו חדר אצירה לקרטונים כפי שאושר בהיתר מקורי. יש להסיר מחסן זה מהבקשה. קומה ב' מפלס +6.80 : מוצע בבקשה שימוש חורג ממגורים למרפאה בקומה ב'. בחלקה חלה תכנית 1358 אזור מגורים 3 אשר מפנה להוראות תכנית המתאר. ע"פ תכנית המתאר לאזור מגורים 3 ברשימת השימושים לא מופיע שימוש עבור מרפאה. לפיכך, ניתן להתייחס לשימוש החורג המוצע כשימוש חורג מתכנית ולפיכך יש להגבילו בזמן. מומלץ לאשר ל 5 שנים. פרסום הקלות : במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות. הקלה, שימוש חורג ממגורים למסחר (קופת חולים) חריגה בקווי בנין לצורך מרחב מוגן בקונטור בנין קיים - בקונטור בנין קיים שנבנה על פי קווי בנין של תמ"א 38 תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 2022.10.04 ולפי נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות לבקשה. בעלי העניין בנכס : הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 312, בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.		

על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות. התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 1358 תחילת תוקף 28/04/1974, אזור מגורים 3 . תכנית מתאר '62. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל אין סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתכנית הנ"ל אין נספח בינוי. שלביות ביצוע : בתכנית הנ"ל אין סעיף שלביות ביצוע. קווי בניין : התקבל תיק מידע בתאריך 7/7/2022 מוצע בבקשה שימוש חורג בקונטור בנין קיים – על עורך הבקשה לסמן ע"ג המדידה את כל המידע כפי שהתקבל מתיק המידע.		
הוועדה מממליצה להעביר את הבקשה לוועדה המחוזית למתן פטור מחניה עבור המרפאה המוצעת	07/05/2024	דיון בועדת משנה : להעביר לאישור הוועדה המחוזית
המלצת המחלקה : דחייה של הבקשה עקב אי מתן פתרון חניה.	30/04/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות את הבקשה

במערכת התנאים סומנה הבקשה לדחייה ע"י מחלקת הסדרי תנועה וזאת בעקבות אי מתן פתרון עבור חניה בבקשה. התקבל מייל משלומי רוטלוי בנושא בתאריך 7.6.2023 : "המחלקה מאשרת תכניות אך ורק אם מוצע פתרון חניה בהתאם לתקן 5166ב. עם זאת מאחר ומדובר בשימוש חורג עבור מרפאה שכונתית למרות חו"ד השלילית בסמכות הוועדה להחליט בבקשות לשימוש חורג ולתת אישור זמני כחלק מתכנות הבקשה 'שימוש חורג'."		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 209593 תחילת תוקף : 28/01/2017 ייעוד הקרקע : דרך מאושרת מצב מוצע : קומת מחסנים מפלס -2.50 : ביטול מחסנים קיימים עבור ממ"מ לקופת חולים. קומת קרקע מפלס 0.00 : מוצע מחסן במקום חדר אצירה מכבש לקרטונים עקב הורדת מחסן בקומת המחסנים הפיכת דלת לחלון למחסן. קומה ב' מפלס +6.80 : שימוש חורג ממגורים למסחר (קופת חולים) בשטח של 105 מ"ר (לא כולל 10 מ"ר ממ"ד) פרסום הקלות :	30/04/2024	חוות דעת תכנונית

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות. הקלה, שימוש חורג ממגורים למסחר (קופת חולים) חריגה בקווי בנין לצורך מרחב מוגן בקונטור בנין קיים - בקונטור בנין קיים שנבנה על פי קווי בנין של תמ"א 38 תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 2022.10.04 ולפי נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות לבקשה. בעלי העניין בנכס : הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 312, בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק. על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות. התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 1358 תחילת תוקף 28/04/1974, אזור מגורים 3 . תכנית מתאר 62'. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל אין סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתכנית הנ"ל אין נספח בינוי. שלביות ביצוע : בתכנית הנ"ל אין סעיף שלביות ביצוע. קווי בניין : התקבל תיק מידע בתאריך 7/7/2022 מוצע בבקשה שימוש חורג בקונטור בנין קיים – על עורך הבקשה לסמן ע"ג המדידה את כל המידע כפי שהתקבל מתיק המידע. חוות דעת מחלקת רישוי :		

לדחות את הבקשה עקב אי מתן פתרון חניה. מחלקת הסדרי תנועה דחתה גם היא את הבקשה עקב אי מתן פתרון מקום חניה.		
הקלה, שימוש חורג ממגורים למסחר (קופת חולים) - חריגה בקווי בנין לצורך מרחב מוגן בקונטור בנין קיים - בקונטור בנין קיים שנבנה על פי קווי בנין של תמ"א 38	13/09/2022	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	3
	תשלום אגרת בניה	4
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	5
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	6
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	7
	אישור פיקוד העורף הג"א	8
	אישור שירותי הכבאות	9
	אישור משרד הבריאות	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	14
	אישור מח' הסדרי תנועה	15

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

המלצת האגף :

קומת מחסנים מפלס 2.50 - :

ביטול מחסנים קיימים עבור ממ"מ לקופת חולים. : הממ"מ נמצא 3 מפלסים מתחת לשטח קופת החולים המבוקשת ובגודל שאינו סביר ביחס לשטח קופת החולים. בנוסף קיים שטח מוגן בקומת קופת החולים המבוקשת בשטח של 10 מ"ר. לא ברור הצורך בממ"מ על חשבון שטחי אחסנה המבוקשים לביטול. יש להציג דרישת הג"א לממ"מ המבוקש בגודלו ובמפלסו. אישור הג"א יהווה תנאי העברה לגורמים.

קומת קרקע מפלס 0.00 :

מוצע מחסן בגודל של 13.90 מ"ר. לא ניתן לאשר מחסן עילי. בנוסף, ישנו שטח למסחר בקומה הנ"ל, ונדרש עבורו חדר אצירה לקרטונים כפי שאושר בהיתר מקורי. יש להסיר מחסן זה מהבקשה.

קומה ב' מפלס +6.80 :

מוצע בבקשה שימוש חורג ממגורים למרפאה בקומה ב'. בחלקה חלה תכנית 1358 אזור מגורים 3 אשר מפנה להוראות תכנית המתאר. ע"פ תכנית המתאר לאזור מגורים 3 ברשימת השימושים לא מופיע שימוש עבור מרפאה. לפיכך, ניתן להתייחס לשימוש החורג המוצע כשימוש חורג מתכנית ולפיכך יש להגבילו בזמן. מומלץ לאשר ל 5 שנים.

נדרשים תיקון ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 20/04/2026 - ג אייר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/7
מספר בקשה	<u>2023/0617.00</u>
מספר סידורי	<u>52</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 - תוספות
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת לבניה בהתאם לתמ"א 38 לחיזוק הבנין מפני רעידות אדמה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עמגד לבניה
עורך הבקשה	אדריכל נתן אלדד
מתכנן השלד	נסים פז שלמה
מספר מתנגדים	3
מספר שכנים שלא חתמו	11

כתובת האתר

ורדינון 11, גילה

גוש	חלקה	בשלמות
28046	28	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1690א	תחילת תוקף	26/12/1974			
1905	תחילת תוקף	17/04/1977			
4150	תחילת תוקף	18/02/1993			
5/28/01	תחילת תוקף	12/07/1984			

תאור הבקשה

בתאריך 17/02/2026 נידונה הבקשה בוועדה ובה הוחלט לדחות את ההכרעה על מנת להציג למר אמי ארבל את חדר השנאים ולקבל את אישורו.

בהחלטת הוועדה אושר חדר השנאים המוצע אך התבקשו מבקשי ההיתר בהתאם לחו"ד תכנון עיר לשנות את מיקומו לתת הקרקע.

הוגשה פנייה מב"כ מבקשי ההיתר, עו"ד בני גונינאן ובה צויין כי חדר השנאים אמנם עילי ואינו עומד בגודל המותר בהתאם לתקנות בנייה במרווחים סעיף 4.09 אך הינו תואם להוראות תכנית 2300 המעניקה סמכות לוועדה המקומית לאשר חדרי טרפו. כמו כן, חדר השנאים פורסם במסגרת הבקשה ולא התקבלו התנגדויות בעניין זה ואף התקבל אישור חח"י ואיכות סביבה עבור המיקום.

חדר השנאים מוצע על גבול מגרש בשטח של 16 מ"ר.

התקבל אישור מאמי ארבל על מיקום חדר השנאים בתאריך 09/03/2026 (מתויק בא. האופטי).

מידע קודם

מתאריך	
19/03/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים בתאריך 17/02/2026 נידונה הבקשה בוועדה ובה הוחלט לדחות את ההכרעה על מנת להציג למר אמי ארבל את חדר השנאים ולקבל את אישורו. בהחלטת הוועדה אושר חדר השנאים המוצע אך התבקשו מבקשי ההיתר בהתאם לחו"ד תכנון עיר לשנות את מיקומו לתת הקרקע. הוגשה פנייה מב"כ מבקשי ההיתר, עו"ד בני גונינאן ובה צויין כי חדר השנאים אמנם עילי ואינו עומד בגודל המותר בהתאם לתקנות בנייה במרווחים סעיף 4.09 אך הינו תואם להוראות תכנית 2300 המעניקה סמכות לוועדה המקומית לאשר חדרי טרפו. כמו כן, חדר השנאים פורסם במסגרת הבקשה ולא התקבלו התנגדויות בעניין זה ואף התקבל אישור חח"י ואיכות סביבה עבור המיקום. חדר השנאים מוצע על גבול מגרש בשטח של 16 מ"ר. התקבל אישור מאמי ארבל על מיקום חדר השנאים בתאריך 09/03/2026 (מתויק בא. האופטי).
17/03/2026	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/28/01 תחילת תוקף : 12/07/1984 ייעוד הקרקע : בתאריך 17/02/2026 נידונה הבקשה בוועדה ובה הוחלט לדחות את ההכרעה על מנת להציג למר אמי ארבל את חדר השנאים ולקבל את אישורו. בהחלטת הוועדה אושר חדר השנאים המוצע אך התבקשו

מבקשי ההיתר בהתאם לחו"ד תכנון עיר לשנות את מיקומו לתת הקרקע. הוגשה פנייה מב"כ מבקשי ההיתר, עו"ד בני גונינאן ובה צויין כי חדר השנאים אמנם עילי ואינו עומד בגודל המותר בהתאם לתקנות בנייה במרווחים סעיף 4.09, אך הינו תואם להוראות תכנית 2300 המעניקה סמכות לוועדה המקומית לאשר חדרי טרפו. כמו כן, חדר השנאים פורסם במסגרת הבקשה ולא התקבלו התנגדויות בעניין זה ואף התקבל אישור חח"י ואיכות סביבה עבור המיקום. חדר השנאים מוצע על גבול מגרש בשטח של 16 מ"ר. התקבל אישור מאמי ארבל על מיקום חדר השנאים בתאריך 09/03/2026 (מתויק בא. האופטי).		
הוועדה מחליטה לדחות את הכרעה על מנת להציג למר אמי ארבל את החדר השנאים. בתאריך 3.12.2025 נידונה הבקשה בוועדה ובה הוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. בהחלטת הוועדה אושר חדר השנאים המוצע אך התבקשו מבקשי ההיתר בהתאם לחו"ד תכנון עיר לשנות את מיקומו לתת הקרקע. הוגשה פנייה מב"כ מבקשי ההיתר, עו"ד בני גונינאן ובה צויין כי חדר השנאים אמנם עילי ואינו עומד בגודל המותר בהתאם לתקנות בנייה במרווחים סעיף 4.09, אך הינו תואם להוראות תכנית 2300 המעניקה סמכות לוועדה המקומית לאשר חדרי טרפו. כמו כן, חדר השנאים פורסם במסגרת הבקשה ולא התקבלו התנגדויות בעניין זה. חדר השנאים מוצע על גבול מגרש בשטח של 16 מ"ר. על כן, נושא זה הובא להכרעת ועדה באם ניתן לאשר את חדר השנאים במיקומו הנוכחי. הוועדה מחליטה לדחות את הכרעה על מנת להציג למר אמי ארבל את החדר השנאים ולקבל את התייחסותו לנושא	17/02/2026	דיון בוועדת משנה : לדחות את ההכרעה
23/617 – ורדינון 11 בתאריך 3.12.2025 נידונה הבקשה בוועדה ובה הוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. בהחלטת הוועדה אושר חדר השנאים המוצע אך התבקשו מבקשי ההיתר בהתאם לחו"ד תכנון עיר לשנות את מיקומו לתת הקרקע.	05/02/2026	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה

הוגשה פנייה מב"כ מבקשי ההיתר, עו"ד בני גונינאן ובה צויין כי חדר השנאים אמנם עילי ואינו עומד בגודל המותר בהתאם לתקנות בנייה במרווחים סעיף 4.09, אך הינו תואם להוראות תכנית 2300 המעניקה סמכות לוועדה המקומית לאשר חדרי טרפו. כמו כן, חדר השנאים פורסם במסגרת הבקשה ולא התקבלו התנגדויות בעניין זה. חדר השנאים מוצע על גבול מגרש בשטח של 16 מ"ר. על כן, נושא זה מובא להכרעת ועדה באם ניתן לאשר את חדר השנאים במיקומו הנוכחי. פנייתו של עוד בני גונינאן מתויקת בארכיב אופטי.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/28/01 תחילת תוקף : 12/07/1984 ייעוד הקרקע :	05/02/2026	חוות דעת תכנונית
הוועדה המקומית דנה בבקשה ומצאה כי הבקשה תואמת לתכנית החיזוק וכן לתכניות החלות במקרקעין ואינה סותרת תכניות מופקדות (אם ישנן כאלה). ואינה סותרת תנאים לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה (אם נקבעו כאלה). הוועדה המקומית בחנה את הבקשה ומצאה כי הבניה המבוקשת משתלבת במערכות התשתית הקיימות והמתוכננות בסביבתה.	03/12/2025	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הועדה האזינה בקשב רב להתנגדויות שהושמעו ולהלן התייחסותה: במעמד הדיון הוצגה הסכמה בין מבקשי ההיתר לבין המתנגד מר סולומון ובמסגרתה הוסכם כי דירת היזם בחלקו המפולש בקומת העמודים תוסר וכי מר סולומון יוכל לממש את זכויות הבנייה העומדות לרשותו במסגרת היתר מאושר 1993/0659.02. על גבי ההרמוניקה בבקשה תוצג ההרחבה שאושרה למר סולומון ויירשם כי הרחבה זו אושרה במסגרת היתר 1993/0659.02. כמו כן, הוסכם כי מרחק החניות מביתו של מר סולומון מכיוון צפון יהיה 2 מטרים ומכיוון מזרח במרחק של 3 מטרים. לעניין התנגדות למצוקת חניה – נדרש להציג התקנת מקומות חניה עבור יח"ד חדשות המוצעות בבקשה. במסגרת הבקשה מוצעות 18 יח"ד ומוצעות 30 חניות חדשות כאשר התקן דורש 18 מקומות חניה, כלומר מוצע אף עודף חניה מהנדרש בתקן, על כן, טענה זו נדחת. בהתאם לאמור, הועדה דוחה את ההתנגדות לעניין החניה ומאשרת את הבקשה. להלן התיקונים לבקשה: קווי בניין קווי הבניין לפי 10038 לבניין הינם 2 מטרים לחזית קדמית ולחזיתות צידיות ו3 מטרים לחזית אחורית. הבינוי המוצע הינו בתחום קווי בניין תמ"א למעט חדרי ממ"ד בחזית דרומית להם פורסמה הקלה. אין מניעה לאשר. ישנה חריגה של מרפסות זיזיות בחזית דרומית אך הינן תואמות לנספח בינוי של תכנית 4150. חישוב שטחים ע"פ טבלה המוצגת על גבי ההרמוניקה, נראה כי שטחי ההרחבות אינם עולים על 25 מ"ר, כנדרש. שטחי הקומות החדשות מוצעות בנסיגה ומוצע ניוד שטחים. פורסמה הקלה. אין מניעה לאשר את הניוד המוצע. שטח קומה טיפוסית מורחבת הינו 691 מ"ר. שטח 2.5 קומות מותרים לבינוי הינו 1727.5 מ"ר. שטח מוצע לבינוי בקומות החדשות הינו 1711.87 מ"ר. מוצע כמותר. בקומה החלקית מוצעות יח"ד עד 80 מ"ר כנדרש ע"פ תכנית 10038. מחסנים מוצעים 19 מחסנים חדשים בתת הקרקע בשטחי מקלטים אשר התייתרו.		

תכנית 4150 אינה מתייחסת למחסנים, על כן, שטחי האחסנה מחושבים ע"פ תכנית מתאר 62. שטחי אחסנה מותרים ע"פ 8% הינם 178.64 מ"ר. שטחי אחסנה מוצעים בבקשה עומדים על 96.65 מ"ר. מוצע כמותר. מרפסות מוצעות מרפסות בקומות הקיימות והחדשות בתחום קו בניין תמ"א בהתאם לתכנית 615880. מרפסות בחזית דרומית החורגות מקו בניין תמ"א הינן בהתאם לנספח תכנית 4150. יש לבטל את העמודים עליהן מוצעות המרפסות. העמודים מוצעים מחוץ לקו בניין תמ"א ותב"ע. עצים – חו"ד תכנון עיר נושא העצים ייבחן ע"י מחלקת שפ"ע, מאחר ומוצעת עקירת עצים, יש להציע נטיעות בתחום המגרש, על כך עץ בוגר בעל ערכיות שיעקר, יינטע עץ בוגר חדש בעל ערכיות, כמו כן תוצע נטיעה של 3 עצים בוגרים לפחות בתחום המגרש, לשביעות רצון אגף שפ"ע. תברואה יש צורך להוסיף עוד מוטמן ליד המוטמן הקיים(לאחר תאום תשתיות) כתנאי לקבלת תעודת גמר. נגישות נראה כי לא מוצעים מעברים נגשים מהרחוב למבנה למרות שהם נרשמים בשם "מעבר נגיש" עקב הבדלי מפלסי הפיתוח. נא לציין מפלסים ליד הכניסות למעליות. מוצעות מעל 6 יח"ד חדשות וכן מוצעת יח"ד בטח עמודים מפולש בקומת הקרקע. על היח"ד בקומת הקרקע להיות מותאמת לאנשים בעלי מוגבלויות. תנאי למתן היתר הינו אישור מורשה נגישות. ניקוז מי נגר יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חלחול- יש להציג פתרון חלחול אחר בתיאום עם המחלקת לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. 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 פיסיית לתחזוקה.		

חדר טרפוי' מוצע חדר טרפוי' עילי מחוץ לקו בניין. יש להציע חדר טרפוי' תת קרקעי בהתאם להנחיות תכנון עיר. סימונים גרפיים יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a		
המלצת המחלקה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. תנאי להפצה לגורמים יהא אישור איכות הסביבה. קווי בניין קווי הבניין לפי 10038 לבניין הינם 2 מטרים לחזית קדמית ולחזיתות צידיות ו3 מטרים לחזית אחורית. הבינוי המוצע הינו בתחום קווי בניין תמ"א למעט חדרי ממ"ד בחזית דרוית להם פורסמה הקלה. אין מניעה לאשר. ישנה חריגה של מרפסות זיזיות בחזית דרומית אך הינן תואמות לנספח בינוי של תכנית 4150. חישוב שטחים ע"פ טבלה המוצגת על גבי ההרמוניקה, נראה כי שטחי ההרחבות אינם עולים על 25 מ"ר, כנדרש. שטחי הקומות החדשות מוצעות בנסיגה ומוצע ניוד שטחים. פורסמה הקלה. אין מניעה לאשר את הניוד המוצע. שטח קומה טיפוסית מורחבת הינו 691 מ"ר. שטח 2.5 קומות מותרים לבינוי הינו 1727.5 מ"ר. שטח מוצע לבינוי בקומות החדשות הינו 1711.87 מ"ר. מוצע כמותר. בקומה החלקית מוצעות יח"ד עד 80 מ"ר כנדרש ע"פ תכנית 10038. מחסנים מוצעים 19 מחסנים חדשים בתת הקרקע בשטחי מקלטים אשר התייתרו.	22/07/2025	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

תכנית 4150 אינה מתייחסת למחסנים, על כן, שטחי האחסנה מחושבים ע"פ תכנית מתאר 62. שטחי אחסנה מותרים ע"פ 8% הינם 178.64 מ"ר. שטחי אחסנה מוצעים בבקשה עומדים על 96.65 מ"ר. מוצע כמותר. מרפסות מוצעות מרפסות בקומות הקיימות והחדשות בתחום קו בניין תמ"א בהתאם לתכנית 615880. מרפסות בחזית דרומית החורגות מקו בניין תמ"א הינן בהתאם לנספח תכנית 4150. יש לבטל את העמודים עליהן מוצעות המרפסות. העמודים מוצעים מחוץ לקו בניין תמ"א ותב"ע. עצים – חו"ד תכנון עיר נושא העצים ייבחן ע"י מחלקת שפ"ע, מאחר ומוצעת עקירת עצים, יש להציע נטיעות בתחום המגרש, על כך עץ בוגר בעל ערכיות שייעקר, יינטע עץ בוגר חדש בעל ערכיות, כמו כן תוצע נטיעה של 3 עצים בוגרים לפחות בתחום המגרש, לשביעות רצון אגף שפ"ע. תברואה יש צורך להוסיף עוד מוטמן ליד המוטמן הקיים(לאחר תאום תשתיות) כתנאי לקבלת תעודת גמר. נגישות נראה כי לא מוצעים מעברים נגשים מהרחוב למבנה למרות שהם נרשמים בשם "מעבר נגיש" עקב הבדלי מפלסי הפיתוח. נא לציין מפלסים ליד הכניסות למעליות. מוצעות מעל 6 יח"ד חדשות וכן מוצעת יח"ד בטח עמודים מפולש בקומת הקרקע. על היח"ד בקומת הקרקע להיות מותאמת לאנשים בעלי מוגבלויות. תנאי למתן היתר הינו אישור מורשה נגישות. ניקוז מי נגר יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חלחול- יש להציג פתרון חלחול אחר בתיאום עם		

המחלקת לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. 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. חדר טרפו' מוצע חדר טרפו' עילי מחוץ לקו בניין. יש להציע חדר טרפו' תת קרקעי בהתאם להנחיות תכנון עיר. סימונים גרפיים יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/28/01 תחילת תוקף : 12/07/1984 ייעוד הקרקע : חו"ד הנדסית התקבל אישור מהנדס תמ"א, איתי שרעבי, לפתיחת תיק מיום 25.9.2022 חו"ד שימור לא נדרש. הבניין לא מוגדר לשימור.	22/07/2025	חוות דעת תכנונית

חוו"ד הסדרי תנועה התקבלה חוו"ד של המחלקה להסדרי תנועה : מוצעת תוספת של 19 יח"ד במסגרת תמ"א 38/1. דרושים 26 מקומות חניה עבור יח"ד קיימות ומוצעות. בתכנית מוצעות 29 חניות(3 חניות עודפות) + חניית נכה, סה"כ 30 מקומות חניה. אין התנגדות לתכנית. תנאי לתעודת גמר – אישור רשות התמרור לתכנית. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה : לא התקבלה התייחסות תכנון עיר לעניין החניה. מדיניות תכנונית – חוו"ד תכנון עיר מדיניות ע"פ תכנית 2000 עד 6 קומות, עד 240% בנייה מירביים ותכסית 45%, ומגרש מעל דונם עד 8 קומות ו320%. חוות דעת מחלקת רישוי הקלות בניית תוספת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 – חיזוק המבנה מפני רעידות אדמה. בניית מרפסות זיז בעומק 200 ס"מ במקום 150 ס"מ כמותר. בניית ממ"דים מחוץ לקווי הבניין בחזית דרומית במרחק של עד 1.15 מ' מהמרווח. הקלה בדבר חריגה ממספר יח"ד מותרות ע"פ תב"ע 4.150. 24 יח"ד קיימות, 19 יח"ד מוצעות. הקלה בדבר חריגה ממספר קומות מותרות ע"פ תב"ע 4.150. 4 קומות קיימות, 3 קומות מוצעות. ניוד שטחים בקומות החדשות מחסנים בשטח של עד 20 מ"ק במקום 8% כמותר הקמת חדר יציאה לגג בגובה 2.2 מ' ע"פ דרישת כבאות. קווי בניין		

קווי הבניין לפי 10038 לבניין הינם 2 מטרים לחזית קדמית ולחזיתות צידייות ו3 מטרים לחזית אחורית. הבינוי המוצע הינו בתחום קווי בניין תמ"א למעט חדרי ממ"ד בחזית דרוית להם פורסמה הקלה. אין מניעה לאשר. ישנה חריגה של מרפסות זיזיות בחזית דרומית אך הינן תואמות לנספח בינוי של תכנית 4150. חישוב שטחים ע"פ טבלה המוצגת על גבי ההרמוניקה, נראה כי שטחי ההרחבות אינם עולים על 25 מ"ר, כנדרש. שטחי הקומות החדשות מוצעות בנסיגה ומוצע ניוד שטחים. פורסמה הקלה. אין מניעה לאשר את הניוד המוצע. שטח קומה טיפוסית מורחבת הינו 691 מ"ר. שטח 2.5 קומות מותרים לבינוי הינו 1727.5 מ"ר. שטח מוצע לבינוי בקומות החדשות הינו 1711.87 מ"ר. מוצע כמותר. בקומה החלקית מוצעות יח"ד עד 80 מ"ר כנדרש ע"פ תכנית 10038. מחסנים מוצעים 19 מחסנים חדשים בתת הקרקע בשטחי מקלטים אשר התייתרו. תכנית 4150 אינה מתייחסת למחסנים, על כן, שטחי האחסנה מחושבים ע"פ תכנית מתאר 62. שטחי אחסנה מותרים ע"פ 8% הינם 178.64 מ"ר. שטחי אחסנה מוצעים בבקשה עומדים על 96.65 מ"ר. מוצע כמותר. מרפסות מוצעות מרפסות בקומות הקיימות והחדשות בתחום קו בניין תמ"א בהתאם לתכנית 615880. מרפסות בחזית דרומית החורגות מקו בניין תמ"א הינן בהתאם לנספח תכנית 4150. יש לבטל את העמודים עליהן מוצעות המרפסות. העמודים מוצעים מחוץ לקו בניין תמ"א ותב"ע. עצים – חו"ד תכנון עיר נושא העצים ייבחן ע"י מחלקת שפ"ע, מאחר ומוצעת עקירת		

עצים, יש להציע נטיעות בתחום המגרש, על כך עץ בוגר בעל ערכיות שייקער, יינטע עץ בוגר חדש בעל ערכיות, כמו כן תוצע נטיעה של 3 עצים בוגרים לפחות בתחום המגרש, לשביעות רצון אגף שפ"ע. תברואה יש צורך להוסיף עוד מוטמן ליד המוטמן הקיים(לאחר תאום תשתיות) כתנאי לקבלת תעודת גמר. נגישות נראה כי לא מוצעים מעברים נגשים מהרחוב למבנה למרות שהם נרשמים בשם "מעבר נגיש" עקב הבדלי מפלסי הפיתוח. נא לציין מפלסים ליד הכניסות למעליות. מוצעות מעל 6 יח"ד חדשות וכן מוצעת יח"ד בטח עמודים מפולש בקומת הקרקע. על היח"ד בקומת הקרקע להיות מותאמת לאנשים בעלי מוגבלויות. תנאי למתן היתר הינו אישור מורשה נגישות. ניקוז מי נגר יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חלחול- יש להציג פתרון חלחול אחר בתיאום עם המחלקת לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. 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. חדר טרפו' מוצע חדר טרפו' עילי מחוץ לקו בניין. יש להציע חדר טרפו' תת קרקעי בהתאם להנחיות תכנון עיר. סימונים גרפיים יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a	

מתנגדים התקבלו 3 התנגדויות לבקשה. להלן עיקרן : פגיעה בזכויות הרחבה מוקנות בתב"ע. פגיעה בפרטיות וחסימת חלונות. פגיעה באיכות חייהם של מתנגדים עקב הבקשה. מצוקת חניה. סכנת חיים עקב מיקום החניות, כניסה ויציאה מהחניה.		
- בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק המבנה מפני רעידות אדמה - בניית מרפסות זיז בעומק 2 מטרים במקום 1.5 מ' כמותר - בניית ממ"דים מחוץ לקווי הבניין בחזית דרומית במרחק של עד 1.15 מ' מהמרווח - הקלה בדבר חריגה ממספר יח"ד מותרות ע"פ תב"ע 4150 יח"ד קיימות 24, תוספת יח"ד מוצעות 19 - הקלה בדבר חריגה ממספר קומות מותרות ע"פ תב"ע 4150 קומות קיימות - 4 קומות קיימות, מוצעות 3 קומות חדשות - ניווד שטחים בקומות חדשות - מחסנים בשטח של עד 20 מ"ר במקום 8% כמותר - הקמת חדר יציאה לגג בגובה 2.2 מטר ע"פ דרישת כבאות	29/04/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
עד למועד הועדה יש להשלים את התנאים הבאים : דחייה לצורך השלמת תנאים טרם דיון (איכות סביבה, שפ"ע). במקביל להשלמת התנאים, תצא הבקשה לפרסום חוזר לעניין ניווד השטחים בקומות החדשות. לאחר השלמת התנאים והשלמת הפרסום החוזר תובא הבקשה בפני הועדה להשמעת התנגדויות עם המלצה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.	20/11/2024	דיון בועדת משנה : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

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 : 5/28/01 תחילת תוקף : 12/07/1984 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 3-4 קומות חו"ד הנדסית התקבל אישור מהנדס תמ"א, איתי שרעבי, לפתיחת תיק מיום 25.9.2022 חו"ד שימור לא נדרש. הבניין לא מוגדר לשימור. חו"ד הסדרי תנועה התקבלה חו"ד של המחלקה להסדרי תנועה : מוצעת תוספת של 19 יח"ד במסגרת תמ"א 38/1. דרושים 26 מקומות חניה עבור יח"ד קיימות ומוצעות. בתכנית מוצעות 29 חניות (3 חניות עודפות) + חניית נכה, סה"כ 30 מקומות חניה. אין התנגדות לתכנית. תנאי לתעודת גמר – אישור רשות התמרור לתכנית. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה :	11/11/2024	חוות דעת תכנונית

לא התקבלה התייחסות תכנון עיר לעניין החניה. מדיניות תכנונית – חו"ד תכנון עיר מדיניות ע"פ תכנית 2000 עד 6 קומות, עד 240% בנייה מירביים ותכסית 45%, ומגרש מעל דונם עד 8 קומות ו320%. חוות דעת מחלקת רישוי הקלות בניית תוספת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 – חיזוק המבנה מפני רעידות אדמה. בניית מרפסות זיז בעומק 200 ס"מ במקום 150 ס"מ כמותר. בניית ממ"דים מחוץ לקווי הבניין בחזית דרומית במרחק של עד 1.15 מ' מהמרווח. הקלה בדבר חריגה ממספר יח"ד מותרות ע"פ תב"ע 4.150. 24 יח"ד קיימות, 19 יח"ד מוצעות. הקלה בדבר חריגה ממספר קומות מותרות ע"פ תב"ע 4.150. 4 קומות קיימות, 3 קומות מוצעות. קווי בניין קווי הבניין לפי 10038 לבניין הינם 2 מטרים לחזית קדמית ולחזיתות צידיות ו3 מטרים לחזית אחורית. הבינוי המוצע הינו בתחום קווי בניין תמ"א למעט חדרי ממ"ד בחזית דרוית להם פורסמה הקלה. אין מניעה לאשר. ישנה חריגה של מרפסות זיזיות בחזית דרומית אך הינן תואמות לנספח בינוי של תכנית 4.150. חישוב שטחים ע"פ טבלה המוצגת על גבי ההרמוניקה, נראה כי שטחי ההרחבות אינם עולים על 25 מ"ר, כנדרש. שטחי הקומות החדשות מוצעות בנסיגה ומוצע ניוד שטחים. ניוד שטחים ניתן לאשר בכפוף לפרסום הקלה. הקלה זו לא פורסמה, על כן, יש להציע 2 קומות חדשות מלאות בהתאם לקונטור קומה טיפוסית וקומה חלקית או לחלופין, לפרסם הקלה. שטח קומה טיפוסית מורחבת הינו 691 מ"ר. שטח 2.5 קומות מותרים לבינוי הינו 1727.5 מ"ר. שטח מוצע לבינוי בקומות		

החדשות הינו 1741 מ"ר. חריגה של 13.5 מ"ר. יש לצמצם. מחסנים מוצעים 19 מחסנים חדשים בתת הקרקע בשטחי מקלטים אשר התייתרו. תכנית 4150 אינה מתייחסת למחסנים, על כן, שטחי האחסנה מחושבים ע"פ תכנית מתאר 62. שטחי אחסנה מותרים ע"פ 85 הינם 178.64 מ"ר. שטחי אחסנה מוצעים בבקשה עומדים על 96.65 מ"ר. מוצע כמותר. מרפסות מוצעות מרפסות בקומות הקיימות והחדשות בתחום קו בניין תמ"א בהתאם לתכנית 615880. מרפסות בחזית דרומית החורגות מקו בניין תמ"א הינן בהתאם לנספח תכנית 4150. יש לבטל את העמודים עליהן מוצעות המרפסות. העמודים מוצעים מחוץ לקו בניין תמ"א ותב"ע. עצים – חו"ד תכנון עיר נושא העצים ייבחן ע"י מחלקת שפ"ע, מאחר ומוצעת עקירת עצים, יש להציע נטיעות בתחום המגרש, על כך עץ בוגר בעל ערכיות שיעקר, יינטע עץ בוגר חדש בעל ערכיות, כמו כן תוצע נטיעה של 3 עצים בוגרים לפחות בתחום המגרש, לשביעות רצון אגף שפ"ע. תברואה יש צורך להוסיף עוד מוטמן ליד המוטמן הקיים(לאחר תאום תשתיות) כתנאי לקבלת תעודת גמר. נגישות נראה כי לא מוצעים מעברים נגישים מהרחוב למבנה למרות שהם נרשמים בשם "מעבר נגיש" עקב הבדלי מפלסי הפיתוח. נא לציין מפלסים ליד הכניסות למעליות. ניקוז מי נגר		

יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חלחול- יש להציג פתרון חלחול אחר בתיאום עם המחלקת לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. 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. חדר טרפו' מוצע חדר טרפו' עילי מחוץ לקו בניין. יש להציע חדר טרפו' תת קרקעי בהתאם להנחיות תכנון עיר. סימונים גרפיים יש לתקן ליקויים גרפיים כמסומן על גבי תכנית a מתנגדים התקבלו 3 התנגדויות לבקשה. להלן עיקרן : פגיעה בזכויות הרחבה מוקנות בתב"ע. פגיעה בפרטיות וחסידת חלונות. פגיעה באיכות חייהם של מתנגדים עקב הבקשה. מצוקת חניה. סכנת חיים עקב מיקום החניות, כניסה ויציאה מהחניה.		
המלצת המחלקה דחייה לצורך השלמת תנאים טרם דיון(איכות סביבה, שפ"ע).	11/11/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

במקביל להשלמת התנאים, תצא הבקשה לפרסום חוזר לעניין ניווד השטחים בקומות החדשות. לאחר השלמת התנאים והשלמת הפרסום החוזר תובא הבקשה בפני הועדה להשמעת התנגדויות עם המלצה לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. 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.		
בנית תוספת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 בנית מרפסות זיז בעומק 200 ס"מ במקום 150 ס"מ כמותר בנית ממ"דים מחוץ לקווי הבניין בחזית דרומית במרחק של עד 1.15 מ"מ מהמרווח הקלה בדבר חריגה ממספר יח"ד מותרות עפ"י תב"ע 4150, יח"ד קיימות - 24, תוספת יח"ד מוצעות - 19 הקלה בדבר חריגה ממספר קומות מותרות עפ"י תב"ע 4150, קומות קיימות - 4, תוספת קומות מוצעות - 3	14/05/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	5
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	6
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	7
	תשלום אגרת בניה	8
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	9
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	10
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	11
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	12
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר	13
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	14
	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את	15

	הבינוי המוצע וכי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן לרעידת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו.	
16	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז	
17	תצהיר חתום של עורך הבקשה	
18	תצהיר חתום של מתכנן השלד	
19	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בתאריך 17/02/2026 נידונה הבקשה בוועדה ובה הוחלט לדחות את ההכרעה על מנת להציג למר אמי ארבל את חדר השנאים ולקבל את אישורו.

בהחלטת הועדה אושר חדר השנאים המוצע אך התבקשו מבקשי ההיתר בהתאם לחו"ד תכנון עיר לשנות את מיקומו לתת הקרקע.

הוגשה פנייה מב"כ מבקשי ההיתר, עו"ד בני גונינאן ובה צויין כי חדר השנאים אמנם עילי ואינו עומד בגודל המותר בהתאם לתקנות בנייה במרווחים סעיף 4.09 אך הינו תואם להוראות תכנית 2300 המעניקה סמכות לוועדה המקומית לאשר חדרי טרפו. 'כמו כן, חדר השנאים פורסם במסגרת הבקשה ולא התקבלו התנגדויות בעניין זה ואף התקבל אישור חח"י ואיכות סביבה עבור המיקום.

חדר השנאים מוצע על גבול מגרש בשטח של 16 מ"ר.

התקבל אישור מאמי ארבל על מיקום חדר השנאים בתאריך 09/03/2026 (מתויק בא. האופטי).

סדר יום לוועדה מתאריך - 20/04/2026 - ג אייר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/7
מספר בקשה	<u>2025/0064.00</u>
מספר סידורי	<u>53</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מחסן/מחסנים, בניית מרפסת, תמ"א 38 - תוספות
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	חיזוק הבנין, הרחבות דיור, תוספת קומות ויח"ד לפי תמ"א 38 ותכנית 10038
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	יזמות ובניה בע"מ ר.א. ארד
עורך הבקשה	שפירא יצחק
מתכנן השלד	מר הילו משה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

שושנה פוליאקוב 15 , קרית משה

גוש	חלקה	בשלמות
30153	53	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30153ג	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

מהות הבקשה :

מדובר במבנה בן 4 קומות ו-12 יח"ד, המבנה נבנה ב-2 שלבים, הראשון – קומה אחת ויח"ד בשנת 1924 עפ"י תיק התייעוד, בשלב השני נבנו 3 קומות נוספות ונוסף אגף דרומי לבניין. במסגרת הבקשה מבוקשות 2.5 קומות ו-12 יח"ד סה"כ 24 יח"ד קיימות ומוצעות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.

להלן תיאור הבקשה :

מפלס 1.70 - קומת מרתף : קומה קיימת, מוצע תוספת עבור יח"ד קיימת, מחסן תחת שטחי הרחבות. כמו כן מוצע מדרגות גישה למחסנים באגף הדרומי - קיים במפלס 2.50 - ותחת שטחי הרחבות. סה"כ 10 מחסנים.

מפלס 0.00, +1.50 קומת קרקע מוצע פיתוח שטח ומיקום מערכות, מדרגות כניסה לבניין, מעלית, כמו כן מוצע הרחבות עד 25 מ"ר עבור יח"ד קיימות הכוללות ממ"ד, באגף הדרומי מוצעות – 2 יח"ד בקומת עמודים ותחת שטחי הרחבות הכוללות ממ"ד וחדר מחוץ.

מפלס 3.06, +5.26 קומה א' – מוצע מעלית, הרחבות עד 25 מ"ר עבור יח"ד קיימות הכוללות ממ"ד ומרפסת זיז, הסבת שטחי שירות לעיקרי, כמו כן מוצע הרחבת מרפסות זיז קיימות.

מפלס 6.12, +8.32 קומה ב' – מוצע מעלית, הרחבות עד 25 מ"ר עבור יח"ד קיימות הכוללות ממ"ד ומרפסת זיז, הסבת שטחי שירות לעיקרי, כמו כן מוצע הרחבת מרפסות זיז קיימות.

מפלס 9.43, +11.63 קומה ג' – קומה חלקית קיימת, מוצע 4 יח"ד חדשות הכוללות ממ"ד ומרפסת זיז וגג מעלית וחדר מדרגות משותפים.

מפלס 15.13, +12.93 קומה ד' – קומה חדשה מוצע 4 יח"ד חדשות הכוללות ממ"ד ומרפסת זיז וגג מעלית וחדר מדרגות משותפים.

מפלס 16.43 + קומה ה' – קומה חלקית חדשה מוצע 2 יח"ד הכוללות ממ"ד ומרפסת גג

מפלס 21.55 + קומת הגג – מוצע הגבהת חדר מדרגות עבור יציאה לגג טכני משותף.

היתר בניה להקמת הבניין :

מועד הקמת המבנה : השלב הראשון של הבניין נבנה ב 1924 על פי תיק התיעוד.

רקע סטטוטורי- תוכניות :

תוכנית מס' 62 משנת 1959 התוכנית מייעדת את המגרש ל אזור מגורים 2 , היקף זכויות בניה 90 אחוז ב 3 קומות.

התקבלה חוות דעת מאת אנה מרום בשם מהנדס העיר להלן חוות הדעת :

מידע קודם

מתאריך	
25/03/2026	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
	לא התקבל אישור שפ"ע
	לאחר השלמת התנאי תובא הבקשה להכרעה בעניין החניה ולעניין חריגה ממדיניות.
	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 : ג30153 תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע : חו"ד מח' הסדרי תנועה - לאשר את הבקשה – מוצע 12 יח"ד ע"פ תקן נדרש 9 מק"ח, מוצע פתרון חניה בהתאם לדרישת התקן – 4 מק"ח, חסר 5 מק"ח. יש לשלם קרן חניה עבור 5 מק"ח – חניון שזר. להכרעת הוועדה לעניין זה חו"ד הנדסית – חוות דעת הנדסית (מהנדסים אריאל בבגי'נוב, איתי שרעבי ומאור ברעם – משרד ירון-שמעוני-שחם) מתאריך 27/01/2024. חו"ד מחלקת דרכים – לאשר את הבקשה – בכפוף להתייחסות מחלקת הסדרי תנועה. חו"ד מחלקת איכות הסביבה – לאשר את הבקשה חו"ד מחלקת שפ"ע - דחייה אוטומטית. חו"ד מחלקת תברואה – לאשר את הבקשה – יש לתכנן 3 פחים בנפח 1000 ליטר מתקן עם גג קל . חו"ד מחלקת שימור – לאשר את הבקשה התאמה לתכניות מחוזיות וארציות - התכנית נבדקה ונמצא	25/03/2026	חוות דעת תכנונית

כי אינה עומדת בסתירה להוראות התמא"ות והתמ"מ החלות במקום כפי שמפורט בסעיף 16.12.2. חו"ד תכנון עיר לעניין התאמת הבקשה למדיניות * התוכנית המוצעת תואמת למדיניות מבחינת מספר הקומות ומציעה סה"כ בניין הכולל 5/6 קומות, אחוזי הבניה המבוקשים 252 חורגים במעט מהמדיניות הקובעת 240 אחוז. * התכנית חורגת ממדיניות קווי הבניה לשכונה על פי מדיניות התכנון. פורסמו ההקלות הבאות : חיזוק הבנין, הרחבת דיור, תוספת יח"ד ותוספת קומות לפי תמ"א 38 ותכנית 10038 תוספת 12 יח"ד מעבר ל-12 הקיימות, ותוספת 2.5 קומות מעבר ל-4 קיימות . הקלה בדבר מחסנים עד 20 מ"ר ליח"ד . הקלה בדבר מרפסות ברוחב עד 2 מ' מעבר ל-1.5 מ' המותרים . הקלה בדבר ממדי"ם מעבר לקו הבנין . הקלה בדבר יח"ד מעל 80 מ"ר ועד 90 מ"ר, מעבר ל-80 מ"ר המותרים בקומה עליונה . הקלה בדבר ניווד שטחים מ-2 הקומות החדשות, לחצי הקומה העליונה . קווי בניין קווי בניין המותרים ע"פ 10038 הם : חזית קדמית מערבית – 2 מגבול מגרש. חזיתות צידיות צפונית ודרומית – 2 מ' מגבול מגרש חזית אחורית מזרחית – 3 מ' מגבול מגרש. הבינוי המוצע עומד בתחום קווי בניין המותרים עפ"י התכנית למעט : ממ"דים בחזיתות צידיות ואחורית – פורסמה על כך הקלה אין מניעה מלאשר. שטחי אחסנה :		

מוצעים שטחי אחסנה בשטחים שאינם עולים על 8% המותרים עפ"י הוראות התכנית החלה. יש לחשב את כלל המחסנים בחישוב השטחים על גבי ההרמוניקה. מעלית : מוצע מעלית מקומת הקרקע שאינה יורדת לקומת המחסנים ובתחום קווי הבניין – אין מניעה לאשר קומות קיימות : תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038 התוספות המוצעות עומדות בסך השטחים המותרים – אין מניעה מלאשר . מוצע העברת שטחים מיח"ד קיימת ליח"ד קיימת הצמודה אליה בכדי שתתאפשר תוספת של עד 25 מ"ר עבור כל יח"ד- אין מניעה מלאשר בכפוף להצגת טבלת שטחים בהרמוניקה המוכיחה כי סך השטחים עומדים במותר. קומות חדשות : קומה ג' : מוצעת קומה חדשה ובה 4 יח"ד חדשות הכוללות ממ"ד, מרפסות גג וזיז. – אין מניעה מלאשר בהתאם לסעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי : תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות ... בתנאים הבאים : א. " התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיוור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה..." – המוצע עומד בדרישה קומה ד' : מוצעות 4 יח"ד חדשות הכוללות ממ"ד, מרפסות גג וזיז. – אין מניעה מלאשר קומה ה' : מוצעת קומה חלקית הבא 2 יח"ד הכוללות ממ"ד ומרפסת גג – לא ניתן לאשר קומה חלקית זו מאחר ומדובר במבנה מגורים קטן וניתן לאשר רק 2 קומות, יש לבטל את חצי הקומה העליונה המוצעת. שטחי בניה : שטח קומה טיפוסית קיימת מורחבת 376 מ"ר.		

עבור 2 קומות חדשות ניתן להציע 752 מ"ר. 353.02 מ"ר מוצע בקומה ג' (מלאה) 333.80 מ"ר מוצע בקומה ד' 176.27 מ"ר מוצע בקומה ה' סך שטחי בניה מוצעים בקומות החדשות 863.09 מ"ר – לא עומד במותר אך בהתאם למפורט בסעיף "קומות חדשות", לא ניתן לאשר את הקומה החלקית העליונה. לאחר ביטול הקומה הנ"ל, שטחי הבנייה יעמדו במותר. יח"ד חדשות: מס' יח"ד עד 80 מ"ר הנדרשות עפ"י התכנית: 3 – פורסמה הקלה על יח"ד מעל 80 מ"ר ועד 90 מ"ר – המוצע עומד בנדרש. אך כאמור בהתאם למפורט בסעיף "קומות חדשות" אין דרישה לייצר יח"ד עד 80 מ"ר מאחר וחצי הקומה עליונה אינה מאושרת במסגרת בקשה זו. ממ"ד: מוצע ממ"ד עבור כל יח"ד קיימת ומוצעת – כנדרש עפ"י הוראות התכנית. עבור יח"ד חדשה במפלס ה-0.00+ מוצע חדר מחוזק – לא ניתן לאשר חדר מחוזק ויש למצוא פתרון מיגוני מיטבי עבור יח"ד המוצעת. יש להציע איחוד של 2 היח"ד ולייצר יח"ד ראויה יותר למגורים. חוו"ד תכנון עיר: מוצעות בקומת העמודים 2 דירות מאוד קטנות, אחת ללא ממ"ד- יש להציע תוספת של יחידת דיור אחת בשטח סביר במיקום זה במקום שתיים. מרפסות: מוצעות מרפסות גג – אין מניעה מלאשר מרפסות זיז – אין מניעה מלאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מקורות עבור כל יח"ד עד 14 מ"ר וממוצע עד 12 מ"ר. נסיגות: מוצעות נסיגות בקומות החדשות דבר הגורם לחלוקת זכויות בקומות החדשות בשונה מהוראות תכנית 10038 המורה כי תוספת הקומות החדשות תהיינה תואמות בנפח ובהיקף של		

הקומה הקיימת – פורסמה על כך הקלה, אין מניעה מלאשר. קומת גג : הבקשה מציעה פתח יציאה לגג טכני משותף מתוך גרם מדרגות משותף - אין מניעה מלאשר. גובה הקומות : בקומות החדשות המוצעות משתנה הגובה מקומה לקומה ואינו ברור – יש להציע גובה אחיד של הקומות לשמירה על פרופורציה נכונה של הבניין והפתחים כמו כן יש לוודא כי גובה הקומה מרצפה לזו שמעליה אינו עולה על 3.5 מ'. עצים : עצים- מוצע שימור עצים בוגרים בחזית האחורית- מקובל. יש להציע שתילה משמעותית של עצים ושטח מגוון במקום החניות שמתבטלות ולפחות 13 עצים בוגרים. בנוסף עץ מספר 6 בעל ערכיות גבוהה – היזם מתחייב לשמר את העץ ומציע פתרון הנדסי המתרחק לפחות 4 מ' ביסודות הבינוי מגזע העץ בהמלצת האגרונום. טרם התקבל אישור מחלקת שפ"ע מי נגר : חוו"ד תכנון : תוכנית פיתוח וניקוז מי נגר- יש להציג תוכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תוכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תוכנית 10038. יש להציג פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול- יש להציג פתרון חילחול אחר בתיאום המח' לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה. בתכנית המוצעת הוצגה סכימת חלחול וחישוב מי נגר בשטח של מעל 50% מהשטח הפנוי מבנוי. הבקשה אושרה ע"י המחלקה לאיכות סביבה – אין מניעה לאשר בהתאם לסעיף 6.19. חניה עפ"י היתר בניה מקורי, מסומנים 3 מקומות חניה : מקום חניה מספר 1- מעולם לא היה בשימוש בפעל כפי שניתן לראות מהרחוב מאחר וקיימת גדר שלמה ואופיינית לרחוב בנוסף מיקום חניה זה הינו בחזית למבנה היסטורי עם ערכים לשימור וחצר מגוננת לרחוב ולכן אין להציע במיקום זה חניה		

חדשה. מקומות חניה 2,3- לא ממוקמים בהתאם למיקום בהיתר הבניה המקורי, חניות אלו ממוקמות בסמטה ללא מוצא, ללא אפשרות תמרון ורדיוס סיבוב ובמידות לא תקניות ולכן יחשב כחניות שלא מומשו בפעל, ולא יספרו כחניות הקיימות בהיתר לבניין הקיים. בשל תנאי המגרש, לא ניתן להוסיף מקומות חניה למגרש זה. בהיתרי בניה מאוחרים יותר לא מסומנים מקומות חניה כלל ולאכן ההתייחסות בחוות הדעת היא שאין מקומות חניה בחלקה. אישור הסדרי תנועה : מוצע 12 יח"ד ע"פ תקן נדרש 9 מק"ח, מוצע פתרון חניה בהתאם לדרישת התקן – 4 מק"ח, חסר 5 מק"ח. יש לשלם קרן חניה עבור 5 מק"ח – חניון שזר. להכרעת הוועדה לעניין זה נגישות הבניין אינו נגיש, ישנן מדרגות כניסה לבניין, מוצעות יח"ד נגישות במפלס הפיתוח. מוצעות מעבר ל- 6 יח"ד בבניין, יש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. תברואה : מוצע בהתאם להנחיות מרחביות, התקבל אישור מחלקת תברואה. מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש- יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג). המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד' (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדות פנימיות הניצבות לרחוב). התנגדויות		

בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק לא התקבלו התנגדויות.		
נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a		
חיזוק הבנין, הרחבת דיור, תוספת יח"ד ותוספת קומות לפי תמ"א 38 ותכנית 10038 תוספת 12 יח"ד מעבר ל-12 הקיימות, ותוספת 2.5 קומות מעבר ל-4 קיימות. הקלה בדבר מחסנים עד 520 מ"ר ליח"ד. הקלה בדבר מרפסות ברוחב עד 2 מ"מ. מעבר ל-1.5 מ"מ המותרים. הקלה בדבר ממדיים מעבר לקו הבנין. הקלה בדבר יח"ד מעל 80 מ"ר ועד 90 מ"ר, מעבר ל-80 מ"ר המותרים בקומה עליונה. הקלה בדבר ניווד שטחים מ-2 הקומות החדשות, לחצי הקומה העליונה.	08/06/2025	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
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	3
	תשלום אגרת בניה	4
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	5
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	6
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	7
	אישור פיקוד העורף הג"א	8
	אישור שירותי הכבאות	9
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	10
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	11
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	12
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר	13
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	14
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	15
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	16
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	17
	יש לקבל את התייחסות ואישור מח' הסדרי תנועה.	18
	יש להגיש תכנון פיזי מתוקן עם סימון א.ע.ר/א.ש.מ ומפלסים שמראים התחברות למצב הקיים בכביש.	19

	20	אישור סופי של מחלקת השימור
	21	אישור בית המודל
	22	אישור חברת הגז על מיקום צובר או בלוני הגז
	23	הינו בניית ח. טראפו בחו"ח 30153/151 בהתאם לדרישת ח. חשמל

המלצת האגף
לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

לא התקבל אישור שפייע

לאחר השלמת התנאי תובא הבקשה להכרעה בעניין החניה ולעניין חריגה ממדיניות.

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 - 20/04/2026 - ג אייר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/7
מספר בקשה	<u>2020/0010.01</u>
מספר סידורי	<u>54</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	חידוש היתר
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	חידוש היתר לתיק מספר 2020/0010.00
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה א.א אילנות התחדשות עירוני א.א אילנות התחדשות עירוני
עורך הבקשה	אדריכל גידרון עמוס
מתכנן השלד	מר נחום יזהר
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

ים סוף 7 , רמת אשכול

גוש	חלקה	בשלמות
30245	207	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1442א	תחילת תוקף	06/07/1971	239	אזור מגורים 2	

תאור הבקשה

מידע קודם

מתאריך	
09/04/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לחדש היתר בניה בתנאים
	לחדש היתר בניה בתנאים : ניתן לחדש את ההיתר ב-3 שנים נוספות, דהיינו עד לתאריך 13/11/2028. יובהר כי לאחר מועד זה במידה והמבקש לא סיים את הבניה יהא על המבקש להוציא היתר בניה חדש.
22/03/2026	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1442א תחילת תוקף : 06/07/1971 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 התאמת הבקשה למותר : בתאריך 13/11/2022 הופק היתר בניה מס' 117698 לתיק בניין מס' 2020/10.00. תוקפו של היתר זה לשלוש שנים בין אם החלו עבודות או לאו, דהיינו עד לתאריך : 13/11/2025. כעת פג תוקפו של ההיתר וטרם הסתיימו העבודות. התקבלה בקשה לחידוש היתר הבניה ללא שינוי בעלי עניין ע"י המבקשים בתיק המקורי. התקבל טופס בקשה לחידוש היתר מלא וחתום - אין מניעה לאשר. לפי סעיף 59, סעיף 60 בתקנות התכנון והבניה, ניתן להאריך תוקפו של ההיתר ב- 3 שנים נוספות, כהשלמה עד 6 שנים. התיק מובא לדיון לחידוש היתר למקסימום 6 שנים המותרות. סיבות פקיעת ההיתר : "תמו 3 שנים מיום הוצאת ההיתר וטרם הסתיימו העבודות". היות והתקבלה בקשה לחידוש היתר בזמן הניתן, המלצת המחלקה כי ניתן לאשר חידוש היתר הבניה לשלוש שנים נוספות המשלימות את 6 השנים, דהיינו : עד לתאריך 13/11/2028.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	תשלום אגרה סופי לחידוש ההיתר יהיה 10% מהסכום ששולם בהיתר המקורי	1

המלצת האגף
לחדש היתר בניה בתנאים

לחדש היתר בניה בתנאים :

ניתן לחדש את ההיתר ב-3 שנים נוספות, דהיינו עד לתאריך 13/11/2028.

יובהר כי לאחר מועד זה במידה והמבקש לא סיים את הבניה יהא על המבקש להוציא היתר בניה חדש.

סדר יום לוועדה מתאריך - 20/04/2026 - ג אייר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/7
מספר בקשה	<u>2019/0051.03</u>
מספר סידורי	<u>55</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוכנית שינויים
שימוש עיקרי	מגורים + מסחר, מגורים + מסחר
מהות בקשה	היתר שינויים מכח תב"ע 101-1242627 - שינוי שטחי מחסנים לשטחי מסחר בקומת קרקע
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה יתד התחדשות עירונית בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל חמם פרץ פרי
מתכנן השלד	נסים פז שלמה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

שדרות הרצל 50 , קרית היוכל

גוש	חלקה	בשלמות
30153	92	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1252ב	תחילת תוקף	21/06/1973			
30153ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
8000	תחילת תוקף	13/04/2004			

תאור הבקשה

ת.ב. 2019/51.3 שד הרצל 50 קריית משה (תב"ע חדשה לאחר תמ"א -1)

גוש: 30153 חלקה: 92

תב"ע: 1242627

מהות הבקשה:

מדובר בבניין קיים בן 7 קומות מעל קומת מרתף ובו 20 יח"ד. לו יצא היתר לתמ"א 38-1 בתאריך 16/01/2021 בתיק 19/51.00 וכן תכנית שינויים בתיק 19/51.1. המוצע בבקשה מבוקש ע"פ תב"ע נקודתית חדשה, והוא כולל שינוי שימוש ממחסנים למסחר. במסגרת הבקשה לא מוצע שינוי במס' יח"ד ומס' הקומות הקיימות.

להלן תיאור הבקשה :

קומת כניסה, -0.25, -0.20 : קומה קיימת ובה 2 יח"ד ומחסנים.

מוצע ביטול 2 מחסנים ובמקומם מילוי אדמה. וכן חלל אטום מילוי אדמה.

מוצעת הצרחת שטח מילוי אדמה למחסן.

מוצע שינוי שימוש שטח של 2 מחסנים עבור שטח עיקרי לשימוש מסחר.

מוצע שינוי שימוש מחסן שהיה למגורים לשימוש מחסן למסחר.

מוצעים שינויים בקירות פנים עקב שינוי השימוש.

מפלס +22.19 : מוצע שינוי מעקה מרפסת, מוצע מעקה זכוכית.

מפלסים +2.80 - +12.06 : מוצע מסתור מזגנים.

היתרים קודמים :

- היתר בתיק 2019/51.00 הופק בתאריך 16/01/2021 עבור "חיזוק וחיידוש הבניין ע"פ תמ"א 38+ תוספת שטחים עיקריים+ ממד"ם+ תוספת 7 יח"ד.

- היתר בתיק 2019/51.02 הופק בתאריך 20/06/2023 עבור "היתר שינויים לתמ"א 38-שינוי במרפסות שינוי שטחי חניה למחסנים שינויי פתחים בחזיתות.

בעלי העניין בנכס ותימוכין קנייניים :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 92. הבקשה תואמת נספח בינוי ולכן לא נדרשה ברוב קנייני.

מידע קודם

מתאריך	
09/04/2026	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
	לדחות לצורך השלמת תנאים :
	חו"ד מחלקת איכות הסביבה : טרם הושלם. מוצעת נגיעה

בקרקע הכוללת חפירת שטח מילוי עבור מחסנים חדשים – נדרש בהשלמת אישור איכות הסביבה כתנאי לבקרה מרחבית. מובא להכרעת ועדה לעניין החניה : חו"ד הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה. מיום 16/02/2026 ע"י זבריקו בת אל. אין התנגדות לתכנית. עפ"י היתר מס' 2019/0051.02 בוטלו כל החניות שבמגרש תב"ע החדשה מס' 1242627 הוסב שטח המחסנים לטובת 55 מ"ר מסחר המגרש נמצא בדופן קו רק"ל אין אפשרות להסדיר מ"ח בגבולות/דופן המגרש. יש לשלם כופר חניה עבור 1 מ"ח - קרן כללית יועץ תנועה - משה אלבוחר. התייחסות אגף רישוי : מובא להכרעת ועדה לעניין החניה. מסחר : מוצע שינוי שימוש שטח של 2 מחסנים עבור שטח עיקרי לשימוש מסחר – תואם נספח. מוצע שינוי שימוש מחסן שהיה למגורים לשימוש מחסן למסחר – תואם נספח. לפי תב"ע סעיף 4.1.2. (ט) : "מודגש בזאת כי השימוש המסחרי בשטח לא יכלול שימושים הקשורים למזון (לא תתאפשר הקמת מרכול/ קיוסק וכל שימוש הקשור למזון)". "תתאפשר הקמת חנויות כגון בגדים, ספורט וכד' או שימוש כדוגמת משרדים, מספרה וכו'". -יש להציג דלתות כניסה לחנויות/ מסחר. עצים : סעיף 4.1.2 ג' : עצים לשימור: 1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם או פגיעה בהם – העצים סומנו בתכנית. כל חפירה או שינוי במפלס או בעבודה כלשהי אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור. 2. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים בשטח התכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה ע"י נציג מחלקת הגנות וקבלת אישור לני"ל. 3. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גננות ע"י מגיש הבקשה להיתר לשם הבטחת ביצוע המפורט לעיל. חוות דעת אדריכלית :		

על עורך הבקשה לתקן את הערות המסומנות ע"ג תכנית a. * תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 8000 תחילת תוקף : 13/04/2004 ייעוד הקרקע : חו"ד מחלקות העיריה : חו"ד הסדרי תנועה : לאחר את הבקשה. מיום 16/02/2026 ע"י זבריקו בת אל. אין התנגדות לתכנית עפ"י היתר מס' 2019/0051.02 בוטלו כל החניות שבמגרש תב"ע החדשה מס' 1242627 הוסב שטח המחסנים לטובת 55 מ"ר מסחר המגרש נמצא בדופן קו רק"ל אין אפשרות להסדיר מ"ח בגבולות/דופן המגרש. יש לשלם כופר חניה עבור 1 מ"ח - קרן כללית יועץ תנועה - משה אלבוחר. התייחסות אגף רישוי : מובא להכרעת ועדה לעניין החניה. חו"ד מחלקת תברואה : לאחר את הבקשה. מיום 22/01/2026 ע"י מזרחי שני. חו"ד מחלקת שפ"ע : לאחר את הבקשה. מיום 3/9/2025 ע"י ענבל כהנה.	09/04/2026	חוות דעת תכנונית

חו"ד מחלקת איכות הסביבה : טרם הושלם. מוצעת נגיעה בקרקע הכוללת מילוי אדמה עבור – נדרש בהשלמת אישור איכות הסביבה. חו"ד מחלקת השימור : לא מדובר באיזור לשימור. חו"ד הנדסית : בקשה תואמת תב"ע חדשה, ללא סעיף דרישת חיזוקים. התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 1242627 תום תקופת הפקדה 02/07/2024 אזור מגורים ג'. תקנות התכנון והבניה. *תנאי לקבלת היתר יהיה קבלת מתן תוקף לתכנית ובדיקה שאין שינוי בין העותק המופקד למאושר. חוות דעת מחלקת רישוי : פרסום הקלות : במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות, ולא בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 מאחר והושלמו 100% הסכמות בשלב פתיחת בקשה בדסק. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה ע"פ תיק קווי בניין שהתקבל מיום 21/04/2025 ע"י המחלקה למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו כנדרש, המוצע בבקשה הינו בתחום קו בניין תב"ע ללא חריגה, למעט מחסן למסחר (במקום מחסן שאושר למגורים) בחזית דרומית אשר מוצע בתוך בינוי החורג מקו בניין בהיתר קודם, תואם את נספח הבינוי – אין מניעה לאשר. נספח בינוי : בתכנית קיים נספח בינוי שותק בקנ"מ 100 :1. המוצע בבקשה – שינוי שטחי מחסנים למסחר ושינוי מעקה		

תואם את נספח הבינוי, מבחינת נפח מיקום ושטחי הבניה - אין מניעה לאשר (ראה הערה בסעיף שטחים). מסחר : מוצע שינוי שימוש שטח של 2 מחסנים עבור שטח עיקרי לשימוש מסחר – תואם נספח. מוצע שינוי שימוש מחסן שהיה למגורים לשימוש מחסן למסחר – תואם נספח. לפי תב"ע סעיף 4.1.2. (ט) : "מודגש בזאת כי השימוש המסחרי בשטח לא יכלול שימושים הקשורים למזון (לא תתאפשר הקמת מרכול/ קיוסק וכל שימוש הקשור למזון)". "תתאפשר הקמת חנויות כגון בגדים, ספורט וכד' או שימוש כדוגמת משרדים, מספרה וכו'". -יש להציג דלתות כניסה לחנויות/ מסחר. שטחי בניה : בבקשה מוצע שטח בסך של 54.90 מ"ר עבור מסחר (שהיה מחסנים) ו-12.46 מ"ר עבור מחסנים למסחר (שהיה מחסנים למגורים). לפי תב"ע טבלה 5 : יותרו 55 מ"ר שטחים עיקריים שהומרו משטחי שירות מאושרים לטובת מגורים ו-13 מ"ר שטחי שירות שהומרו משימוש מגורים לשימוש מסחרי. המוצע בבקשה עומד במותר – אין מניעה לאשר. גובה בניה : ללא שינוי. מס' קומות : ללא שינוי. מס' יח"ד : ללא שינוי. שלביות ביצוע : סעיף 7.1 : 1. " הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בנייתה בשלבים" - הבניה מוצעת כולה בהינף אחד כנדרש.		

עצים : סעיף 4.1.2 ג' : עצים לשימור: 1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם או פגיעה בהם – העצים סומנו בתכנית. כל חפירה או שינוי במפלס או בעבודה כלשהי אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור. 2. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים בשטח התכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה ע"י נציג מחלקת הגננות וקבלת אישור לנ"ל. 3. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גננות ע"י מגיש הבקשה להיתר לשם הבטחת ביצוע המפורט לעיל. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את הערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : ע"פ נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

11	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
12	תצהיר חתום של עורך הבקשה
13	תצהיר חתום של מתכנן השלד
14	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
15	תנאי לקבלת היתר יהיה קבלת מתן תוקף לתכנית 1242627 ובדיקה שאין שינוי בין העותק המופקד למאושר.
16	תנאי לקבלת היתר יהיה רישום התצ"ר
17	תשלום כופר חניה עבור 1 מ"ח - קרן כללית

המלצת האגף לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

לדחות לצורך השלמת תנאים :

חוו"ד מחלקת איכות הסביבה : טרם הושלם. מוצעת נגיעה בקרקע הכוללת חפירת שטח מילוי עבור מחסנים חדשים – נדרש בהשלמת אישור איכות הסביבה כתנאי לבקרה מרחבית.

מובא להכרעת ועדה לעניין החניה :

חוו"ד הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה. מיום 16/02/2026 ע"י זבריקו בת אל.

אין התנגדות לתכנית. עפ"י היתר מס' 2019/0051.02 בוטלו כל החניות שבמגרש תב"ע החדשה מס' 1242627 הוסב שטח המחסנים לטובת 55 מ"ר מסחר המגרש נמצא בדופן קו רק"ל אין אפשרות להסדיר מ"ח בגבולות/דופן המגרש. יש לשלם כופר חניה עבור 1 מ"ח - קרן כללית יועץ תנועה - משה אלבוחר.

התייחסות אגף רישוי : מובא להכרעת ועדה לעניין החניה.

מסחר :

מוצע שינוי שימוש שטח של 2 מחסנים עבור שטח עיקרי לשימוש מסחר – תואם נספח.

מוצע שינוי שימוש מחסן שהיה למגורים לשימוש מחסן למסחר – תואם נספח.

לפי תב"ע סעיף 4.1.2. (ט) : "מודגש בזאת כי השימוש המסחרי בשטח לא יכלול שימושים הקשורים למזון (לא תתאפשר הקמת מכול/ קיוסק וכל שימוש הקשור למזון)".
 "תתאפשר הקמת חנויות כגון בגדים, ספורט וכד' או שימוש כדוגמת משרדים, מספרה וכו'".
 -יש להציג דלתות כניסה לחנויות/ מסחר.

עצים :

סעיף 4.1.2 ג' : עצים לשימור : 1. העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם או פגיעה בהם – העצים סומנו בתכנית.

כל חפירה או שינוי במפלס או בעבודה כלשהי אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.

2. לא יינתן טופס 4 ו/או תעודת גמר כלשהי אלא לאחר ביצוע בדיקה של העצים בשטח התכנית, חיוניותם וחיבורם למערכת השקיה ע"י נציג מחלקת הגננות וקבלת אישור לנ"ל.

3. תנאי למתן היתר בניה בשטח הוא הפקדת ערבות במחלקת גננות ע"י מגיש הבקשה להיתר לשם הבטחת ביצוע המפורט לעיל.

חוות דעת אדריכלית :

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

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

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

סדר יום לועדה מתאריך - 20/04/2026 - ג אייר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/7
מספר בקשה	<u>2018/0286.03</u>
מספר סידורי	<u>56</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	שינוי שם בהיתר
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	שינויי שם בעלים בהיתר לתיק מספר 2018/0286.00
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אייזנברג אברהם יואל
עורך הבקשה	גידרון עמוס
מתכנן השלד	נסים פז שלמה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

מודיעין 17 , מקור ברון

גוש	חלקה	בשלמות
30069	95	לא
30069	94	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
ג30069	תחילת תוקף	16/07/1959			

תאור הבקשה

מידע קודם

מתאריך	
09/04/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לחדש היתר בניה בתנאים
	לחדש היתר בניה בתנאים : ניתן לחדש את ההיתר ב-3 שנים נוספות, דהיינו עד לתאריך 02/08/2028 כולל שינוי שם המבקש. יובהר כי לאחר מועד זה במידה והמבקש לא סיים את הבניה יהא על המבקש להוציא היתר בניה חדש.
24/03/2026	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה : ג30069 תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע : התאמת הבקשה למותר : בתאריך 02/08/2022 הופק היתר בניה מס' 117376 לתיק בניין מס' 2018/286.00. תוקפו של היתר זה לשלוש שנים בין אם החלו עבודות או לאו, דהיינו עד לתאריך : 02/08/2025. כעת פג תוקפו של ההיתר וטרם החלו בעבודות. התקבלה בקשה לחידוש היתר הבניה כולל בקשה לשינוי מבקש הבקשה. התקבל טופס בקשה לחידוש היתר וטופס בקשה לשינוי מבקש מלא וחתום ע"י מבקש קודם ומבקש חדש - אין מניעה לאשר. לפי סעיף 59, סעיף 60 בתקנות התכנון והבניה, ניתן להאריך תוקפו של ההיתר ב 3- שנים נוספות, כהשלמה עד 6 שנים. התיק מובא לדיון לחידוש היתר למקסימום 6 שנים המותרות. סיבות פקיעת ההיתר : "תמו 3 שנים מיום הוצאת ההיתר וטרם החלו בעבודות". היות והתקבלה בקשה לחידוש היתר בזמן הניתן, המלצת המחלקה כי ניתן לאשר חידוש היתר הבניה לשלוש שנים נוספות המשלימות את 6 השנים, דהיינו : עד לתאריך 02/08/2028.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	1
	תשלום אגרת בניה	2
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	3
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	4
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	5

המלצת האגף
לחדש היתר בניה בתנאים

לחדש היתר בניה בתנאים :

ניתן לחדש את ההיתר ב-3 שנים נוספות, דהיינו עד לתאריך 02/08/2028 כולל שינוי שם המבקש.

יובהר כי לאחר מועד זה במידה והמבקש לא סיים את הבניה יהא על המבקש להוציא היתר בניה חדש.

סדר יום לועדה מתאריך - 20/04/2026 - ג אייר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/7
מספר בקשה	<u>2018/0206.02</u>
מספר סידורי	<u>57</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	חידוש היתר
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	חידוש היתר לתיק מספר 2018/0206.00
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	נימן עמיחי
עורך הבקשה	אדריכל שפירא יצחק
מתכנן השלד	מורסיאנו אליהו
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

משה חגיז 12, זכרון משה

גוש	חלקה	בשלמות
30066	44	לא
30066	43	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2874	תחילת תוקף	19/08/1983	543	אזור מגורים מיוחד	
2874	תחילת תוקף	19/08/1983	544	אזור מגורים מיוחד	

תאור הבקשה

מידע קודם

מתאריך	
09/04/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לחדש היתר בניה בתנאים
	המלצת האגף : לחדש היתר בניה בתנאים : ניתן לחדש את ההיתר ב-3 שנים נוספות, דהיינו עד לתאריך 08/02/2027

יובהר כי לאחר מועד זה במידה והמבקש לא סיים את הבניה יהא על המבקש להוציא היתר בניה חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2874 תחילת תוקף : 19/08/1983 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד התאמת הבקשה למותר : בתאריך 08/02/2021 הופק היתר בניה מס' 115738 לתיק בנין מס' 2018/206.00. תוקפו של היתר זה לשלוש שנים בין אם החלו עבודות או לאו, דהיינו עד לתאריך : 08/02/2024 כעת פג תוקפו של ההיתר וטרם הסתיימו העבודות. התקבלה בקשה לחידוש היתר הבניה ללא שינוי בעלי עניין ע"י המבקש בתיק המקורי. התקבל טופס בקשה לחידוש היתר מלא וחתום - אין מניעה לאשר. לפי סעיף 59, סעיף 60 בתקנות התכנון והבניה, ניתן להאריך תוקפו של ההיתר ב- 3 שנים נוספות, כהשלמה עד 6 שנים. לדברי עורך הבקשה והמבקש, טרם הסתיימו עבודות הבניה מהסיבה המפורטת בטופס הבקשה. התיק מובא לדיון לחידוש היתר למקסימום 6 שנים המותרות. סיבות העיכוב : "תמו 3 שנים מיום הוצאת ההיתר וטרם הסתיימו העבודות". היות והתקבלה בקשה לחידוש היתר בזמן הניתן, המלצת המחלקה כי ניתן לאשר חידוש היתר הבניה לשלוש שנים נוספות המשלימות את 6 השנים, דהיינו : עד לתאריך 08/02/2027	22/03/2026	חוות דעת תכנונית

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	תשלום אגרה סופי לחידוש ההיתר יהיה 10% מהסכום ששולם בהיתר המקורי	1

המלצת האגף
לחדש היתר בניה בתנאים

המלצת האגף :

לחדש היתר בניה בתנאים :

ניתן לחדש את ההיתר ב-3 שנים נוספות, דהיינו עד לתאריך 08/02/2027

יובהר כי לאחר מועד זה במידה והמבקש לא סיים את הבניה יהא על המבקש להוציא היתר בניה חדש.

סדר יום לוועדה מתאריך - 20/04/2026 - ג אייר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/7
מספר בקשה	<u>2017/0249.01</u>
מספר סידורי	<u>58</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוכנית שינויים לתמ"א 38
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	שינוי במרפסות לטובת מרפסות סוכה במבנה קיים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	צבאן חננאל מכלוף
עורך הבקשה	אדריכל זיידמן משה
מתכנן השלד	קוזניצוב משה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	6

כתובת האתר

אליעזר הלוי 29 , קרית משה

גוש	חלקה	בשלמות
30157	68	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30157ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
30157ג	תחילת תוקף	16/07/1959	68	אזור מגורים 2	1010

תאור הבקשה

בתאריך 13/09/2023 הופק היתר בניה - בתיק מס' 2017/249.00 להריסת מבנה קיים והקמת בנין חדש הכולל 6 יח"ד חדשות. בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.

עתה הוגשה בקשה לשינויים מהתכנית המקורית.

במסגרת בקשה זו מוצע :

קומת מרתף שינויים פנימיים בחלוקת מחסן מס' 4.

קומת הקרקע שינויים פנימיים בחלוקת יחידת הדיור.

קומה א' תוספת מרפסת סוכה ומרפסת זיז מקורה ליח"ד מס' 2 ושינוי בפתחים.

קומה ב',ג',ד הגדלת מרפסת קיימת, שינויים בפתחים ובחלוקה הפנימית.

קומה ה תוספת מרפסת גג, שינויים בפתחים ובחלוקה הפנימית.

מידע קודם

מתאריך	
09/04/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים חוות דעת אגף הרישוי : קומת מרתף שינויים פנימיים בחלוקת מחסן מס' 4 – אין מניעה לאשר חלוקת המחסן, שטחי האחסנה אינם משתנים ומספר המחסנים אינו עולה על מספר היח"ד. קומת הקרקע שינויים פנימיים בחלוקת יחידת הדיור – אין מניעה לאשר. החלוקה אינה משפיעה על מספר היח"ד ואינה מוסיפה שטחים. קומה א' תוספת מרפסת סוכה ומרפסת זיז מקורה ליח"ד מס' 2 ושינוי בפתחים – אין מניעה לאשר. המרפסות הינן בתחום קו בניין ואינן עולות על עומק 2 מ'. שטח כל מרפסת מקורה עבור כל יח"ד אינו עולה על 14 מ"ר כנדרש. שינויים בפתחים ובחלוקה הפנימית – שינויים פנימיים אין מניעה לאשר. הנ"ל אינו משפיע על חלקות גובלות. קומה ב',ג',ד הגדלת מרפסת קיימת - - אין מניעה לאשר. המרפסות הינן בתחום קו בניין ואינן עולות על עומק 2 מ'. שטח כל מרפסת מקורה עבור כל יח"ד אינו עולה על 14 מ"ר כנדרש. קומה ה תוספת מרפסת גג, שינויים בפתחים ובחלוקה הפנימית – אין מניעה לאשר. הנ"ל בתחום קו בניין בכפוף להשארת 25% שטח פנוי בהתאם לדרישות כיבוי אש.
09/04/2026	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 30157ג תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2

חוות דעת מח' תכנון עיר – לא נדרש. חוות דעת הנדסית – לא נדרש. חו"ד הסדרי תנועה – לא נדרש. אין שינוי במספר יח"ד. חוות דעת אגף הרישוי: קומת מרתף שינויים פנימיים בחלוקת מחסן מס' 4 – אין מניעה לאשר חלוקת המחסן, שטחי האחסנה אינם משתנים ומספר המחסנים אינו עולה על מספר היח"ד. קומת הקרקע שינויים פנימיים בחלוקת יחידת הדיור – אין מניעה לאשר. החלוקה אינה משפיעה על מספר היח"ד ואינה מוסיפה שטחים. קומה א' תוספת מרפסת סוכה ומרפסת זיז מקורה ליח"ד מס' 2 ושינוי בפתחים – אין מניעה לאשר. המרפסות הינן בתחום קו בניין ואינן עולות על עומק 2 מ'. שטח כל מרפסת מקורה עבור כל יח"ד אינו עולה על 14 מ"ר כנדרש. שינויים בפתחים ובחלוקה הפנימית – שינויים פנימיים אין מניעה לאשר. הני"ל אינו משפיע על חלקות גובלות. קומה ב', ג', ד הגדלת מרפסת קיימת - - אין מניעה לאשר. המרפסות הינן בתחום קו בניין ואינן עולות על עומק 2 מ'. שטח כל מרפסת מקורה עבור כל יח"ד אינו עולה על 14 מ"ר כנדרש. קומה ה תוספת מרפסת גג, שינויים בפתחים ובחלוקה הפנימית – אין מניעה לאשר. הני"ל בתחום קו בניין בכפוף להשאר 25% שטח פנוי בהתאם לדרישות כיבוי אש.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	תשלום אגרת בניה	1
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	2
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	3
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	4

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

חוות דעת אגף הרישוי :

קומת מרתף שינויים פנימיים בחלוקת מחסן מס' 4 – אין מניעה לאשר חלוקת המחסן, שטחי האחסנה אינם משתנים ומספר המחסנים אינו עולה על מספר היחיד.

קומת הקרקע שינויים פנימיים בחלוקת יחידת הדיר – אין מניעה לאשר. החלוקה אינה משפיעה על מספר היחיד ואינה מוסיפה שטחים.

קומה א' תוספת מרפסת סוכה ומרפסת זיז מקורה ליחיד מס' 2 ושינוי בפתחים – אין מניעה לאשר. המרפסות הינן בתחום קו בניין ואינן עולות על עומק 2 מ'. שטח כל מרפסת מקורה עבור כל יחיד אינו עולה על 14 מ"ר כנדרש.

שינויים בפתחים ובחלוקה הפנימית – שינויים פנימיים אין מניעה לאשר. הנ"ל אינו משפיע על חלקות גובלות.

קומה ב', ג', ד הגדלת מרפסת קיימת - – אין מניעה לאשר. המרפסות הינן בתחום קו בניין ואינן עולות על עומק 2 מ'. שטח כל מרפסת מקורה עבור כל יחיד אינו עולה על 14 מ"ר כנדרש.

קומה ה תוספת מרפסת גג, שינויים בפתחים ובחלוקה הפנימית – אין מניעה לאשר. הנ"ל בתחום קו בניין בכפוף להשארת 25% שטח פנוי בהתאם לדרישות כיבוי אש.

סדר יום לוועדה מתאריך - 20/04/2026 - ג אייר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/7
מספר בקשה	<u>2024/0594.00</u>
מספר סידורי	<u>59</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 הריסה ובניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הריסה ובניה מחדש מכח תמ"א 38, סה"כ 16 יח"ד.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	עו"ד רות רסקין
עורך הבקשה	אדריכל קטורזה יצחק
מתכנן השלד	מהנדס ניסים שלמה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

אדוניהו הכהן 27 , בוכרים

גוש	חלקה	בשלמות
30084	158	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1042803	תחילת תוקף	22/07/2023			

תאור הבקשה

מהות הבקשה :

מדובר בהריסת מבנה היסטורי המסומן לשימור בן 2 קומות, 5 כניסות ו – 3 יח"ד תוך שימור החזיתות, והקמת מבנה בן 7 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-15 יח"ד חדשות. הבקשה הוגשה במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה.

הבקשה הועברה במתכונת של דחיה מתכנון עיר לתמ"א 38 מאחר ואינה עומדת בהוראות התכנית וכי אין הצדקה לאשר את התמ"א כאשר ישנה תכנית מפורטת החלה במגרש.

בהתאם לאמור הבקשה אינה נבחנת במסגרת תמ"א 38 אלא במסגרת התכנית המפורטת החלה במגרש שמספרה 1042803.

להלן תיאור הבקשה :

מפלס 9.20 - קומת מחסנים 3 - מוצע 16 מחסנים שטחי מעבר מעלית וחדר מדרגות משותף.

מפלס 6.20 - קומת חניון 2 - מוצע 8 מק"ח מעלית וחדר מדרגות משותף, כמו כן מוצע בחלק הצפוני איזור עבור חדרי מערכות הכוללים, פיר עבור יציאה וכניסת אויר, חדר טרפו, חדר חשמל, חדר משאבות ומאגר מים וחדר טכני.

מפלס 4.55 - קומת קרקע 1 - מוצע פתח בחזית לשימור עבור כניסת רכבים לחניון תת"ק, מיקום מערכות, כניסה לבניין הכוללת לובי ושטחי מעבר עם שימוש חוזר של ריצוף היסטורי. קומה זו כוללת 2 יח"ד אשר אחת מן הינה דופלקס הכוללות ממ"ד. בחזית דרומית מפלס (2.40-) קיימת חצר עם שימוש חוזר של ריצוף היסטורי, מעלית וחדר מדרגות משותף.

מפלס 0.00 + קומה 0 - מוצע יח"ד וקומה נוספת עבור הדופלקס מהקומה התחתונה הכוללות ממ"ד ומרפסות זיז מקורות בחלקן מעלית וחדר מדרגות משותף.

מפלס 4.55 + קומה 1 - מוצע 3 יח"ד הכוללות ממ"ד ומרפסות זיז מקורות בחלקן, מעלית וחדר מדרגות משותף.

מפלס 7.70 + קומה 2 - מוצע 3 יח"ד הכוללות ממ"ד ומרפסות זיז מקורות בחלקן, מעלית וחדר מדרגות משותף.

מפלס 10.85 + קומה 3 - מוצע 3 יח"ד הכוללות ממ"ד ומרפסות זיז מקורות בחלקן, מעלית וחדר מדרגות משותף.

מפלס 14.00 + קומה 4 - מוצע 3 יח"ד (שניים מהן דופלקס) הכוללות ממ"ד, מרפסת זיז, מרפסת גג, מעלית וחדר מדרגות משותף.

מפלס 17.15 + קומה 5 - מוצע 2 קומות נוספות עבור הדופלקסים מהמפלס התחתון הכולל מרפסת גג מעלית וחדר מדרגות משותף,

מפלס 22.20 + קומת הגג - מוצע גג טכני משותף ורעפים הכוללים פתחים.

היתר בניה להקמת הבניין :

לא נמצאו במערכת , מועד הקמת המבנה : 1900-1910 עפ"י תיק תיעוד .

רקע סטטוטורי :

תוכנית מס' 1358 משנת 1974 התוכנית מייעדת את המגרש לשימור ושיקום היקף זכויות בניה 90% בניה ב-3 קומות- מבנה מסומן לשימור.

תוכנית מס' 3276 משנת 1990- התוכנית מייעדת את המגרש לאיזור מגורים 3 מיוחד, 90% בניה ב-3 קומות- מבנה מסומן לשימור.

תוכנית מס' 1042803 משנת 2023 התוכנית מייעדת את המגרש לאיזור מגורים ד', מגורים מסחר ותעסוקה, 14 יח"ד, מבנה לשימור, 5 קומות וקומת גג רעפים למגורים

הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה. התקבלה חוות דעת מאת אנה מרום בשם מהנדס העיר.

מידע קודם

מתאריך		
המלצת האגף הינה לדחות את הבקשה במסגרת תמ"א 38 בהתאם לדחיית אגף תכנון עיר. יש להציע את הבקשה בהתאם לתכנית הנקודתית מס 1042803 עפ"י הוראותיה ונספח הבנוי. הבקשה חורגת מהוראות התכנית התקיפה ואף מסעיפי סטייה ניכרת כמו כן הבקשה המוצעת אינה תואמת את נספח הבנוי ואף לא פורסמה הקלה לעניין זה. חו"ד תכנון עיר לעניין התאמת הבקשה למדיניות תכנון – התוכנית המוצעת חורגת הן מהמדיניות והן מהתוכנית התקפה לעניין שטחי בניה כאשר מותר 2134 מ"ר עקרי ומוצע 2159.57 מ"ר עקרי והן לעניין מספר קומות כאשר מותר 5 קומות מעל הכניסה הקובעת ומוצע 6 קומות מעל הכניסה הקובעת. חוות דעת תכנון עיר לעניין קווי הבניין : הבקשה תואמת את הוראות סעיף 4.1.2.2 לקווי בניין בבניינים המוצעים לבניה והריסה מחדש, מאחר והם תואמים לחלוטין לקווי הבניין המאושרים לחלקה. התכנית אינה חורגת ממדיניות קווי הבניה לשכונה על פי מדיניות התכנון ולמעשה ממשיכה את קונטור המבנה ההיסטורי. הבקשה חורגת מהתוכנית התקפה לעניין קווי בניין למרפסות ומציעה מרפסות בשונה מהתוכנית המאושרת. חו"ד תכנון עיר לבקשה המוצעת : הבינוי המוצע חורג ממדיניות מע"ר צפון ומתוכנית מאושרת מספר 1042803 משנת 2023. לא נראה שיש סיבה לקדם זכויות נוספות וקומות נוספות מעבר לתכנית שרק לאחרונה אושרה. ההמלצה הינה לדחות את הבקשה מהנימוקים שיפורטו בהמשך. שטחים : שטחים עיקריים :	12/04/2026	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

עפ"י התכנית החלה ניתן לאשר עד 1915 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ועד 180 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת, המוצע חורג מהמותר – הכניסה הקובעת הינה במפלס 4.55- כך שכל השטחים העיקריים מוצעים מעל הכניסה הקובעת (2022.28 סה"כ עיקרי). חוו"ד תכנון עיר : אין כל הצדקה לאשר חריגה בזכויות בניה מעבר למדיניות ומעבר לתכנית שרק לאחרונה אושרה . יח"ד מוצע 15 יח"ד כאשר בתב"ע שאושרה מוצע 14. חוו"ד תכנון עיר : אין הצדקה לאשר תוספת יחידות דיור נוספות מעבר למאושר . שטחי שירות : שטחי שירות ושטחים טכניים הינם כמותר עפ"י התכנית החלה במקום 1042803 כמופיע בטבלה 5 – אך המוצע בתכנית אינו תואם לנספח הבנוי שאושר – יש לתקן בהתאם למוצע בנספח הבנוי . מחסנים מוצע 16 מחסנים בתת הקרקע בשטחים המותרים עפ"י התכנית החלה – כמותר – סך המחסנים עולה על מס' יח"ד יש לתקן.. -שטחי המעבר בקומת המחסנים סומנו כשטחי אחסנה יש לתקן ולסמן בקוד ובצבע הנכון עבור השימוש. מס' קומות : הבקשה מציעה מבנה בן 6 קומות וחלל גג המשמש למגורים סה"כ 7 קומות, כאשר במקטע הרחוב הזה קיימים מבנים בגבהים 3-4 קומות ובגובה ממוצע של 3.5 קומות (נתונים ע"פ gis). התכנית החלה מס' 1042803 קובעת את גובה הבניין ל- 5 קומות ושימוש בחלל גג רעפים למגורים דהיינו 6 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת 4.55- וכל סטייה מהן תחשב כסטייה ניכרת . גג המבנה : חוו"ד תכנון עיר : תינתן הגבהה של 1.2 מ' בהתאם למאושר ולא 1.8 מ' כמוצע. הגג יהיה מלא לכל גובהו לא יותר חלק שטוח ברום הגג -יש לתקן בהתאם לתכנית החלה ולנספח הבנוי. ממ"ד :		

מוצע ממ"ד עבור כל יח"ד בניגוד לתב"ע ולנספח הבנוי בו מופיע ממ"ק בכל קומה. – יש לתקן בהתאם לתכנית החלה ולנספח הבנוי. חוו"ד תכנון עיר : מוצעים ממ"דים לרחובות ובחזית לשימור במקום ממ"ק עפ"י תוכנית מאושרת ובניגוד להנחיות מרחביות בעירי ההסטורית ובמבנים לשימור- לא מקובל. מרפסות מוצע 2 מרפסות לשחזור – בחזית צפונית – קדמית – אין מניעה מלאשר מוצעות מרפסות זיו וגג בכלל החזיתות בשונה מהמופיע בנספח, - יש לתקן בהתאם למופיע בתכנית החלה ובנספח. יש להוסיף טבלת שטחים המוכיחה כי שטחי המרפסות עומד בשטחים המותרים עפ"י טבלה 5 בתכנית. חוו"ד תכנון עיר : מוצעים שינויים במרפסות בניגוד לתוכנית המאושרת ולהמלצת מחלקת תכנון ושימור. חזיתות- חוו"ד תכנון עיר : בתוכנית המאושרת מוצעות חזיתות בפרופורציות, פתחים, מרפסות והעיצוב הכולל אשר מתאים יותר לאופי הסביבה ולמבנה לשימור, משתלב איתו ולא מציע עמודות אורכיות של פתחים מאשר בגרסה של בקשה זו בתמ"א- אין כל סיבה לשנות . יש לתקן בהתאם למוצע בנספח הבנוי. x200f#x200f#תברואהx200f# : לא מוצע פתרון תברואה בתכנית המוצעת. x200f#x200f#יש להציע על גבי ההרמוניקה עפ"י המאושר במחלקת תברואה # x200f#x200f#-x200f#x200f#x200f#x200f#2# פחים בנפח 1000 ליטרx200f#x200f#x200f#x200f# חניה : מוצע 51 יח"ד לפי תקן שימור נדרש ומוצע 8 מק"ח בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי תנאי להיתר אישור הסדרי תנועה. עצים על פי סעיף 6.11 נדרש אישור עקרוני של מחלקת גננות. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן הוראות לעניין סיווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפול בהם. החלקה כוללת עצים לשימור ויש להקפיד על הנחיות מתאימות לשימור לעת הבניה מול מחלקת שפ"ע. מוצעת תכסית בינוי מלאה בניגוד למאושר תב"ע ותוצאה מכך לא ניתן לאפשר שתילה של עצים בוגרים – לא מקובל. יש לשמור על תכסית בהתאם למאושר ולאפשר שתילה של 3 עצים בוגרים בחצר.		

חוו"ד תכנון עיר : מוצעת תכנית בינוי מלאה בתת"ק בניגוד למאוסר בתב"ע ותוצאה מכך לא ניתן לאפשר שתילה של עצים בוגרים – לא מקובל. פיתוח שטח : חוו"ד תכנון עיר : -חסר. בניגוד לתוכנית המאושרת, מוצעת כניסה לרכב ללא רובוט עם מסעה. המיסעה מוצעת ע"ח קרקע טבעית וחצר לטובת חלחול מי נגר ושתילת עצים בוגרים - לא מקובל. בנוסף כתוצאה משינוי שימוש ממסחר למגורים במפלס זה החצר תשמש את יח"ד מס' 2 בלבד ולא תהיה משותפת לכלל הדיירים או שימוש מסחרי בהתאם לתוכנית המאושרת. - לא מקובל. יש לתקן בהתאם למוצע בנספח הבנוי. מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש : יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג). המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד' (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדות פנימיות הניצבות לרחוב). מי נגר : חוו"ד תכנון : יש להציג תוכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תוכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תוכנית 10038. יש להציג פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 20% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול- יש להציג פתרון חילחול אחר בתיאום המח' לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה - הבקשה אושרה ע"י המחלקה לאיכות סביבה. מוצע פתרון מכני ע"י בור השהיה. עפ"י הוראות התב"ע : בהעדר שצ"פ הסמוך לשטח התכנית לצורך הפנייה אליו למי נגר להחדרה, כפי שנקבע בהוראות תמ"א 434/ מתוך שטח המגרש הנותר יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ וחלוקים). נגישות		

הבקשה מציעה כניסה למבנה דרך החזית הצפונית. מפלס הכניסה של המבנה (4.45 -) תואם למפלס הקרקע בסמוך לכניסה כך שקומת הכניסה נגישה, מוצעת מעלית המנגישה את כל יח"ד בקומות העליונות. מוצעות מעל 6 יח"ד בבניין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. התנגדויות בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק, לא התקבלו התנגדויות. התייחסות האגף להוראות תכנית 10038 בבקשה הנ"ל: התכנית המוצעת הוגשה במסגרת תמ"א 38 לאחר אישור תכנית נקודתית מס 1042803. מחלקת התכנון דחתה את הבקשה לתמ"א 38 בהתאם לנימוקים המפורטים בחו"ד תכנון העיר. התכנית הנ"ל חורגת אף מהוראות תכנית 10038 לעניינים הבאים: גובה קומות : הוראות תכנית 10038 קובעות כי גובה הבניין לא יעלה על 6 קומות מעל הקרקע. במגרש בשטח עד דונם מס' הקמות המירבי המותר עפ"י תכנית זו מחייב וכל סטיה תחשב כסטיה ניכרת. המוצע בבקשה חורג מהוראות התמ"א לעניין גובה בניין ומס' קומות ו לא ניתן לאשר עפ"י המוצע ויש לצמצם ל – 5 קומות ושימוש בחלל גג רעפים. קווי בניין – המוצע הינו קו 0 לכל החזיתות. התכנית המוצעת אינה תואמת אף להוראות תכנית 10038. בהתאם לאמור התכנית נבחנה עפ"י התכנית הנקודתית שאושרה. יש לתקן את כל התכניות כך שתהינה תואמות לנספח הבנוי ולהוראות התכנית החלה מס' 1042803. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a		

תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1042803 תחילת תוקף : 22/07/2023 ייעוד הקרקע : חו"ד מח' הסדרי תנועה – אין התנגדות לתכנית מוצע 16 יח"ד לפי תקן שימור נדרש ומוצע 8 מק"ח בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי תנאי להיתר אישור הסדרי תנועה. חו"ד הנדסית – התקבלה חוות דעת הנדסית (מהנדסים אריאל בבגינב, איתי שרעבי ודייגו פרסובסקי – משרד ירון-שמעוני-שחם) מתאריך 20/02/2025 חו"ד מח' השימור – לאשר את הבקשה. חו"ד תכנון עיר : ההמלצה הינה לדחות את הבקשה מהנימוקים שירשמו בהמשך. חו"ד מחלקת דרכים – לאשר את הבקשה – משוחרר לדיון בוועדה בלבד. חו"ד מחלקת איכות הסביבה – לאשר את הבקשה חו"ד מחלקת שפ"ע - לאשר את הבקשה - חו"ד מחלקת תברואה – לאשר את הבקשה - יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר חו"ד תכנון עיר לעניין התאמת הבקשה למדיניות תכנון – התוכנית המוצעת חורגת הן מהמדיניות והן מהתוכנית התקפה	12/04/2026	חוות דעת תכנונית

לעניין שטחי בניה כאשר מותר 2134 מ"ר עקרי ומוצע 2159.57 מ"ר עקרי והן לעניין מספר קומות כאשר מותר 5 קומות מעל הכניסה הקובעת ומוצע 6 קומות מעל הכניסה הקובעת. פרסום : פורסמו ההקלות הבאות : הריסת מבנה קיים בן 2 קומות והקמת בנין בן 6 קומות מעל 3 קומות תת"ק תוך שימור חזיתות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 - חיזוק הבנין מפני רעידות אדמה . תוספת 13 יח"ד חדשות על 3 יח"ד קיימות, סה"כ 16 יח"ד . בנית מחסנים תת"ק בשטח העולה על 8% ועד 20 מ"ר לדירה . קווי בניין קווי בניין המותרים ע"פ 10038 הם : חזית קדמית צפונית ומערבית – 4 מ' מגבול מגרש . חזית צידית מזרחית – 3 מ' מגבול מגרש . חזית אחורית דרומית – 3 מ' מגבול מגרש . קווי בניין תמ"א אינם רלוונטים בבקשה זו מאחר והבקשה אינה נבחנת כבקשה לתמ"א. קווי הבניין בבקשה הינם בקו – 0 לכל החזיתות, עפ"י תב"ע מאושרת מס' 1042803. חוות דעת תכנון עיר לעניין קווי הבניין : הבקשה תואמת את הוראות סעיף 4.1.2.2 לקווי בניין בבניינים המוצעים לבניה והריסה מחדש, מאחר והם תואמים לחלוטין לקווי הבניין המאושרים לחלקה. התכנית אינה חורגת ממדיניות קווי הבניה לשכונה על פי מדיניות התכנון ולמעשה ממשיכה את קונטור המבנה ההיסטורי. הבקשה חורגת מהתוכנית התקפה לעניין קווי בניין למרפסות ומציעה מרפסות בשונה מהתוכנית המאושרת. חו"ד תכנון עיר לבקשה המוצעת : הבינוי המוצע חורג ממדיניות מע"ר צפון ומתוכנית מאושרת מספר 1042803 משנת 2023. לא נראה שיש סיבה לקדם זכויות נוספות וקומות נוספות מעבר לתכנית שרק לאחרונה אושרה. ההמלצה הינה לדחות את		

הבקשה מהנימוקים שיפורטו בהמשך. שטחים : שטחים עיקריים : עפ"י התכנית החלה ניתן לאשר עד 1915 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ועד 180 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת, המוצע חורג מהמותר – הכניסה הקובעת הינה במפלס 4.55- כך שכל השטחים העיקריים מוצעים מעל הכניסה הקובעת (2022.28 סה"כ עיקרי). חוו"ד תכנון עיר : אין כל הצדקה לאשר חריגה בזכויות בניה מעבר למדיניות ומעבר לתכנית שרק לאחרונה אושרה . יח"ד מוצע 15 יח"ד כאשר בתב"ע שאושרה מוצע 14. חוו"ד תכנון עיר : אין הצדקה לאשר תוספת יחידות דיור נוספות מעבר למאושר . שטחי שירות : שטחי שירות ושטחים טכניים הינם כמותר עפ"י התכנית החלה במקום 1042803 כמופיע בטבלה 5 – אך המוצע בתכנית אינו תואם לנספח הבנוי שאושר – יש לתקן בהתאם למוצע בנספח הבנוי . מחסנים מוצע 16 מחסנים בתת הקרקע בשטחים המותרים עפ"י התכנית החלה – כמותר – סך המחסנים עולה על מס' יח"ד יש לתקן.. שטחי המעבר בקומת המחסנים סומנו כשטחי אחסנה יש לתקן ולסמן בקוד ובצבע הנכון עבור השימוש. מס' קומות : הבקשה מציעה מבנה בן 6 קומות וחלל גג המשמש למגורים סה"כ 7 קומות, כאשר במקטע הרחוב הזה קיימים מבנים בגבהים 3-4 קומות ובגובה ממוצע של 3.5 קומות (נתונים ע"פ gis). התכנית החלה מס' 1042803 קובעת את גובה הבניין ל- 5 קומות ושימוש בחלל גג רעפים למגורים דהיינו 6 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת 4.55- וכל סטייה מהן תחשב כסטייה ניכרת. גג המבנה : חוו"ד תכנון עיר : תינתן הגבהה של 1.2 מ' בהתאם למאושר ולא 1.8 מ' כמוצע. הגג יהיה מלא לכל גובהו לא יותר חלק שטוח		

ברום הגג -יש לתקן בהתאם לתכנית החלה ולנספח הבנוי. ממ"ד : מוצע ממ"ד עבור כל יח"ד בניגוד לתב"ע ולנספח הבנוי בו מופיע ממ"ק בכל קומה. – יש לתקן בהתאם לתכנית החלה ולנספח הבנוי. חוו"ד תכנון עיר : מוצעים ממ"דים לרחובות ובחזית לשימור במקום ממ"ק עפ"י תוכנית מאושרת ובניגוד להנחיות מרחביות בעירי ההסטורית ובמבנים לשימור- לא מקובל. מרפסות מוצע 2 מרפסות לשחזור – בחזית צפונית – קדמית – אין מניעה מלאשר מוצעות מרפסות זיז וגג בכלל החזיתות בשונה מהמופיע בנספח, - יש לתקן בהתאם למופיע בתכנית החלה ובנספח. יש להוסיף טבלת שטחים המוכיחה כי שטחי המרפסות עומד בשטחים המותרים עפ"י טבלה 5 בתכנית. חוו"ד תכנון עיר : מוצעים שינויים במרפסות בניגוד לתוכנית המאושרת ולהמלצת מחלקת תכנון ושימור. חזיתות- חוו"ד תכנון עיר : בתוכנית המאושרת מוצעות חזיתות בפרופורציות, פתחים, מרפסות והעיצוב הכולל אשר מתאים יותר לאופי הסביבה ולמבנה לשימור, משתלב איתו ולא מציע עמודות אורכיות של פתחים מאשר בגרסה של בקשה זו בתמ"א- אין כל סיבה לשנות . יש לתקן בהתאם למוצע בנספח הבנוי. x200f#x200f#תברואה x200f# : לא מוצע פתרון תברואה בתכנית המוצעת. x200f#x200f#יש להציע על גבי ההרמוניקה עפ"י המאושר במחלקת תברואה # x200f#x200f#-x200f#x200f#x200f#x200f#2# פחים בנפח 1000 ליטר x200f#x200f#x200f#x200f# חניה : מוצע 51 יח"ד לפי תקן שימור נדרש ומוצע 8 מק"ח בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי תנאי להיתר אישור הסדרי תנועה. עצים על פי סעיף 6.11 נדרש אישור עקרוני של מחלקת גננות. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן הוראות לעניין סיווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפול בהם. החלקה כוללת עצים לשימור ויש להקפיד על הנחיות מתאימות לשימור לעת הבניה מול מחלקת שפ"ע. מוצעת תכסית בינוי מלאה בניגוד למאושר תב"ע ותוצאה מכך לא ניתן לאפשר שתילה של עצים בוגרים – לא מקובל. יש לשמור על תכסית בהתאם למאושר ולאפשר שתילה של 3 עצים		

בוגרים בחצר. חוו"ד תכנון עיר : מוצעת תכנית בינוי מלאה בתת"ק בניגוד למאוסר בתב"ע ותוצאה מכך לא ניתן לאפשר שתילה של עצים בוגרים – לא מקובל. פיתוח שטח : חוו"ד תכנון עיר : -חסר. בניגוד לתוכנית המאושרת, מוצעת כניסה לרכב ללא רובוט עם מסעה. המיסעה מוצעת ע"ח קרקע טבעית וחצר לטובת חלחול מי נגר ושתילת עצים בוגרים - לא מקובל. בנוסף כתוצאה משינוי שימוש ממסחר למגורים במפלס זה החצר תשמש את יח"ד מס' 2 בלבד ולא תהיה משותפת לכלל הדיירים או שימוש מסחרי בהתאם לתוכנית המאושרת. - לא מקובל. יש לתקן בהתאם למוצע בנספח הבנוי. מיזוג אוויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש : יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג). המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד' (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדות פנימיות הניצבות לרחוב). מי נגר : חוו"ד תכנון : יש להציג תוכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תוכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תוכנית 10038. יש להציג פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 20% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול - יש להציג פתרון חילחול אחר בתיאום המח' לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה - הבקשה אושרה ע"י המחלקה לאיכות סביבה. מוצע פתרון מכני ע"י בור השהיה. עפ"י הוראות התב"ע : בהעדר שצ"פ הסמוך לשטח התכנית לצורך הפנייה אליו למי נגר להחדרה, כפי שנקבע בהוראות תמ"א 434/ מתוך שטח המגרש הנותר יותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ וחלוקים). נגישות הבקשה מציעה כניסה למבנה דרך החזית הצפונית. מפלס		

הכניסה של המבנה (4.45 -) תואם למפלס הקרקע בסמוך לכניסה כך שקומת הכניסה נגישה, מוצעת מעלית המנגישה את כל יח"ד בקומות העליונות. מוצעות מעל 6 יח"ד בבניין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. התנגדויות בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק, לא התקבלו התנגדויות. התייחסות האגף להוראות תכנית 10038 בבקשה הנ"ל: התכנית המוצעת הוגשה במסגרת תמ"א 38 לאחר אישור תכנית נקודתית מס 1042803. מחלקת התכנון דחתה את הבקשה לתמ"א 38 בהתאם לנימוקים המפורטים בחו"ד תכנון העיר. התכנית הנ"ל חורגת אף מהוראות תכנית 10038 לעניינים הבאים: גובה קומות : הוראות תכנית 10038 קובעות כי גובה הבניין לא יעלה על 6 קומות מעל הקרקע . במגרש בשטח עד דונם מס' הקמות המירבי המותר עפ"י תכנית זו מחייב וכל סטיה תחשב כסטיה ניכרת. המוצע בבקשה חורג מהוראות התמ"א לעניין גובה בניין ומס' קומות ו לא ניתן לאשר עפ"י המוצע ויש לצמצם ל – 5 קומות ושימוש בחלל גג רעפים . קווי בניין – המוצע הינו קו 0 לכל החזיתות. התכנית המוצעת אינה תואמת אף להוראות תכנית 10038. בהתאם לאמור התכנית נבחנה עפ"י התכנית הנקודתית שאושרה. יש לתקן את כל התכניות כך שתהינה תואמות לנספח הבנוי ולהוראות התכנית החלה מס' 1042803 . נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a		

הרצת מבנה קיים בן 2 קומות והקמת בנין בן 6 קומות מעל 3 קומות תת"ק תוך שימור חזיתות בהתאם לתמא 38 ותכנית 10038 - חיזוק מפני רעידת אדמה	01/04/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
תוספת 13 יח"ד חדשות על 3 יח"ד קיימות, סה"כ 16 יח"ד		
בניית מחסנים תת"ק בשטח העולה על 8% ועד 20 מ"ר לדירה		

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
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	10
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר	11
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	12
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	13
	הגשת תכנון פיזי מבלי להסתיר את המדידה ברקע, כולל סימון גבהים מתוכננים וסימון שכבות תכנון במקרא, סימון גבולות ביצוע העבודה, סימון שטחים לעבודה, סימון פירוקים בצהוב על רקע מדידה קיימת.	14
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	15
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	16
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	17
	אישור הסדרי תנועה	18
	אישור חברת הגז על מיקום צובר או בלוני הגז	19

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

המלצת האגף הינה לדחות את הבקשה במסגרת תמ"א 38 בהתאם לדחיית אגף תכנון עיר.

יש להציע את הבקשה בהתאם לתכנית הנקודתית מס 1042803 עפ"י הוראותיה ונספח הבנוי.

הבקשה חורגת מהוראות התכנית התקיפה ואף מסעיפי סטייה ניכרת כמו כן הבקשה המוצעת

אינה תואמת את נספח הבנוי ואף לא פורסמה הקלה לעניין זה.

חוו"ד תכנון עיר לעניין התאמת הבקשה למדיניות תכנון – התוכנית המוצעת חורגת הן מהמדיניות והן מהתוכנית התקפה לעניין שטחי בניה כאשר מותר 2134 מ"ר עקרי ומוצע 2159.57 מ"ר עקרי והן לעניין מספר קומות כאשר מותר 5 קומות מעל הכניסה הקובעת ומוצע 6 קומות מעל הכניסה הקובעת.

חוות דעת תכנון עיר לעניין קווי הבניין :

הבקשה תואמת את הוראות סעיף 4.1.2.2 לקווי בניין בבניינים המוצעים לבניה והריסה מחדש, מאחר והם תואמים לחלוטין לקווי הבניין המאושרים לחלקה. התכנית אינה חורגת ממדיניות קווי הבניה לשכונה על פי מדיניות התכנון ולמעשה ממשיכה את קונטור המבנה ההיסטורי.

הבקשה חורגת מהתוכנית התקפה לעניין קווי בניין למרפסות ומציעה מרפסות בשונה מהתוכנית המאושרת.

חוו"ד תכנון עיר לבקשה המוצעת : הבינוי המוצע חורג ממדיניות מע"ר צפון ומתוכנית מאושרת מספר 1042803 משנת 2023. לא נראה שיש סיבה לקדם זכויות נוספות וקומות נוספות מעבר לתכנית שרק לאחרונה

אושרה. ההמלצה הינה לדחות את הבקשה מהנימוקים שיפורטו בהמשך.

שטחים :

שטחים עיקריים :

עפ"י התכנית החלה ניתן לאחר עד 1915 מ"ר מעל הכניסה הקובעת ועד 180 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת, המוצע חורג מהמותר – הכניסה הקובעת הינה במפלס 4.55- כך שכל השטחים העיקריים מוצעים מעל הכניסה הקובעת (2022.28 סה"כ עיקרי).

חוו"ד תכנון עיר : אין כל הצדקה לאחר חריגה בזכויות בניה מעבר למדיניות ומעבר לתכנית שרק לאחרונה אושרה .

יח"ד

מוצע 15 יח"ד כאשר בתב"ע שאושרה מוצע 14.

חוו"ד תכנון עיר : אין הצדקה לאחר תוספת יחידות דיור נוספות מעבר למאושר .

שטחי שירות :

שטחי שירות ושטחים טכניים הינם כמותר עפ"י התכנית החלה במקום 1042803 כמופיע בטבלה 5 – אך המוצע בתכנית אינו תואם לנספח הבנוי שאושר – יש לתקן בהתאם למוצע

בנספח הבנוי .

מחסנים

מוצע 16 מחסנים בתת הקרקע בשטחים המותרים עפ"י התכנית החלה – כמותר – סך המחסנים עולה על מס' יח"ד יש לתקן..

-שטחי המעבר בקומת המחסנים סומנו כשטחי אחסנה יש לתקן ולסמן בקוד ובצבע הנכון עבור השימוש.

מס' קומות : הבקשה מציעה מבנה בן 6 קומות וחלל גג המשמש למגורים סה"כ 7 קומות, כאשר במקטע הרחוב הזה קיימים מבנים בגבהים 3-4 קומות ובגובה ממוצע של 3.5 קומות (נתונים ע"פ .gis).

התכנית החלה מס' 1042803 קובעת את גובה הבניין ל- 5 קומות ושימוש בחלל גג רעפים למגורים דהיינו 6 קומות מעל מפלס הכניסה הקובעת 4.55- וכל סטייה מהן תחשב כסטייה ניכרת .

גג המבנה :

חוו"ד תכנון עיר : תינתן הגבהה של 1.2 מ' בהתאם למאושר ולא 1.8 מ' כמוצע. הגג יהיה מלא לכל גובהו לא יותר חלק שטוח ברום הגג -יש לתקן בהתאם לתכנית החלה ולנספח הבנוי.

ממ"ד :

מוצע ממ"ד עבור כל יח"ד בניגוד לתב"ע ולנספח הבנוי בו מופיע ממ"ק בכל קומה. – יש לתקן בהתאם לתכנית החלה ולנספח הבנוי.

חוו"ד תכנון עיר : מוצעים ממ"דים לרחובות ובחזית לשימור במקום ממ"ק עפ"י תוכנית מאושרת ובניגוד להנחיות מרחביות בעירי ההסטורית ובמבנים לשימור- לא מקובל.

מרפסות

מוצע 2 מרפסות לשחזור – בחזית צפונית – קדמית – אין מניעה מלאשר

מוצעות מרפסות זיז וגג בכלל החזיתות בשונה מהמופיע בנספח, - יש לתקן בהתאם למופיע בתכנית החלה ובנספח.

יש להוסיף טבלת שטחים המוכיחה כי שטחי המרפסות עומד בשטחים המותרים עפ"י טבלה 5 בתכנית.

חוו"ד תכנון עיר : מוצעים שינויים במרפסות בניגוד לתוכנית המאושרת ולהמלצת מחלקת תכנון ושימור.

חזיתות- חוו"ד תכנון עיר : בתוכנית המאושרת מוצעות חזיתות בפרופורציות, פתחים, מרפסות והעיצוב הכולל אשר מתאים יותר לאופי הסביבה ולמבנה לשימור, משתלב איתו ולא מציע עמודות אורכיות של פתחים מאשר בגרסה של בקשה זו בתמ"א- אין כל סיבה לשנות .

יש לתקן בהתאם למוצע בנספח הבנוי.

200f#x200f#תברואה x200f#x200f# : לא מוצע פתרון תברואה בתכנית המוצעת. x200f#x200f#יש להציע על גבי ההרמוניקה עפ"י המאושר במחלקת תברואה # x200f#x200f#-x200f#x200f# 200f#x200f#2# פחים בנפח 1000 ליטר x200f#x200f#x200f#.

חניה : מוצע 51 יח"ד לפי תקן שימור נדרש ומוצע 8 מק"ח בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי תנאי להיתר אישור הסדרי תנועה.

עצים

על פי סעיף 6.11 נדרש אישור עקרוני של מחלקת גננות. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן הוראות לעניין סיווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפול בהם. החלקה כוללת עצים לשימור ויש להקפיד על הנחיות מתאימות לשימור לעת הבניה מול מחלקת שפ"ע.

מוצעת תכסית בינוי מלאה בניגוד למאושר בתב"ע ותוצאה מכך לא ניתן לאפשר שתילה של עצים בוגרים – לא מקובל. יש לשמור על תכסית בהתאם למאושר ולאפשר שתילה של 3 עצים בוגרים בחצר.

חוו"ד תכנון עיר : מוצעת תכסית בינוי מלאה בתת"ק בניגוד למאושר בתב"ע ותוצאה מכך לא ניתן לאפשר שתילה של עצים בוגרים – לא מקובל.

פיתוח שטח :

חוו"ד תכנון עיר : -חסר. בניגוד לתוכנית המאושרת, מוצעת כניסה לרכב ללא רובוט עם מסעה. המיסעה מוצעת ע"ח קרקע טבעית וחצר לטובת חלחול מי נגר ושתילת עצים בוגרים - לא מקובל.

בנוסף כתוצאה משינוי שימוש ממסחר למגורים במפלס זה החצר תשמש את יח"ד מס' 2 בלבד ולא תהיה משותפת לכלל הדיירים או שימוש מסחרי בהתאם לתוכנית המאושרת. - לא מקובל.

יש לתקן בהתאם למוצע בנספח הבנוי.

מיוזג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש : יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג). המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד' (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדרות פנימיות הניצבות לרחוב).

מי נגר :

חוו"ד תכנון :

יש להציג תוכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תוכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תוכנית 10038. יש להציג פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 20% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול - יש להציג פתרון חילחול אחר בתיאום המח' לאיכות הסביבה, תנאי להיתר בניה - הבקשה אושרה ע"י המחלקה לאיכות סביבה.

מוצע פתרון מכני ע"י בור השהיה.

עפ"י הוראות התב"ע : בהעדר שצ"פ הסמוך לשטח התכנית לצורך הפנייה אליו למי נגר להחדרה, כפי שנקבע בהוראות תמ"א 4/34 מתוך שטח המגרש הנותר יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי

מים, במגמה לאפשר קליטת כמות גדולה ככל הניתן של מי נגר עילי וחלחולם לתת הקרקע בתחומי המגרש. השטחים חדירי מים אפשר שיהיו מגוננים או מצופים בחומר חדיר (כגון חצץ וחלוקים).

נגישות

הבקשה מציעה כניסה למבנה דרך החזית הצפונית. מפלס הכניסה של המבנה (4.45 -) תואם למפלס הקרקע בסמוך לכניסה כך שקומת הכניסה נגישה, מוצעת מעלית המנגישה את כל יח"ד בקומות העליונות.

מוצעות מעל 6 יח"ד בבניין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר.

התנגדויות

בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק, לא התקבלו התנגדויות.

התייחסות האגף להוראות תכנית 10038 בבקשה הנ"ל :

התכנית המוצעת הוגשה במסגרת תמ"א 38 לאחר אישור תכנית נקודתית מס 1042803.

מחלקת התכנון דחתה את הבקשה לתמ"א 38 בהתאם לנימוקים המפורטים בחו"ד תכנון העיר.

התכנית הנ"ל חורגת אף מהוראות תכנית 10038 לעניינים הבאים :

גובה קומות : הוראות תכנית 10038 קובעות כי גובה הבניין לא יעלה על 6 קומות מעל הקרקע . במגרש בשטח עד דונם מס' הקמות המירבי המותר עפ"י תכנית זו מחייב וכל סטיה תחשב כסטיה ניכרת. המוצע בבקשה חורג מהוראות התמ"א לעניין גובה בניין ומס' קומות ו לא ניתן לאשר עפ"י המוצע ויש לצמצם ל – 5 קומות ושימוש בחלל גג רעפים .

קווי בניין – המוצע הינו קו 0 לכל החזיתות.

התכנית המוצעת אינה תואמת אף להוראות תכנית 10038.

בהתאם לאמור התכנית נבחנה עפ"י התכנית הנקודתית שאושרה.

יש לתקן את כל התכניות כך שתהינה תואמות לנספח הבנוי ולהוראות התכנית החלה מס' 1042803 .

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a

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

תנאים מרחביים.

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 20/04/2026 - ג אייר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/7
מספר בקשה	<u>2023/0555.00</u>
מספר סידורי	<u>60</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 - תוספות
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	חיזוקים הרחבות ותוספת קומות, מחסנים, מרפסות ומעלית מתוקף תמ"א 38 ותוכנית 10038
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה ל.ה.ו בניה השקעות בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל ברוך-הרשטיק חגית
מתכנן השלד	מהנדס דב קוזלובסקי
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	4

כתובת האתר

ניקנור 43 , גבעת הורדים

גוש	חלקה	בשלמות
30122	124	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1445	תחילת תוקף	31/12/1970			
1445	תחילת תוקף	31/12/1970	10	אזור מגורים 1..	
1446	תחילת תוקף	03/05/1971			
1446	תחילת תוקף	03/05/1971	30	אזור מגורים 1..	711

תאור הבקשה

ניקנור 43 – ת.ב 23/555

הבקשה נידונה בתאריך 14.1.2026 ובה הוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

בהחלטת הוועדה ובהתאם לבחינת הצוות המקצועי הוחלט כי תצומצם חצי קומה וזאת מאחר והמבנה לא עומד בקריטריונים עבור מבנה מגורים גדול כהגדרתו בתכנית מאחר וישנה קומת מרתף וכן קומת גג חלקית אשר ע"פ סעיף 12 לתמ"א 38 אינן נמנות במניין הקומות. לאור פניית מבקשי ההיתר בנושא זה והצגת קומת הגג החלקית אשר מהווה כ-70% משטח הקומה ומאחר וישנה יחידת דיור בקומת המרתף הוחלט להפנות את הבקשה להתייעצות עם הלשכה המשפטית באם ניתן לקבל את הטענות הנ"ל ולהחשיב את המבנה כמבנה מגורים גדול ולאפשר את חצי הקומה הנוספת.

להלן התייחסות הלשכה המשפטית אשר התקבלה בתאריך 18.3.2026 :

" להלן תשובה לעניין חישוב קומת הגג והמרתף כקומות לצורך עמידה בתנאי סעיף 12 של תמ"א 38 : 1. קומת הגג - היות וכ-70% משטח הגג משמש למגורים ניתן להתחשב בה בספירת הקומות. 2. קומת המרתף - מעיון בחתך ההרמוניקה הבניין ממוקם על טופוגרפיה בעלת הפרשי גבהים מקצה לקצה של לפחות 8 מ', הדבר יוצר מצב שקומה 1- ממוקמת בחלקה הצפון מערבי מעל פני הקרקע (יח"ד הקיימת) בעוד שחלקה המזרחי ממוקם מתחת לפני הקרקע. לכן, ניתן להתחשב בה בספירת הקומות היות ואינה ממוקמת כולה בתת הקרקע".

בהתאם לאמור, הצוות המקצועי מקבל את עמדתה של הלשכה המשפטית וממליץ להכיר במבנה כמבנה מגורים גדול כהגדרתו בתכנית 10038 ולאפשר את הבינוי בקומה החלקית העליונה.

מידע קודם

מתאריך	
09/04/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים הבקשה נידונה בתאריך 14.1.2026 ובה הוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. בהחלטת הועדה ובהתאם לבחינת הצוות המקצועי הוחלט כי תצומצם חצי קומה וזאת מאחר והמבנה לא עומד בקריטריונים עבור מבנה מגורים גדול כהגדרתו בתכנית מאחר וישנה קומת מרתף וכן קומת גג חלקית אשר ע"פ סעיף 12 לתמ"א 38 אינן נמנות במניין הקומות. לאור פניית מבקשי ההיתר בנושא זה והצגת קומת הגג החלקית אשר מהווה כ-70% משטח הקומה ומאחר וישנה יחידת דיור בקומת המרתף הוחלט להפנות את הבקשה להתייעצות עם הלשכה המשפטית באם ניתן לקבל את הטענות הנ"ל ולהחשיב את המבנה כמבנה מגורים גדול ולאפשר את חצי הקומה הנוספת. להלן התייחסות הלשכה המשפטית אשר התקבלה בתאריך 18.3.2026 : " להלן תשובה לעניין חישוב קומת הגג והמרתף כקומות לצורך עמידה בתנאי סעיף 12 של תמ"א 38 : 1. קומת הגג - היות וכ-70% משטח הגג משמש למגורים ניתן להתחשב בה בספירת הקומות. 2. קומת המרתף - מעיון בחתך ההרמוניקה הבניין ממוקם על טופוגרפיה בעלת הפרשי גבהים מקצה לקצה של לפחות 8 מ', הדבר יוצר מצב שקומה 1- ממוקמת בחלקה הצפון מערבי מעל פני הקרקע (יח"ד הקיימת) בעוד שחלקה המזרחי ממוקם מתחת לפני הקרקע. לכן, ניתן להתחשב בה בספירת הקומות היות ואינה ממוקמת כולה בתת הקרקע".

בהתאם לאמור, הצוות המקצועי מקבל את עמדתה של הלשכה המשפטית וממליץ להכיר במבנה כבמנה מגורים גדול כהגדרתו בתכנית 10038 ולאפשר את הבינוי בקומה החלקית העליונה. יתר החלטות ועדה מיום 14.1.2026 נותרת בעינה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1446 תחילת תוקף : 03/05/1971 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 1..	09/04/2026	חוות דעת תכנונית
הוועדה המקומית דנה בבקשה ומצאה כי הבקשה תואמת לתכנית החיזוק וכן לתכניות החלות במקרקעין ואינה סותרת תכניות מופקדות (אם ישנן כאלה). ואינה סותרת תנאים לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה (אם נקבעו כאלה). הוועדה המקומית בחנה את הבקשה ומצאה כי הבניה המבוקשת משתלבת במערכות התשתית הקיימות והמתוכננות בסביבתה. הועדה האזינה בקשב רב להתנגדויות ולהלן התייחסותה : התנגדות האדון גולדנברג ע"י עו"ד יוסף סוויסה – נטען כי הבקשה המוצעת והתכנון המוצע אינו מיטיב עם המתנגד וזאת לאור העבודה כי מוצעת חסימת חלון מטבח המתנגדים ע"י השלמת קומת הגג וכי הדבר יפגע בכניסת אור ואוויר טבעי לדירתם. הציע עו"ד סוויסה כי ניתן לבצע תכנון בהתאם לקומה העליונה שקומת היזם ובו נסיגה קטנה מדירת היזם לטובת הרחבת מטבח של המתנגד על מנת להציע אוורור. הובהר במעמד הועדה כי לא ניתן ליישם פתרון זה מאחר ושטחי הרחבות אשר ניתן להציע עבור כל יח"ד הינו 25 מ"ר ולא ניתן לחרוג מעבר וכי לא ניתן להחליף בין שטחי הרחבות מאחר ועליהן להיות למלוא גובה האגף. כמו כן, הועדה סבורה כי ההרחבות והתמורות הניתנות למתנגד הינן ראויות ומאפשרות פתרון אוורור מיטבי בהתחשב במגבלות	14/01/2026	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

התכנון. בהתאם לאמור, הועדה מחליטה לדחות את ההתנגדות ולאשר את הבקשה. במעמד הועדה פנה עו"ד בני גונניאן בשם מבקשי ההיתר לעניין 2 נושאים בהמלצת הצוות המקצועי: לעניין החניה – מבקש עו"ד גונניאן פטור מכופר חניה וזאת בהתאם להחלטת ועדת ערר ברחוב הרב פרנק 17. מחליטה הועדה שלא לפטור מכופר ולאמץ את המלצת הסדרי תנועה בתשלום קרן חניה כללי עבור 7 מקומות. כמו כן פנה עו"ד גונניאן לעניין המלצת הצוות המקצועי ודרישתו לצמצם חצי קומה וזאת לאור העבודה כי לא מדובר במבנה מדורים גדול. טוען עו"ד גונניאן כי על הקומה התחתונה להיות מחושבת במניין הקומות מאחר וקיימת בה יח"ד. בחנה הועדה את הטענה הנ"ל בבדיקת התכנית, החתכים וכן בgis העירוני והועדה הגיעה למסקנה כי אין חתך של 5 קומות כנדרש על מנת שהבקשה תעמוד בהוראות תכנית 10038 לעניין מבנה מגורים גדול. על כן, הועדה מורה כי יש להיצמד להמלצת הצוות המקצועי ולצמצם חצי קומה. להלן התיקונים לבקשה: 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. נראה כי מדובר במבנה ובו חתך של 4 קומות ולא 5 קומות, על כן, לא ניתן להתייחס למבנה זה כמבנה מגורים גדול כהגדרתו בתכנית 10038. הגדרת מבנה מגורים גדול בתכנית 10038 מפנה לסעיף 12 בתמ"א 38 ובו הנחיות למניין קומות. ע"פ סעיף זה, קומת גג חלקית וקומת מרתף לא ייחשבו במניין הקומות. על כן, ע"פ הנראה בתכנית, בחתכים ובהדמיות, אין 5 קומות. אי לכך ובהתאם לזאת, יש לצמצם חצי קומה ולהציע 2 קומות בלבד. בהתאם לצמצום זה, לא נדרשות יח"ד עד 80 מ"ר מאחר ואין קומה חלקית. יש להראות חישוב כנדרש עבור 2 הקומות ולהראות כי הן עומדות במותר ע"פ שטח קומה טיפוסית מאחר וישנה השלמת קומת גג אזי אין מדובר ב2 קומות מלאות אלא בשני חצאי קומות וקומה אחת שלמה. מחסנים מוצעים 8 מחסנים חדשים וקיימים 7 מחסנים להם מוצעת חלוקה מחדש. מספר המחסנים אינו עולה על מספר היח"ד. יש להראות גובה מחסנים עד 2.2 מטרים. במידה ונדרש, יש להציג יציקת רצפה על מנת לייצר הגבהה.		

חלונות המחסנים לא יעלו על גודל של 60/80 ויוצגו בחלונות רפפה. במידה ובעקבות צמצום הקומה הנדרשת, יצטמצמו מספר היחידות דיור, יש לוודא כי מספר המחסנים לא יעלו על מספר היחידות. שטחי האחסנה עומדים ב-8% המותרים. פורסמה הקלה לחריגה, אינה רלוונטית. מרפסות מוצעות מרפסות זיו בקומות הקיימות והחדשות. כלל המרפסות המוצעות בבקשה הינן בתחום קו בניין תמ"א ובעומק שאינו עולה על 2 מטרים בהתאם למותר בתכנית 615880. יש לוודא כי מרפסות זיו לא עולות על 14 מ"ר עבור כל יחיד ולציין זו בטבלה. יש להראות כי ממוצע כלל המרפסות בבניין אינו עולה על 12 מ"ר. עצים הבקשה מציעה את רוב העצים הקיימים בתחום החלקה לעקירה למעט עץ מספר 4 ועץ מספר 16 מחוץ לתחום החלקה, מסוג פולשני. עץ מספר 5 – עץ בוגר בערכיות בינונית נמצא בקרבת בינוי מוצע בכ-1.5 מ', במידה ולא ניתן לשמרו, יש להעתיקו. עצים מספר 6, 11, 12 – מוצעים לעקירה, נמצאים בתחום הבינוי המוצע. מקובל. מוצעים 6 עצים חדשים בתחום החלקה, במקום 6 עצים שהוצעו לעקירה. מקבול בכפוף לאישור רשות מוסמכת. בנוסף, יש להציע גינון על גבול החלקה הפונה לרחוב ניקנור באזור הכניסה למבנה ולהציע נטיעות חדשות. תברואה מוצע חדר אשפה בחזית קדמית בשטח שמתחת לעמודת ממ"דים. מקובל תכנונית. 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.		

גדרות מוצעת גדר פיתוח מדורגת בחזית צפונית, מקובל למעט גובה. יש להציע בהתאם להנחיות מרחביות, ניתן להגיע עם הגדר הבנוי לגובה מקומי של עד 2 מ' בתנאי שאורך הגדר הגבוהה 1.2 מ' לא יעלה על 25% מאורך החזית לרחוב או 5 מטרים, הקטן מביניהם. יש להציג פריסת גדרות על גבי ההרמוניקה בהתאם להנחיות אלו. ניקוז מי נגר יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חלחול- יש להציג פתרון חלחול אחר בתיאום עם המחלקת לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. סימונים גרפיים עפ"י תכנית a		
המלצת המחלקה מובא להכרעה בעניין החניה. חו"ד הסדרי תנועה התקבלה חו"ד עדכנית של הסדרי תנועה עקב התנגדות לסידור חניה בחלקה 127 : הסדרי תנועה מתנגדת לתכנית המוצעת של 7 מקומות חניה במגרש 127 וזאת בהתאם להנחיית מהנדס העיר כי לא ניתן לתכנן חניות בשטח זה מאחר והוא מיועד לשצי"פ וכן תכנון עתידי למבני ציבור. כמו כן, לא ניתן לייצר מקומות חניה בתחום החלקה 124 בשל צורתה ובשל גודלה. לא קיים קרן חניה באזור. נושא החניה יובא להכרעת ועדה. יש לציין כי אישור הסדרי תנועה אינו תואם את התכנית וכי מוצעת חניית נכה בקומת הקרקע לכיוון רחוב ניקנור בחזית הדרומית. על כן, עבור 7 יח"ד חדשות, נדרשות 7 חניות. מוצעת חניית נכה אחת, חסרות 6. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה : המצב הקיים בחלקה הוא חניות לאורך הרחוב בתוך החלקה וכן 3 חניות בחלק המפולש של המבנה הקיים. כל החניות הללו אינן מוסדרות ואינן מופיעות בתשריט בית משותף. הבקשה מציעה מקום חניה אחד בתחום החלקה, בשטח קומה מפולשת עבור חניית נכים. למרות זאת, מוצעת תכנית חניה במגרש חניה סמוך בחלקה 127 המסדירה את כלל החניה באזור ומשדרגת 61 מקומות חניה במקום 28 מקומות חניה קיימים, תוכנית זו	18/11/2025	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

כוללת העתקת גן משחקים לשטח המיועד לכך ע"פ התב"ע. לא ניתן לשייך חניות אלו ליח"ד מוצעות. מדובר בהצעה מבורכת, נדרש תאום מול מחלקת שפ"ע כתנאי לדיון. באם לא יתאפשר הפתרון הכללי המוצע נדרש לשלם כופר חניה בתאום עם מחלקת תוש"יה. ניתן להציע חניה נוספת על חשבון שטח הרחבה ללובי כניסה בקומת הקרקע. 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. נראה כי מדובר במבנה ובו חתך של 4 קומות ולא 5 קומות, על כן, לא ניתן להתייחס למבנה זה כמבנה מגורים גדול כהגדרתו בתכנית 10038. הגדרת מבנה מגורים גדול בתכנית 10038 מפנה לסעיף 12 בתמ"א 38 ובו הנחיות למניין קומות. ע"פ סעיף זה, קומת גג חלקית וקומת מרתף לא ייחשבו במניין הקומות. על כן, ע"פ הנראה בתכנית, בחתכים ובהדמיות, אין 5 קומות. אי לכך ובהתאם לזאת, יש לצמצם חצי קומה ולהציע 2 קומות בלבד. בהתאם לצמצום זה, לא נדרשות יח"ד עד 80 מ"ר מאחר ואין קומה חלקית. יש להראות חישוב כנדרש עבור 2 הקומות ולהראות כי הן עומדות במותר ע"פ שטח קומה טיפוסית מאחר וישנה השלמת קומת גג אזי אין מדובר ב2 קומות מלאות אלא בשני חצאי קומות וקומה אחת שלמה. מחסנים מוצעים 8 מחסנים חדשים וקיימים 7 מחסנים להם מוצעת חלוקה מחדש. מספר המחסנים אינו עולה על מספר היח"ד. יש להראות גובה מחסנים עד 2.2 מטרים. במידה ונדרש, יש להציג יציקת רצפה על מנת לייצר הגבהה. חלונות המחסנים לא יעלו על גודל של 60/80 ויוצגו בחלונות רפפה. במידה ובעקבות צמצום הקומה הנדרשת, יצטמצמו מספר היחידות דיור, יש לוודא כי מספר המחסנים לא יעלו על מספר היח"ד. שטחי האחסנה עומדים ב8% המותרים. פורסמה הקלה לחריגה, אינה רלוונטית. מרפסות מוצעות מרפסות זיז בקומות הקיימות והחדשות. כלל המרפסות המוצעות בבקשה הינן בתחום קו בניין תמ"א	

ובעומק שאינו עולה על 2 מטרים בהתאם למותר בתכנית 615880. יש לוודא כי מרפסות זיו לא עולות על 14 מ"ר עבור כל יח"ד ולציין זו בטבלה. יש להראות כי ממוצע כלל המרפסות בבניין אינו עולה על 12 מ"ר. עצים הבקשה מציעה את רוב העצים הקיימים בתחום החלקה לעקירה למעט עץ מספר 4 ועץ מספר 16 מחוץ לתחום החלקה, מסוג פולשני. עץ מספר 5 – עץ בוגר בערכיות בינונית נמצא בקרבת בינוי מוצע בכ-1.5 מ', במידה ולא ניתן לשמרו, יש להעתיקו. עצים מספר 6,11,12 – מוצעים לעקירה, נמצאים בתחום הבינוי המוצע. מקובל. מוצעים 6 עצים חדשים בתחום החלקה, במקום 6 עצים שהוצעו לעקירה. מקבול בכפוף לאישור רשות מוסמכת. בנוסף, יש להציע גינון על גבול החלקה הפונה לרחוב ניקנור באזור הכניסה למבנה ולהציע נטיעות חדשות. תברואה מוצע חדר אשפה בחזית קדמית בשטח שמתחת לעמודת ממ"דים. מקובל תכנונית. 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. גדרות מוצעת גדר פיתוח מדורגת בחזית צפונית, מקובל למעט גובה. יש להציע בהתאם להנחיות מרחביות, ניתן להגיע עם הגדר הבנוי לגובה מקומי של עד 2 מ' בתנאי שאורך הגדר הגבוהה מ-1.2 מ' לא יעלה על 25% מאורך החזית לרחוב או 5 מטרים, הקטן מביניהם.		

יש להציג פריסת גדרות על גבי ההרמוניקה בהתאם להנחיות אלו. ניקוז מי נגר יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חלחול- יש להציג פתרון חלחול אחר בתיאום עם המחלקת לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. סימונים גרפיים עפ"י תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1446 תחילת תוקף : 03/05/1971 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1.. חו"ד הנדסית התקבל אישור מהנדס תמ"א, איתי שרעבי, לפתיחת תיק מיום 27.5.2023. חו"ד שימור לא נדרש. הבניין לא מוגדר לשימור. חו"ד הסדרי תנועה התקבלה חו"ד עדכנית של הסדרי תנועה עקב התנגדות לסידור חניה בחלקה 127 : הסדרי תנועה מתנגדת לתכנית המוצעת של 7 מקומות חניה במגרש 127 וזאת בהתאם להנחיית מהנדס העיר כי לא ניתן לתכנן חניות בשטח זה מאחר והוא מיועד לשצ"פ וכן תכנון	18/11/2025	חוות דעת תכנונית

עתידי למבני ציבור. כמו כן, לא ניתן לייצר מקומות חניה בתחום החלקה 124 בשל צורתה ובשל גודלה. לא קיים קרן חניה באזור. נושא החניה יובא להכרעת ועדה. יש לציין כי אישור הסדרי תנועה אינו תואם את התכנית וכי מוצעת חניית נכה בקומת הקרקע לכיוון רחוב ניקנור בחזית הדרומית. על כן, עבור 7 יח"ד חדשות, נדרשות 7 חניות. מוצעת חניית נכה אחת, חסרות 6. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה : המצב הקיים בחלקה הוא חניות לאורך הרחוב בתוך החלקה וכן 3 חניות בחלק המפולש של המבנה הקיים. כל החניות הללו אינן מוסדרות ואינן מופיעות בתשריט בית משותף. הבקשה מציעה מקום חניה אחד בתחום החלקה, בשטח קומה מפולשת עבור חניית נכים. למרות זאת, מוצעת תכנית חניה במגרש חניה סמוך בחלקה 127 המסדירה את כלל החניה באזור ומשדרגת 61 מקומות חניה במקום 28 מקומות חניה קיימים, תוכנית זו כוללת העתקת גן משחקים לשטח המיועד לכך ע"פ התב"ע. לא ניתן לשייך חניות אלו ליח"ד מוצעות. מדובר בהצעה מבורכת, נדרש תאום מול מחלקת שפ"ע כתנאי לדיון. באם לא יתאפשר הפתרון הכללי המוצע נדרש לשלם כופר חניה בתאום עם מחלקת תוש"יה. ניתן להציע חניה נוספת על חשבון שטח הרחבה ללובי כניסה בקומת הקרקע. התאמה למדיניות תכנונים – חו"ד תכנון עיר הבקשה תואמת מדיניות המאפשרת בניה עד 7 קומות ב-280 אחוזי בניה למעט שטחי מחסנים וחניה תת קרקעית, לנושא קומות ואחוזי בניה (278% ללא שטחי מחסנים). הבקשה מציעה פתרון חניה חלקי בתחום החלקה, חניית נכה אחת. נתוני הבקשה תואמים מגמת תכנון שנקבעה לאזור למעט חניה. חוות דעת מחלקת רישוי הקלות בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ולתכנית 10038 – חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. הקלה בדבר בניית מחסן במסגרת של עד 20 מ"ר, במקום 8% משטח המגורים. תוספת 7 יח"ד מוצעות ל-11 היחידות הקיימות בבניין. תוספת 2.5 קומות מוצעות ל-5 הקומות הקיימות בבניין. בניית ממ"דים בחריגה מקו בניין תמ"א 38 בחזית צפון, דרום		

ומערב ובפחות ממרחק מטר מגבול מגרש. בניית מרפסות זיז בחריגה מקווי בניין צידיים ואחורי עד קו בניין תמ"א במקסימום עומק 2 מטרים מתוקף תכנית 615880. שטח הדירות החדשות בקומה חלקית מעבר ל80 מ"ר ע"פ הוראות תכנית 10038 לפי חוות דעת מחלקת תכנון עיר. קווי בניין קווי הבניין לפי 10038 לא יפחתו מ2 מטרים לחזית קדמית וצידיית, ו3 מטרים לחזית אחורית. הבינוי המוצע הינו בתחום קווי הבניין המותרים לפי 10038 למעט חדרי הממ"דים ומחסנים שמתחת לקירות הממ"דים. פורסמה הקלה לעניין חריגת הממ"דים מקו בניין. אין מניעה לאשר. 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. נראה כי מדובר במבנה ובו חתך של 4 קומות ולא 5 קומות, על כן, לא ניתן להתייחס למבנה זה כמבנה מגורים גדול כהגדרתו בתכנית 10038. הגדרת מבנה מגורים גדול בתכנית 10038 מפנה לסעיף 12 בתמ"א 38 ובו הנחיות למניין קומות. ע"פ סעיף זה, קומת גג חלקית וקומת מרתף לא ייחשבו במניין הקומות. על כן, ע"פ הנראה בתכנית, בחתכים ובהדמיות, אין 5 קומות. אי לכך ובהתאם לזאת, יש לצמצם חצי קומה ולהציע 2 קומות בלבד. בהתאם לצמצום זה, לא נדרשות יח"ד עד 80 מ"ר מאחר ואין קומה חלקית. יש להראות חישוב כנדרש עבור 2 הקומות ולהראות כי הן עומדות במותר ע"פ שטח קומה טיפוסית מאחר וישנה השלמת קומת גג אזי אין מדובר ב2 קומות מלאות אלא בשני חצאי קומות וקומה אחת שלמה. מחסנים מוצעים 8 מחסנים חדשים וקיימים 7 מחסנים להם מוצעת חלוקה מחדש. מספר המחסנים אינו עולה על מספר היח"ד. יש להראות גובה מחסנים עד 2.2 מטרים. במידה ונדרש, יש להציג יציקת רצפה על מנת לייצר הגבהה. חלונות המחסנים לא יעלו על גודל של 60/80 ויוצגו בחלונות רפפה. במידה ובעקבות צמצום הקומה הנדרשת, יצטמצמו מספר		

היחידות דיור, יש לוודא כי מספר המחסנים לא יעלו על מספר היחידות. שטחי האחסנה עומדים ב-8% המותרים. פורסמה הקלה לחריגה, אינה רלוונטית. מרפסות מוצעות מרפסות זיז בקומות הקיימות והחדשות. כלל המרפסות המוצעות בבקשה הינן בתחום קו בניין תמ"א ובעומק שאינו עולה על 2 מטרים בהתאם למותר בתכנית 615880. יש לוודא כי מרפסות זיז לא עולות על 14 מ"ר עבור כל יחיד ולציין זו בטבלה. יש להראות כי ממוצע כלל המרפסות בבניין אינו עולה על 12 מ"ר. עצים הבקשה מציעה את רוב העצים הקיימים בתחום החלקה לעקירה למעט עץ מספר 4 ועץ מספר 16 מחוץ לתחום החלקה, מסוג פולשני. עץ מספר 5 – עץ בוגר בערכיות בינונית נמצא בקרבת בינוי מוצע בכ-1.5 מ', במידה ולא ניתן לשמרו, יש להעתיקו. עצים מספר 6,11,12 – מוצעים לעקירה, נמצאים בתחום הבינוי המוצע. מקובל. מוצעים 6 עצים חדשים בתחום החלקה, במקום 6 עצים שהוצעו לעקירה. מקבול בכפוף לאישור רשות מוסמכת. בנוסף, יש להציע גינון על גבול החלקה הפונה לרחוב ניקנור באזור הכניסה למבנה ולהציע נטיעות חדשות. תברואה מוצע חדר אשפה בחזית קדמית בשטח שמתחת לעמודת ממ"דים. מקובל תכנונית. 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.		

גדרות מוצעת גדר פיתוח מדורגת בחזית צפונית, מקובל למעט גובה. יש להציע בהתאם להנחיות מרחביות, ניתן להגיע עם הגדר הבנוי לגובה מקומי של עד 2 מ' בתנאי שאורך הגדר הגבוהה 1.2 מ' לא יעלה על 25% מאורך החזית לרחוב או 5 מטרים, הקטן מביניהם. יש להציג פריסת גדרות על גבי ההרמוניקה בהתאם להנחיות אלו. ניקוז מי נגר יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חלחול- יש להציג פתרון חלחול אחר בתיאום עם המחלקת לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. סימונים גרפיים עפ"י תכנית a מתנגדים התקבלו 2 התנגדויות לבקשה. להלן עיקרן : פגיעה בדירת המתנגדים עקב השלמת קומת גג הגורמת לסגירת חלון במטבח המתנגדים התגרום להחשכה, זרימת אוויר והצטברות ריחות .		
הבקשה ירדה מסדר יום לבקשת מהנדס העיר	30/07/2025	דיון בועדת משנה : להוציא הסעיף מסדר היום
המלצת המחלקה מובא להכרעה בעניין החניה. חו"ד הסדרי תנועה התקבלה חו"ד של המחלקה להסדר תנועה : נדרשים 10 מקומות חניה לתוספת המוצעת. לא מוצע פתרון חניה בתחום המגרש. מוצעת תכנית חניה במגרש חניה סמוך בחלקה 127 המסדירה את כלל החניה באזור ומשדרגת ל 61 מקומות חניה מול 28 מקומות חניה קיימים, תכנית זו כוללת העתקת גן משחקים לשטח המיועד לכך ע"פ התב"ע. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה :	17/03/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

המצב הקיים בחלקה הוא חניות לאורך הרחוב בתוך החלקה וכן 3 חניות בחלק המפולש של המבנה הקיים. כל החניות הללו אינן מוסדרות ואינן מופיעות בתשריט בית משותף. הבקשה מציעה מקום חניה אחד בתחום החלקה, בשטח קומה מפולשת עבור חניית נכים. ע"פ תקן נדרשים 10 מקומות חניה לתוספת המוצעת. לא מוצע פתרון חניה מלא בתחום החלקה. למרות זאת, מוצעת תכנית חניה במגרש חניה סמוך בחלקה 127 המסדירה את כלל החניה באזור ומשדרגת ל-61 מקומות חניה במקום 28 מקומות חניה קיימים, תוכנית זו כוללת העתקת גן משחקים לשטח המיועד לכך ע"פ התב"ע. לא ניתן לשייך חניות אלו ליחיד מוצעות. מדובר בהצעה מבורכת, נדרש תאום מול מחלקת שפ"ע כתנאי לדיון. באם לא יתאפשר הפתרון הכללי המוצע נדרש לשלם כופר חניה בתאום עם מחלקת תוש"יה. ניתן להציע חניה נוספת על חשבון שטח הרחבה ללובי כניסה בקומת הקרקע.

חישוב שטחים

יש להכין טבלה עם השטחים המוצעים עבור כל יחיד ולהראות ששטח הרחבה עבור כל יחיד 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.

נראה כי מדובר במבנה ובו חתך של 4 קומות ולא 5 קומות, על כן, לא ניתן להתייחס למבנה זה כמבנה מגורים גדול כהגדרתו בתכנית 10038. הגדרת מבנה מגורים גדול בתכנית 10038 מפנה לסעיף 12 בתמ"א 38 ובו הנחיות למניין קומות. ע"פ סעיף זה, קומת גג חלקית וקומת מרתף לא ייחשבו במניין הקומות. על כן, ע"פ הנראה בתכנית, בחתכים ובהדמיות, אין 5 קומות. אי לכך ובהתאם לזאת, יש לצמצם חצי קומה ולהציע 2 קומות בלבד. בהתאם לצמצום זה, לא נדרשות יחיד עד 80 מ"ר מאחר ואין קומה חלקית. יש להראות חישוב כנדרש עבור 2 הקומות ולהראות כי הן עומדות במותר ע"פ שטח קומה טיפוסית מאחר וישנה השלמת קומת גג אזי אין מדובר ב-2 קומות מלאות אלא בשני חצאי קומות וקומה אחת שלמה.

מחסנים

מוצעים 8 מחסנים חדשים וקיימים 7 מחסנים להם מוצעת חלוקה מחדש.

מספר המחסנים אינו עולה על מספר היחיד.

יש להראות גובה מחסנים עד 2.2 מטרים. במידה ונדרש, יש להציג יציקת רצפה על מנת לייצר הגבהה.

חלונות המחסנים לא יעלו על גודל של 60/80 ויוצגו בחלונות רפפה.

במידה ובעקבות צמצום הקומה הנדרשת, יצטמצמו מספר היחידות דיור, יש לוודא כי מספר המחסנים לא יעלו על מספר היחיד.

שטחי האחסנה עומדים ב־8% המותרים. פורסמה הקלה לחריגה, אינה רלוונטית. מרפסות מוצעות מרפסות זיו בקומות הקיימות והחדשות. כלל המרפסות המוצעות בבקשה הינן בתחום קו בניין תמ"א ובעומק שאינו עולה על 2 מטרים בהתאם למותר בתכנית 615880. יש לוודא כי מרפסות זיו לא עולות על 14 מ"ר עבור כל יח"ד ולציין זו בטבלה. יש להראות כי ממוצע כלל המרפסות בבניין אינו עולה על 12 מ"ר. עצים הבקשה מציעה את רוב העצים הקיימים בתחום החלקה לעקירה למעט עץ מספר 4 ועץ מספר 16 מחוץ לתחום החלקה, מסוג פולשני. עץ מספר 5 – עץ בוגר בערכיות בינונית נמצא בקרבת בינוי מוצע בכ־1.5 מ', במידה ולא ניתן לשמרו, יש להעתיקו. עצים מספר 6,11,12 – מוצעים לעקירה, נמצאים בתחום הבינוי המוצע. מקובל. מוצעים 6 עצים חדשים בתחום החלקה, במקום 6 עצים שהוצעו לעקירה. מקבול בכפוף לאישור רשות מוסמכת. בנוסף, יש להציע גינון על גבול החלקה הפונה לרחוב ניקנור באזור הכניסה למבנה ולהציע נטיעות חדשות. תברואה מוצע חדר אשפה בחזית קדמית בשטח שמתחת לעמודת ממ"דים. מקובל תכנונית. 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.		

גדרות מוצעת גדר פיתוח מדורגת בחזית צפונית, מקובל למעט גובה. יש להציע בהתאם להנחיות מרחביות, ניתן להגיע עם הגדר הבנוי לגובה מקומי של עד 2 מ' בתנאי שאורך הגדר הגבוהה מ-1.2 מ' לא יעלה על 25% מאורך החזית לרחוב או 5 מטרים, הקטן מביניהם. יש להציג פריסת גדרות על גבי ההרמוניקה בהתאם להנחיות אלו. ניקוז מי נגר יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חלחול- יש להציג פתרון חלחול אחר בתיאום עם המחלקת לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. סימונים גרפיים עפ"י תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1446 תחילת תוקף : 03/05/1971 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1.. חו"ד הנדסית התקבל אישור מהנדס תמ"א, איתי שרעבי, לפתיחת תיק מיום 27.5.2023. חו"ד שימור לא נדרש. הבניין לא מוגדר לשימור.	05/03/2025	חוות דעת תכנונית

חו"ד הסדרי תנועה התקבלה חו"ד של המחלקה להסדר תנועה : נדרשים 10 מקומות חניה לתוספת המוצעת. לא מוצע פתרון חניה בתחום המגרש. מוצעת תכנית חניה במגרש חניה סמוך בחלקה 127 המסדירה את כלל החניה באזור ומשדרגת ל 61 מקומות חניה מול 28 מקומות חניה קיימים, תכנית זו כוללת העתקת גן משחקים לשטח המיועד לכך ע"פ התב"ע. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה : המצב הקיים בחלקה הוא חניות לאורך הרחוב בתוך החלקה וכן 3 חניות בחלק המפולש של המבנה הקיים. כל החניות הללו אינן מוסדרות ואינן מופיעות בתשריט בית משותף. הבקשה מציעה מקום חניה אחד בתחום החלקה, בשטח קומה מפולשת עבור חניית נכים. ע"פ תקן נדרשים 10 מקומות חניה לתוספת המוצעת. לא מוצע פתרון חניה מלא בתחום החלקה. למרות זאת, מוצעת תכנית חניה במגרש חניה סמוך בחלקה 127 המסדירה את כלל החניה באזור ומשדרגת ל 61 מקומות חניה במקום 28 מקומות חניה קיימים, תוכנית זו כוללת העתקת גן משחקים לשטח המיועד לכך ע"פ התב"ע. לא ניתן לשייך חניות אלו ליחיד מוצעות. מדובר בהצעה מבורכת, נדרש תאום מול מחלקת שפ"ע כתנאי לדיון. באם לא יתאפשר הפתרון הכללי המוצע נדרש לשלם כופר חניה בתאום עם מחלקת תוש"יה. ניתן להציע חניה נוספת על חשבון שטח הרחבה ללובי כניסה בקומת הקרקע. התאמה למדיניות תכנונים – חו"ד תכנון עיר הבקשה תואמת מדיניות המאפשרת בניה עד 7 קומות ב 280% אחוזי בניה למעט שטחי מחסנים וחניה תת קרקעית, לנושא קומות ואחוזי בניה (278% ללא שטחי מחסנים). הבקשה מציעה פתרון חניה חלקי בתחום החלקה, חניית נכה אחת. נתוני הבקשה תואמים מגמת תכנון שנקבעה לאזור למעט חניה. חוות דעת מחלקת רישוי הקלות בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ולתכנית 10038 – חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. הקלה בדבר בניית מחסן במסגרת של עד 20 מ"ר, במקום 8% משטח המגורים. תוספת 7 יח"ד מוצעות ל 11 היחידות הקיימות בבניין. תוספת 2.5 קומות מוצעות ל 5 הקומות הקיימות בבניין. בניית ממ"דים בחריגה מקו בניין תמ"א 38 בחזית צפון, דרום	

ומערב ובפחות ממרחק מטר מגבול מגרש. בניית מרפסות זיז בחריגה מקווי בניין צידיים ואחורי עד קו בניין תמ"א במקסימום עומק 2 מטרים מתוקף תכנית 615880. שטח הדירות החדשות בקומה חלקית מעבר ל80 מ"ר ע"פ הוראות תכנית 10038 לפי חוות דעת מחלקת תכנון עיר. קווי בניין קווי הבניין לפי 10038 לא יפחתו מ2 מטרים לחזית קדמית וצידיית, ו3 מטרים לחזית אחורית. הבינוי המוצע הינו בתחום קווי הבניין המותרים לפי 10038 למעט חדרי הממ"דים ומחסנים שמתחת לקירות הממ"דים. פורסמה הקלה לעניין חריגת הממ"דים מקו בניין. אין מניעה לאשר. 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. נראה כי מדובר במבנה ובו חתך של 4 קומות ולא 5 קומות, על כן, לא ניתן להתייחס למבנה זה כמבנה מגורים גדול כהגדרתו בתכנית 10038. הגדרת מבנה מגורים גדול בתכנית 10038 מפנה לסעיף 12 בתמ"א 38 ובו הנחיות למניין קומות. ע"פ סעיף זה, קומת גג חלקית וקומת מרתף לא ייחשבו במניין הקומות. על כן, ע"פ הנראה בתכנית, בחתכים ובהדמיות, אין 5 קומות. אי לכך ובהתאם לזאת, יש לצמצם חצי קומה ולהציע 2 קומות בלבד. בהתאם לצמצום זה, לא נדרשות יח"ד עד 80 מ"ר מאחר ואין קומה חלקית. יש להראות חישוב כנדרש עבור 2 הקומות ולהראות כי הן עומדות במותר ע"פ שטח קומה טיפוסית מאחר וישנה השלמת קומת גג אזי אין מדובר ב2 קומות מלאות אלא בשני חצאי קומות וקומה אחת שלמה. מחסנים מוצעים 8 מחסנים חדשים וקיימים 7 מחסנים להם מוצעת חלוקה מחדש. מספר המחסנים אינו עולה על מספר היח"ד. יש להראות גובה מחסנים עד 2.2 מטרים. במידה ונדרש, יש להציג יציקת רצפה על מנת לייצר הגבהה. חלונות המחסנים לא יעלו על גודל של 60/80 ויוצגו בחלונות רפפה. במידה ובעקבות צמצום הקומה הנדרשת, יצטמצמו מספר		

היחידות דיור, יש לוודא כי מספר המחסנים לא יעלו על מספר היחידות. שטחי האחסנה עומדים ב-8% המותרים. פורסמה הקלה לחריגה, אינה רלוונטית. מרפסות מוצעות מרפסות זיז בקומות הקיימות והחדשות. כלל המרפסות המוצעות בבקשה הינן בתחום קו בניין תמ"א ובעומק שאינו עולה על 2 מטרים בהתאם למותר בתכנית 615880. יש לוודא כי מרפסות זיז לא עולות על 14 מ"ר עבור כל יחיד ולציין זו בטבלה. יש להראות כי ממוצע כלל המרפסות בבניין אינו עולה על 12 מ"ר. עצים הבקשה מציעה את רוב העצים הקיימים בתחום החלקה לעקירה למעט עץ מספר 4 ועץ מספר 16 מחוץ לתחום החלקה, מסוג פולשני. עץ מספר 5 – עץ בוגר בערכיות בינונית נמצא בקרבת בינוי מוצע בכ-1.5 מ', במידה ולא ניתן לשמרו, יש להעתיקו. עצים מספר 6,11,12 – מוצעים לעקירה, נמצאים בתחום הבינוי המוצע. מקובל. מוצעים 6 עצים חדשים בתחום החלקה, במקום 6 עצים שהוצעו לעקירה. מקבול בכפוף לאישור רשות מוסמכת. בנוסף, יש להציע גינון על גבול החלקה הפונה לרחוב ניקנור באזור הכניסה למבנה ולהציע נטיעות חדשות. תברואה מוצע חדר אשפה בחזית קדמית בשטח שמתחת לעמודת ממ"דים. מקובל תכנונית. 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.		

גדרות מוצעת גדר פיתוח מדורגת בחזית צפונית, מקובל למעט גובה. יש להציע בהתאם להנחיות מרחביות, ניתן להגיע עם הגדר הבנוי לגובה מקומי של עד 2 מ' בתנאי שאורך הגדר הגבוהה מ-1.2 מ' לא יעלה על 25% מאורך החזית לרחוב או 5 מטרים, הקטן מביניהם. יש להציג פריסת גדרות על גבי ההרמוניקה בהתאם להנחיות אלו. ניקוז מי נגר יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חלחול- יש להציג פתרון חלחול אחר בתיאום עם המחלקת לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. סימונים גרפיים עפ"י תכנית a מתנגדים התקבלו 2 התנגדויות לבקשה. להלן עיקרן : פגיעה בדירת המתנגדים עקב השלמת קומת גג הגורמת לסגירת חלון במטבח המתנגדים התגרום להחשכה, זרימת אוויר והצטברות ריחות.		
לדחות לצורך השלמת תנאים טרם דיון(איכות סביבה, תברואה, דרכים). לאחר שיושלמו התנאים, תובא הבקשה בפני הועדה לשמיעת התנגדויות ולהכרעתה בנושא החניה. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.	04/12/2024	דיון בועדת משנה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

המלצת המחלקה לדחות לצורך השלמת תנאים טרם דיון(איכות סביבה, תברואה, דרכים). לאחר שיושלמו התאנים, תובא הבקשה בפני הועדה לשמיעת התנגדויות ולהכרעתה בנושא החניה. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.	24/11/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1446 תחילת תוקף : 03/05/1971 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1.. חו"ד הנדסית התקבל אישור מהנדס תמ"א, איתי שרעבי, לפתיחת תיק מיום 27.5.2023. חו"ד שימור לא נדרש. הבניין לא מוגדר לשימור. חו"ד הסדרי תנועה	24/11/2024	חוות דעת תכנונית

התקבלה חו"ד של המחלקה להסדר תנועה : נדרשים 10 מקומות חניה לתוספת המוצעת. לא מוצע פתרון חניה בתחום המגרש. מוצעת תכנית חניה במגרש חניה סמוך בחלקה 127 המסדירה את כלל החניה באזור ומשדרגת ל61 מקומות חניה מול 28 מקומות חניה קיימים, תכנית זו כוללת העתקת גן משחקים לשטח המיועד לכך ע"פ התב"ע. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה : המצב הקיים בחלקה הוא חניות לאורך הרחוב בתוך החלקה וכן 3 חניות בחלק המפולש של המבנה הקיים. כל החניות הללו אינן מוסדרות ואינן מופיעות בתשריט בית משותף. הבקשה מציעה מקום חניה אחד בתחום החלקה, בשטח קומה מפולשת עבור חניית נכים. ע"פ תקן נדרשים 10 מקומות חניה לתוספת המוצעת. לא מוצע פתרון חניה מלא בתחום החלקה. למרות זאת, מוצעת תכנית חניה במגרש חניה סמוך בחלקה 127 המסדירה את כלל החניה באזור ומשדרגת ל61 מקומות חניה במקום 28 מקומות חניה קיימים, תוכנית זו כוללת העתקת גן משחקים לשטח המיועד לכך ע"פ התב"ע. לא ניתן לשייך חניות אלו ליח"ד מוצעות. מדובר בהצעה מבורכת, נדרש תאום מול מחלקת שפ"ע כתנאי לדיון. באם לא יתאפשר הפתרון הכללי המוצע נדרש לשלם כופר חניה בתאום עם מחלקת תוש"יה. ניתן להציע חניה נוספת על חשבון שטח הרחבה ללובי כניסה בקומת הקרקע. התאמה למדיניות תכנונים – חו"ד תכנון עיר הבקשה תואמת מדיניות המאפשרת בניה עד 7 קומות ב280 אחוזי בניה למעט שטחי מחסנים וחניה תת קרקעית, לנושא קומות ואחוזי בניה(278% ללא שטחי מחסנים). הבקשה מציעה פתרון חניה חלקי בתחום החלקה, חניית נכה אחת. נתוני הבקשה תואמים מגמת תכנון שנקבעה לאזור למעט חניה. חוות דעת מחלקת רישוי הקלות בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ולתכנית 10038 – חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. הקלה בדבר בניית מחסן במסגרת של עד 20 מ"ר, במקום 8% משטח המגורים. תוספת 7 יח"ד מוצעות ל11 היחידות הקיימות בבניין. תוספת 2.5 קומות מוצעות ל5 הקומות הקיימות בבניין. בניית ממ"דים בחריגה מקו בניין תמ"א 38 בחזית צפון, דרום ומערב ובפחות ממרחק מטר מגבול מגרש.	

בניית מרפסות זיז בחריגה מקווי בניין צידיים ואחורי עד קו בניין תמ"א במקסימום עומק 2 מטרים מתוקף תכנית 615880. שטח הדירות החדשות בקומה חלקית מעבר ל80 מ"ר ע"פ הוראות תכנית 10038 לפי חוות דעת מחלקת תכנון עיר. קווי בניין קווי הבניין לפי 10038 לא יפחתו מ2 מטרים לחזית קדמית וצידיית, ו3 מטרים לחזית אחורית. הבינוי המוצע הינו בתחום קווי הבניין המותרים לפי 10038 למעט חדרי הממ"דים ומחסנים שמתחת לקירות הממ"דים. פורסמה הקלה לעניין חריגת הממ"דים מקו בניין. אין מניעה לאשר. 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. נראה כי מדובר במבנה ובו חתך של 4 קומות ולא 5 קומות, על כן, לא ניתן להתייחס למבנה זה כמבנה מגורים גדול כהגדרתו בתכנית 10038. הגדרת מבנה מגורים גדול בתכנית 10038 מפנה לסעיף 12 בתמ"א 38 ובו הנחיות למניין קומות. ע"פ סעיף זה, קומת גג חלקית וקומת מרתף לא ייחשבו במניין הקומות. על כן, ע"פ הנראה בתכנית, בחתכים ובהדמיות, אין 5 קומות. אי לכך ובהתאם לזאת, יש לצמצם חצי קומה ולהציע 2 קומות בלבד. בהתאם לצמצום זה, לא נדרשות יח"ד עד 80 מ"ר מאחר ואין קומה חלקית. יש להראות חישוב כנדרש עבור 2 הקומות ולהראות כי הן עומדות במותר ע"פ שטח קומה טיפוסית מאחר וישנה השלמת קומת גג אזי אין מדובר ב2 קומות מלאות אלא בשני חצאי קומות וקומה אחת שלמה. מחסנים מוצעים 8 מחסנים חדשים וקיימים 7 מחסנים להם מוצעת חלוקה מחדש. מספר המחסנים אינו עולה על מספר היח"ד. יש להראות גובה מחסנים עד 2.2 מטרים. במידה ונדרש, יש להציג יציקת רצפה על מנת לייצר הגבהה. חלונות המחסנים לא יעלו על גודל של 60/80 ויוצגו בחלונות רפפה. במידה ובעקבות צמצום הקומה הנדרשת, יצטמצמו מספר היחידות דיור, יש לוודא כי מספר המחסנים לא יעלו על מספר היח"ד.		

שטחי האחסנה עומדים ב%8 המותרים. פורסמה הקלה לחריגה, אינה רלוונטית. מרפסות מוצעות מרפסות זיו בקומות הקיימות והחדשות. כלל המרפסות המוצעות בבקשה הינן בתחום קו בניין תמ"א ובעומק שאינו עולה על 2 מטרים בהתאם למותר בתכנית 615880. יש לוודא כי מרפסות זיו לא עולות על 14 מ"ר עבור כל יח"ד ולציין זו בטבלה. יש להראות כי ממוצע כלל המרפסות בבניין אינו עולה על 12 מ"ר. עצים הבקשה מציעה את רוב העצים הקיימים בתחום החלקה לעקירה למעט עץ מספר 4 ועץ מספר 16 מחוץ לתחום החלקה, מסוג פולשני. עץ מספר 5 – עץ בוגר בערכיות בינונית נמצא בקרבת בינוי מוצע בכ.5 1 מ', במידה ולא ניתן לשמרו, יש להעתיקו. עצים מספר 6,11,12 – מוצעים לעקירה, נמצאים בתחום הבינוי המוצע. מקובל. מוצעים 6 עצים חדשים בתחום החלקה, במקום 6 עצים שהוצעו לעקירה. מקבול בכפוף לאישור רשות מוסמכת. בנוסף, יש להציע גינון על גבול החלקה הפונה לרחוב ניקנור באזור הכניסה למבנה ולהציע נטיעות חדשות. תברואה מוצע חדר אשפה בחזית קדמית בשטח שמתחת לעמודת ממ"דים. מקובל תכנונית. 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.		

גדרות מוצעת גדר פיתוח מדורגת בחזית צפונית, מקובל למעט גובה. יש להציע בהתאם להנחיות מרחביות, ניתן להגיע עם הגדר הבנוי לגובה מקומי של עד 2 מ' בתנאי שאורך הגדר הגבוהה מ-1.2 מ' לא יעלה על 25% מאורך החזית לרחוב או 5 מטרים, הקטן מביניהם. יש להציג פריסת גדרות על גבי ההרמוניקה בהתאם להנחיות אלו. ניקוז מי נגר יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חלחול- יש להציג פתרון חלחול אחר בתיאום עם המחלקת לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. סימונים גרפיים עפ"י תכנית a מתנגדים התקבלו 2 התנגדויות לבקשה. להלן עיקרן: פגיעה בדירת המתנגדים עקב השלמת קומת גג הגורמת לסגירת חלון במטבח המתנגדים התגרום להחשכה, זרימת אוויר והצטברות ריחות.		
לדחות לצורך השלמת תנאים טרם דיון(איכות סביבה, תברואה, הסדרי תנועה, דרכים). לאחר שיושלמו התנאים, תובא הבקשה בפני הועדה לשמיעת התנגדויות ולהכרעתה בנושא החניה. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.	04/09/2024	דיון בועדת משנה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

המלצת המחלקה לדחות לצורך השלמת תנאים טרם דיון(איכות סביבה, תברואה, הסדרי תנועה, דרכים). לאחר שיושלמו התנאים, תובא הבקשה בפני הועדה לשמיעת התנגדויות ולהכרעה בנושא החניה. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.	24/07/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1446 תחילת תוקף : 03/05/1971 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 1.. חו"ד הנדסית התקבל אישור מהנדס תמ"א, איתי שרעבי, לפתיחת תיק מיום 27.5.2023. חו"ד שימור לא נדרש. הבניין לא מוגדר לשימור.	24/07/2024	חוות דעת תכנונית

חו"ד הסדרי תנועה התקבלה חו"ד של המחלקה להסדר תנועה : נדרשים 10 מקומות חניה לתוספת המוצעת. לא מוצע פתרון חניה בתחום המגרש. מוצעת תכנית חניה במגרש חניה סמוך בחלקה 127 המסדירה את כלל החניה באזור ומשדרגת ל 61 מקומות חניה מול 28 מקומות חניה קיימים, תכנית זו כוללת העתקת גן משחקים לשטח המיועד לכך ע"פ התב"ע. התייחסות תכנון עיר לעניין החניה : המצב הקיים בחלקה הוא חניות לאורך הרחוב בתוך החלקה וכן 3 חניות בחלק המפולש של המבנה הקיים. כל החניות הללו אינן מוסדרות ואינן מופיעות בתשריט בית משותף. הבקשה מציעה מקום חניה אחד בתחום החלקה, בשטח קומה מפולשת עבור חניית נכים. ע"פ תקן נדרשים 10 מקומות חניה לתוספת המוצעת. לא מוצע פתרון חניה מלא בתחום החלקה. למרות זאת, מוצעת תכנית חניה במגרש חניה סמוך בחלקה 127 המסדירה את כלל החניה באזור ומשדרגת ל 61 מקומות חניה במקום 28 מקומות חניה קיימים, תוכנית זו כוללת העתקת גן משחקים לשטח המיועד לכך ע"פ התב"ע. לא ניתן לשייך חניות אלו ליחיד מוצעות. מדובר בהצעה מבורכת, נדרש תאום מול מחלקת שפ"ע כתנאי לדיון. באם לא יתאפשר הפתרון הכללי המוצע נדרש לשלם כופר חניה בתאום עם מחלקת תוש"יה. ניתן להציע חניה נוספת על חשבון שטח הרחבה ללובי כניסה בקומת הקרקע. התאמה למדיניות תכנונים – חו"ד תכנון עיר הבקשה תואמת מדיניות המאפשרת בניה עד 7 קומות ב 280% אחוזי בניה למעט שטחי מחסנים וחניה תת קרקעית, לנושא קומות ואחוזי בניה (278% ללא שטחי מחסנים). הבקשה מציעה פתרון חניה חלקי בתחום החלקה, חניית נכה אחת. נתוני הבקשה תואמים מגמת תכנון שנקבעה לאזור למעט חניה. חוות דעת מחלקת רישוי הקלות בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ולתכנית 10038 – חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. הקלה בדבר בניית מחסן במסגרת של עד 20 מ"ר, במקום 8% משטח המגורים. תוספת 7 יח"ד מוצעות ל 11 היחידות הקיימות בבניין. תוספת 2.5 קומות מוצעות ל 5 הקומות הקיימות בבניין. בניית ממ"דים בחריגה מקו בניין תמ"א 38 בחזית צפון, דרום	

ומערב ובפחות ממרחק מטר מגבול מגרש. בניית מרפסות זיז בחריגה מקווי בניין צידיים ואחורי עד קו בניין תמ"א במקסימום עומק 2 מטרים מתוקף תכנית 615880. שטח הדירות החדשות בקומה חלקית מעבר ל80 מ"ר ע"פ הוראות תכנית 10038 לפי חוות דעת מחלקת תכנון עיר. קווי בניין קווי הבניין לפי 10038 לא יפחתו מ2 מטרים לחזית קדמית וצידיית, ו3 מטרים לחזית אחורית. הבינוי המוצע הינו בתחום קווי הבניין המותרים לפי 10038 למעט חדרי הממ"דים ומחסנים שמתחת לקירות הממ"דים. פורסמה הקלה לעניין חריגת הממ"דים מקו בניין. אין מניעה לאשר. 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. נראה כי מדובר במבנה ובו חתך של 4 קומות ולא 5 קומות, על כן, לא ניתן להתייחס למבנה זה כמבנה מגורים גדול כהגדרתו בתכנית 10038. הגדרת מבנה מגורים גדול בתכנית 10038 מפנה לסעיף 12 בתמ"א 38 ובו הנחיות למניין קומות. ע"פ סעיף זה, קומת גג חלקית וקומת מרתף לא ייחשבו במניין הקומות. על כן, ע"פ הנראה בתכנית, בחתכים ובהדמיות, אין 5 קומות. אי לכך ובהתאם לזאת, יש לצמצם חצי קומה ולהציע 2 קומות בלבד. בהתאם לצמצום זה, לא נדרשות יח"ד עד 80 מ"ר מאחר ואין קומה חלקית. יש להראות חישוב כנדרש עבור 2 הקומות ולהראות כי הן עומדות במותר ע"פ שטח קומה טיפוסית מאחר וישנה השלמת קומת גג אזי אין מדובר ב2 קומות מלאות אלא בשני חצאי קומות וקומה אחת שלמה. מחסנים מוצעים 8 מחסנים חדשים וקיימים 7 מחסנים להם מוצעת חלוקה מחדש. מספר המחסנים אינו עולה על מספר היח"ד. יש להראות גובה מחסנים עד 2.2 מטרים. במידה ונדרש, יש להציג יציקת רצפה על מנת לייצר הגבהה. חלונות המחסנים לא יעלו על גודל של 60/80 ויוצגו בחלונות רפפה. במידה ובעקבות צמצום הקומה הנדרשת, יצטמצמו מספר		

היחידות דיור, יש לוודא כי מספר המחסנים לא יעלו על מספר היחידות. שטחי האחסנה עומדים ב-8% המותרים. פורסמה הקלה לחריגה, אינה רלוונטית. מרפסות מוצעות מרפסות זיז בקומות הקיימות והחדשות. כלל המרפסות המוצעות בבקשה הינן בתחום קו בניין תמ"א ובעומק שאינו עולה על 2 מטרים בהתאם למותר בתכנית 615880. יש לוודא כי מרפסות זיז לא עולות על 14 מ"ר עבור כל יחיד ולציין זו בטבלה. יש להראות כי ממוצע כלל המרפסות בבניין אינו עולה על 12 מ"ר. עצים הבקשה מציעה את רוב העצים הקיימים בתחום החלקה לעקירה למעט עץ מספר 4 ועץ מספר 16 מחוץ לתחום החלקה, מסוג פולשני. עץ מספר 5 – עץ בוגר בערכיות בינונית נמצא בקרבת בינוי מוצע בכ-1.5 מ', במידה ולא ניתן לשמרו, יש להעתיקו. עצים מספר 6,11,12 – מוצעים לעקירה, נמצאים בתחום הבינוי המוצע. מקובל. מוצעים 6 עצים חדשים בתחום החלקה, במקום 6 עצים שהוצעו לעקירה. מקבול בכפוף לאישור רשות מוסמכת. בנוסף, יש להציע גינון על גבול החלקה הפונה לרחוב ניקנור באזור הכניסה למבנה ולהציע נטיעות חדשות. תברואה מוצע חדר אשפה בחזית קדמית בשטח שמתחת לעמודת ממ"דים. מקובל תכנונית. 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.		

גדרות מוצעת גדר פיתוח מדורגת בחזית צפונית, מקובל למעט גובה. יש להציע בהתאם להנחיות מרחביות, ניתן להגיע עם הגדר הבנוי לגובה מקומי של עד 2 מ' בתנאי שאורך הגדר הגבוהה מ1.2 מ' לא יעלה על 25% מאורך החזית לרחוב או 5 מטרים, הקטן מביניהם. יש להציג פריסת גדרות על גבי ההרמוניקה בהתאם להנחיות אלו. ניקוז מי נגר יש להציג פתרונות חלחול לפי סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חלחול- יש להציג פתרון חלחול אחר בתיאום עם המחלקת לאיכות סביבה כתנאי למתן היתר. סימונים גרפיים עפ"י תכנית a מתנגדים התקבלו 2 התנגדויות לבקשה. להלן עיקרן : פגיעה בדירת המתנגדים עקב השלמת קומת גג הגורמת לסגירת חלון במטבח המתנגדים התגרום להחשכה, זרימת אוויר והצטברות ריחות.		
/	30/01/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ולתכנית 10038-חיזוק הבנין מפני רעידות אדמה הקלה בדבר בניית מחסן במסגרת של עד 20 מ"ר, במקום 8% משטח המגורים	02/01/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תוספת 7 יח"ד מוצעות ל11 היחידות הקיימות בבניין		
תוספת 2.5 קומות מוצעות ל5 הקומות הקיימות בבניין		
בניית ממ"דים בחריגה מקו בניין תמ"א 38 בחזית צפון, דרום ומערב, ופחות ממרחק מטר מגבול מגרש		
בניית מרפסות זיז בחריגה מקווי בניין צידיים ואחורי עד קו בניין תמ"א במקסימום עומק 2 מטר		
שטח הדירות החדשות בקומה חלקית מעבר ל 80 מ"ר עפ"י הוראות תכנית 10038		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	5
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	6
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	7
	תשלום אגרת בניה	8
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	9
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	10
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	11
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	12
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר	13
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	14
	הגשת ערבות בנקאית על סך 124,326 ₪ בעבור שימור העצים.	15
	תשלום היטל כספי על סך 10,066 ₪	16
	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי המוצע וכי ערך סקר קרקע בתחום התכנית, בדק יציבות מדרונות, קבע הנחיות לביסוס ומקדם תכן לרעידת אדמה וצרף דו"ח קרקע להצהרתו.	17
	אישור מחלקת דרכים	18
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	19
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	20
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	21

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה נידונה בתאריך 14.1.2026 ובה הוחלט לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

בהחלטת הועדה ובהתאם לבחינת הצוות המקצועי הוחלט כי תצומצם חצי קומה וזאת מאחר והמבנה לא עומד בקריטריונים עבור מבנה מגורים גדול כהגדרתו בתכנית מאחר וישנה קומת מרתף וכן קומת גג חלקית אשר ע"פ סעיף 12 לתמ"א 38 אינן נמנות במניין הקומות. לאור פניית מבקשי ההיתר בנושא זה והצגת קומת הגג החלקית אשר מהווה כ-70% משטח הקומה ומאחר וישנה יחידת דיור בקומת המרתף הוחלט להפנות את הבקשה להתייעצות עם הלשכה המשפטית באם ניתן לקבל את הטענות הנ"ל ולהחשיב את המבנה כמבנה מגורים גדול ולאפשר את חצי הקומה הנוספת.

להלן התייחסות הלשכה המשפטית אשר התקבלה בתאריך 18.3.2026 :

" להלן תשובה לעניין חישוב קומת הגג והמרתף כקומות לצורך עמידה בתנאי סעיף 12 של תמ"א 38 : 1. קומת הגג - היות וכ-70% משטח הגג משמש למגורים ניתן להתחשב בה בספירת הקומות. 2. קומת המרתף - מעיון בכתב ההרמוניקה הבניין ממוקם על טופוגרפיה בעלת הפרשי גבהים מקצה לקצה של לפחות 8 מ', הדבר יוצר מצב שקומה 1- ממוקמת בחלקה הצפון מערבי מעל פני הקרקע (יח"ד הקיימת) בעוד שחלקה המזרחי ממוקם מתחת לפני הקרקע. לכן, ניתן להתחשב בה בספירת הקומות היות ואינה ממוקמת כולה בתת הקרקע".

בהתאם לאמור, הצוות המקצועי מקבל את עמדתה של הלשכה המשפטית וממליץ להכיר במבנה כמבנה מגורים גדול כהגדרתו בתכנית 10038 ולאפשר את הבינוי בקומה החלקית העליונה.

יתר החלטת ועדה מיום 14.1.2026 נותרת בעינה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 20/04/2026 - ג אייר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/7
מספר בקשה	<u>2024/0432.00</u>
מספר סידורי	<u>61</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תמ"א 38 - תוספות, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	חיזוק מבנה קיים והרחבות, תוספת קומה וחצי ע"פ תמ"א 38,
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	וקסברגר זאב
עורך הבקשה	אדריכל קטורזה יצחק
מתכנן השלד	קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	4

כתובת האתר

שד בן מימון (הרמב"ם) 16, רחביה

גוש	חלקה	בשלמות
30026	10	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
ג30026	תחילת תוקף	16/07/1959			
9988	תחילת תוקף	25/08/2015			

תאור הבקשה

בקשה זו נידונה בוועדה בתאריך 17/12/2025 ואושרה בכפוף לשינויים ובתנאים.

עפ"י החלטת הוועדה:

לעניין הנסיגה - מוצעת נסיגה נוספת בקומה ד' דבר הגורם לחלוקת זכויות בקומות החדשות בשונה מהוראות תכנית 10038 המורה כי תוספת הקומות החדשות תהיינה תואמות בנפח ובהיקף של הקומה הקיימת, לא ניתן לאשר ניווד שטחים בקומות החדשות ללא פרסום הקלה.

לעניין יח"ד בשטח העולה על 160 מ"ר - מוצעת דירה מעבר ל-160 מ"ר המותרים עפ"י תכנית 9988 לא פורסמה הקלה בנידון – יש לצמצם למותר.

מעבר לכך נוספו שטחים בבקשה :

עפ"י תכנית 9988 יש לחשב שטח מרפסות מקורות עיקרי , יש לחשב שטח זה כחלק מתוספת ה-25 מ"ר המותרים עפ"י תכנית 10038.

קומה ד' – מפלס 12.99+ נוסף שטח עיקרי על חשבון סגירת מרפסת גג.

מידע קודם

מתאריך	
12/04/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים בקשה זו נידונה בוועדה בתאריך 17/12/2025 ואושרה בכפוף לשינויים ובתנאים. עפ"י החלטת הוועדה : לעניין הנסיגה - מוצעת נסיגה נוספת בקומה ד' דבר הגורם לחלוקת זכויות בקומות החדשות בשונה מהוראות תכנית 10038 המורה כי תוספת הקומות החדשות תהיינה תואמות בנפח ובהיקף של הקומה הקיימת, לא ניתן לאשר ניוד שטחים בקומות החדשות ללא פרסום הקלה. לעניין יח"ד בשטח העולה על 160 מ"ר - מוצעת דירה מעבר ל-160 מ"ר המותרים עפ"י תכנית 9988 לא פורסמה הקלה בנידון – יש לצמצם למותר. התכנית עברה הליך פרסום נוסף עם ההקלות הבאות : - הקלה מהוראות תכנית 10038 בגין ניוד זכויות בין הקומות המוצעות- אין מניעה מלאשר. -הקלה מהוראות תכנית 9988 בדבר בניית יחידת דיור בשטח הגדול מ 160 מ"ר – אין מניעה מלאשר.

מבדיקה נוספת עולה כי סך השטחים המוצעים עולים על המותר . עפ"י תכנית 9988 יש לחשב שטח מרפסות מקורות עיקרי , יש לחשב שטח זה כחלק מתוספת ה-25 מ"ר המותרים עפ"י תכנית 10038. - אם כך יש לצמצם את שטחי התוספות ע"מ שיעמוד במותר. קומה ד' – מפלס +12.99 נוסף שטח עיקרי על חשבון סגירת מרפסת גג. סך שטח עיקרי מותר 405.06 מ"ר, סך שטח עיקרי מוצע 429.21 – יש לצמצם למותר. תיקונים עפ"י תכנית b		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 9988 תחילת תוקף : 25/08/2015 ייעוד הקרקע : בקשה זו נידונה בוועדה בתאריך 17/12/2025 ואושרה בכפוף לשינויים ובתנאים. עפ"י החלטת הוועדה : לעניין הנסיגה - מוצעת נסיגה נוספת בקומה ד' דבר הגורם לחלוקת זכויות בקומות החדשות בשונה מהוראות תכנית 10038 המורה כי תוספת הקומות החדשות תהיינה תואמות בנפח ובהיקף של הקומה הקיימת, לא ניתן לאשר ניווד שטחים בקומות החדשות ללא פרסום הקלה. לעניין יח"ד בשטח העולה על 160 מ"ר - מוצעת דירה מעבר ל- 160 מ"ר המותרים עפ"י תכנית 9988 לא פורסמה הקלה בנידון	23/03/2026	חוות דעת תכנונית

– יש לצמצם למותר. התכנית עברה הליך פרסום נוסף עם ההקלות הבאות : - הקלה מהוראות תכנית 10038 בגין ניווד זכויות בין הקומות המוצעות- אין מניעה מלאשר. -הקלה מהוראות תכנית 9988 בדבר בנית יחידת דיור בשטח הגדול מ 160 מ"ר – אין מניעה מלאשר. מבדיקה נוספת עולה כי סך השטחים המוצעים עולים על המותר . עפ"י תכנית 9988 יש לחשב שטח מרפסות מקורות עיקרי , יש לחשב שטח זה כחלק מתוספת ה-25 מ"ר המותרים עפ"י תכנית 10038. - אם כך יש לצמצם את שטחי התוספות ע"מ שיעמוד במותר. קומה ד' – מפלס 12.99 + נוסף שטח עיקרי על חשבון סגירת מרפסת גג. סך שטח עיקרי מותר 405.06 מ"ר, סך שטח עיקרי מוצע 429.21 – יש לצמצם למותר. לעניין שטחי אחסנה – כלל המחסנים עומדים בשטח המותר עפ"י תכנית 9988 עד 10 מ"ר למעט מחסן בשטח של 15 מ"ר המוצע תחת שטחי הרחבה – אין מניעה מלאשר עפ"י תכנית 615880. תיקונים עפ"י תכנית b		
הקלה מהוראות תכנית 10038 בגין ניווד זכויות בין הקומות המוצעות הקלה מהוראות תכנית 9988 בדבר בנית יחידת דיור בשטח הגדול מ 160 מ"ר	10/02/2026	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
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.	17/12/2025	דיון בוועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה הובאה בפני הועדה להכרעה בניין החריגה ממדיניות. ע"פ תכנית רחביה אחוזי בנייה מותרים לבינוי הינם 161%, אחוזי הבנייה בבקשה הנ"ל הינם 198%, חריגה של 37%. הועדה מתרשמת כי הבינוי המוצע בבקשה הינו בינוי ראוי תכנונית ומידתי וערך חיזוק ומיגון המבנים גובר. כמו כן, החריגה הינה חריגה מינורית באחוזי הבנייה בלבד, ובהתאמה במספר הקומות, גובה ונסיגה בהתאם לתכנית 9988, על כן, הועדה מאשרת את החריגה באחוזי הבנייה. התקבלה פנייה ממבקשי ההיתר למספר נושאים בהמלצת הצוות המקצועי: לעניין הדרישה לצמצום שטחי האחסנה – טוענים מבקשי ההיתר כי פורסמה הקלה לחריגה מ8% אז לא ברורה להם דרישת הצוות המקצועי לצמצום שטחי האחסנה. יובהר כי מדובר על בקשה באזור בו חלה תכנית 9988 ועל כן, שטחי השירות נבחנים ומאושרים מכוחה. על כן, יש לעמוד בשטחי שירות המותרים מכוח תכנית זו ובהתאם לדרישת הצוות המקצועי. לעניין דרישת הצוות לצמצום היחידה מעל 160 מ"ר – התכנית אמנם מוצעת מכוח תכנית 10038 אך מה שתכנית 10038 לא נותנת הוראות לגביה, יש לחזור להוראות התכנית החלה על המגרש. הוראה זו הינה הוראה מכוח תכנית 9988 וניתן יהיה לאשר דירות מעל 160 מ"ר וזאת בכפוף לפרסום הקלה בנושא בלבד. לעניין ניווד שטחים בקומות החדשות – החלטת ועדת ערר קבעה בצורה חד משמעית כי אם סוטים מהוראות תכנית 10038 בעניין זה, יש לפרסם הקלה על נסיגה וניוד שטחים בקומות החדשות. ניתן לפרסם הקלה ולאפשר את הניוד שטחים או לבטל את הנסיגות והניוד שטחים. לעניין הבקשה להותיר את מרפסות ה'ר' – הועדה מקבלת את פניית מבקשי ההיתר ומאשרת את המרפסות הנ"ל. לעניין הגבלת הגובה ודרישת הצוות המקצועי להנמכת הקומה העליונה ל3.5 מ' – הוראות תכנית 9988 מגבילות גובה קומה ל3.5 מ'. כמו כן, ע"פ תכנית 9988, גובה קומה מירבי הינו סעיף סטייה ניכרת ועל כן, גם לא ניתן לבקש הקלה בעניין זה. להלן התיקונים הבקשה: פיתוח שטח: חוו"ד תכנון עיר: הבקשה מציגה שטחי "ריצוף מחלחל" בחזית אחורית ובחזית צידית. למעט שטחי גינות בחזית קדמית ורצועה צרה ולא משמעותית בחזית צידית מזרחית, שאר הפיתוח הינו שטחים מרוצפים. לא מקובל. יש לצמצם כמה שניתן שטחי ריצוף ולהציע יותר אדמה גננית (בדגש לחזיתות צידיות) שתשמש בין היתר לשטחי חילחול טבעיים. בהתאם לכך, יש להסיר שטחי "ריצוף גינה מוצע" מחישובי הרובוט. אין מדובר בשטח בינוי. שטחי שירות:		

שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות שטחי מיגון, מרפסות שירות, חדר מדרגות ומבואות. מוצעות מרפסות שירות אשר יש להסב את שטחן לשטח עיקרי, מעבר לכך מוצעות מרפסות זיו היוצאות ממרפסות שירות אלו – לא ניתן לאשר מרפסת זיו היוצאת ממרפסת שירות. על פי תשריט בית משותף. ישנם ריבוי מרפסות שחלקן בתוך מסת הבינוי וחלקן זיזיות. יש לסמן במפלסי הקומות ולציין שטחי מרפסות שהפכו משירות לעיקרי. מרפסות המיועדות להריסה יש לסמן בצהוב. שטחי אחסנה : מוצעים שטחי אחסנה העולים על 10 מ"ר ועל 8% המותרים עפ"י הוראות תכנית 9988 – יש לצמצם למותר. קומות חדשות : קומה ד': מוצעת קומה חדשה ובה 2 יח"ד חדשות הכוללות ממ"ד ומרפסות זיו. קומה ה': מוצע יח"ד חדשה הכוללת ממ"ד ומרפסת גג. סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי : תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות...בתנאים הבאים : א." התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה..." – המוצע עומד בדרישה "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה . מוצעת דירה מעבר ל-160 מ"ר המותרים עפ"י תכנית 9988 לא פורסמה הקלה בנידון – יש לצמצם למותר. מספר יח"ד קטנות נדרשות בקומה החלקית (לפי סעיף 4.1.2.1.6 ז'): 2 יח"ד - מוצעת דירה אחת קטנה עד 80 מ"ר בקומה המלאה ומוצע דופלקס בקומה מעל ע"כ המוצע עומד בדרישה. נסיגה : מוצעת נסיגה בקומה החדשה בצד הדרומי כמצוין בתוכנית 9988 לשכונת רחביה - התוכנית מייעדת את המגרש לאזור מגורים ב', נסיגה של 2.5 מטר בקומה חמישית לחזית קדמית כנדרש. כמו כן מוצעת נסיגה נוספת בקומה ד' דבר הגורם לחלוקת זכויות בקומות החדשות בשונה מהוראות תכנית 10038 המורה כי תוספת הקומות החדשות תהיינה תואמות בנפח ובהיקף של הקומה הקיימת, לא ניתן לאשר ניוד שטחים בקומות החדשות ללא פרוסום הקלה, יש להציע קומה וחצי כמצוין בהוראות התכנית.		

מרפסות : מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 : עומק מרפסות מוצעות עפ"י 615880 אשר עומקן עד 2 מ' כנדרש. מרפסות מקורות יחושבו כשטח עיקרי ויכללו בסל השטחים הניתנים מכח תכנית 10038. גובה קומה עפ"י תכנית 9988 והנחיות מרחביות גובה קומה מרצפה לרצפה לא יעלה על 3.50 מ' יש לצמצם למותר קומת גג : הבקשה מציעה פתח יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות משותף. ומרפסת גג עבור יח"ד החדשה בקומה האחרונה לא מוצע 25% משטח הגג הפנוי ממתקנים וממרפסות גג – יש להציע כנדרש. שימור : יש לקבוע לשימור שטח חצר קדמית משותפת במתוכנת הקיימת של גדר אבן נמוכה תומכת שטח קרקע לנטיעות חדשות ללא גדרות. פרטי אבן טובזה גדר קדמית יסומנו לפירוק והרכבה מחדש . מרפסת קומת קרקע דירות גן קיימות יתוכננו עם מעקות התואמים בקירוב את המרפסות בקומות מעליהם תוך כדי שמירה על קרקע גננית ונטיעות עצים בוגרים בהתאם גדרות בגבול מגרש ייבנו בהתאם להוראות התכנית עד 0.9 מ' ממפלס הקרקע גדר אבן וגדר-חיה . חיפוי חיזוק חיצוני יהא גמר אבן טבעית מרובעת ומסותתת בגוון צהבהב בהתאם להוראות 9988 . כתנאי למתן היתר יש לקבל אישור לפרטי פיתוח ובניה חדשה לרבות פרטי אבן, גדר קדמית, פיתוח מדרגות וריצופים, דלת כניסה ראשית וגגון, חלון הדף דירתי, מרפסת קדמית ומרפסות צד יש להוסיף בהרמוניקה שרטוט הבנין מצב קיים הכולל חתך צפון-דרום מגבול מגרש לגדר קדמית, וכן תכנית חפירה ודיפון בצהוב. יש לסמן מפלס קרקע, גדרות ובינוי קיים בחלקות מגורים סמוכות . עצים : חוו"ד תכנון עיר : על פי סקר עצים שהוגש, רוב העצים בחלקה אינם בוגרים או לא קיימים ואין צורך לסורקם. למעט עץ אחד לעקירה בערכיות נמוכה לממ"ד. אין לסמן עצים מחוץ לגבולות התכנית. יש לתקן. הבקשה מציעה שתילת 3 עצים חדשים		

לחזית רחוב. מקובל. עצים להעתקה/שימור: על פי סעיף 6.11 נדרש אישור עקרוני של מחלקת גננות. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן הוראות לעניין סיווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפול בהם. החלקה כוללת עצים לשימור ויש להקפיד על הנחיות מתאימות לשימור לעת הבניה מול מחלקת שפ"ע. התקבל אישור שפ"ע מי נגר: חו"ד תכנון: תוכנית פיתוח וניקוז מי נגר- יש להציג תוכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תוכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תוכנית 10038. יש להציג פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול- יש להציג פתרון חילחול אחר בתיאום המח' לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה. בתכנית המוצעת הוצגה סכימת חלחול בשטח פחות מ-50% כמצוין בהוראות התכנית – יש הציג סכימת חלחול וחישוב מי נגר בשטח של 50% מהשטח הפנוי מבנוי. הבקשה אושרה ע"י המחלקה לאיכות סביבה – אין מניעה לאשר בהתאם לסעיף 6.19. נגישות הבניין הינו נגיש, הגישה אליו הינה דרך מדרגות חיצוניות מוצעת רמפת נגישות. מוצעות מתחת ל- 6 יח"ד בבניין, לא נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. תברואה: חו"ד תכנון עיר: בשטח ההמתנה לרכב, הבקשה מציע בנגישות פנימית נישה לגמל מים ונישה לפחי אשפה. יש להצריח בין הנישיות. נישת פתרון התברואה יהיה בצמוד יותר לפתח חזית הרחוב, זאת על מנת למנוע חסימת פינוי האשפה במקרה של חסימת רכב בשטח ההמתנה. הנגישות הפנימית מקובלת בהתאם להנחיות מרחביות. המוצע עומד בהנחיות המרחביות בניצב לרח' ואף התקבל אישור מחלקת תברואה. מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג). המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמוכן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד' (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדרות פנימיות הניצבות		

לרחוב). נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 9988 תחילת תוקף : 25/08/2015 ייעוד הקרקע : חו"ד מח' הסדרי תנועה - לאשר את הבקשה. אין התנגדות לתכנית. עבור 3 יח"ד חדשות במסגרת תמ"א 38-1 נדרשת התקנת 5 מק"ח מוצע 6 מק"ח חו"ד הנדסית – חוות דעת הנדסית (מהנדסים אריאל בבג'נוב, איתי שרעבי ודייגו פרסובסקי – משרד ירון-שמעוני-שחם) מתאריך 10/02/2024. חו"ד מחלקת דרכים – לאשר את הבקשה – מאושר בכפוף לאישור מחלקת הסדרי תנועה . חו"ד מחלקת איכות הסביבה – לאשר את הבקשה. חו"ד מחלקת שפ"ע - לאשר את הבקשה . חו"ד מחלקת תברואה – לאשר את הבקשה – יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר בתוך מתקן אשפה עם דלת וגג קל . חו"ד מחלקת שימור – לאשר את הבקשה חו"ד וועדה מחוזית - התכנית נבדקה ונמצא כי אינה עומדת בסתירה להוראות התמא"ות והתמ"מ החלות במקום כפי שמפורט בסעיף 16.12.2. חו"ד תכנון עיר לעניין התאמת הבקשה למדיניות	10/12/2025	חוות דעת תכנונית

התוכנית המוצעת תואמת את מדיניות האזור מבחינת גובה בינוי וחורגת לעניין אחוזי הבניה . פורסמו ההקלות הבאות : בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 100038 ל חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה . בניית מרפסת זיז בעומק 2 מ' במקום 1.50 כמותר בניית ממ"דים מחוץ לקווי בניין הוספת 1.5 קומות ל-2 הקיימות והוספת 3 יח"ד סה"כ 11 יח"ד קיימות ומוצעות במסגרת תמ"א 38. הקלה בגין בניית מחסנים בשטח של מעל 8% משטח הדירות . קווי בניין קווי בניין המותרים ע"פ 10038 הם : חזית קדמית דרומית – 3 מ' מגבול מגרש. חזיתות צידיות מזרחית ומערבית – 2 מ' מגבול מגרש. חזית אחורית צפונית – 3 מ' מגבול מגרש. הבינוי המוצע עומד בתחום קווי בניין המותרים עפ"י התכנית למעט : ממ"דים מחוץ לקווי בניין בחזית מערבית פורסמה הקלה על בניית ממ"דים מחוץ לקו בניין – אין מניעה מלאשר. חניון התת קרקעי כולל כניסה ומעבר לחניון – אין מניעה מלאשר פיתוח שטח : חוו"ד תכנון עיר : הבקשה מציגה שטחי "ריצוף מחלחל" בחזית אחורית ובחזית צידית. למעט שטחי גינון בחזית קדמית ורצועה צרה ולא משמעותית בחזית צידית מזרחית, שאר הפיתוח הינו שטחים מרוצפים. לא מקובל. יש לצמצם כמה שניתן שטחי ריצוף ולהציע יותר אדמה גננית (בדגש לחזיתות צידיות) שתשמש בין היתר לשטחי חילחול טבעיים. בהתאם לכך, יש להסיר שטחי "ריצוף גינה מוצע" מחישובי הרובוט. אין מדובר בשטח בינוי.		

שטחים : שטחים עיקריים : שטח עיקרי מותר לבינוי עפ"י חישוב קומה טיפוסית מורחבת 405 מ"ר, שטח עיקרי מוצע 404 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים במסגרת השטחים המותרים ע"פ תמ"א 38. שטחי שירות : שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות שטחי מיגון, מרפסות שירות, חדר מדרגות ומבואות. , מוצעות מרפסות שרות אשר יש להסב את שטחן לשטח עיקרי, מעבר לכך מוצעות מרפסות זיז היוצאות ממרפסות שרות אלו – לא ניתן לאשר מרפסת זיז היוצאת ממרפסת שרות. שטחי אחסנה : מוצעים שטחי אחסנה העולים על 10 מ"ר ועל 8% המותרים עפ"י הוראות תכנית 9988 – יש לצמצם למותר. מעלית : מוצע מעלית פנימית כולל מבואת כניסה קטנה עבור גישה לחדר מדרגות קיים יש לרדת מס' מדרגות עבור גישה למעלית כך שהמעלית אינה נגישה בקומת הקרקע אלא בקומת החניה בלבד – אין מניעה לאשר קומות קיימות : תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038 – כמו כן מוצעת יח"ד חדשה בחצי הקומה הכוללת ממ"ד ומרפסת זיז, התוספות המוצעות עומדות בסך השטחים המותרים – אין מניעה מלאשר . מוצע הפיכת מרפסות שירות (עפ"י תשריט בית משותף) לשטח עיקרי – אין מניעה לאשר קומות חדשות : קומה ד': מוצעת קומה חדשה ובה 2 יח"ד חדשות הכוללות ממ"ד ומרפסות זיז.		

קומה ה': מוצע יח"ד חדשה הכוללת ממ"ד ומרפסת גג. סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי: תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות...בתנאים הבאים: א. "התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה..." – המוצע עומד בדרישה "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד בדרישה. מוצעת דירה מעבר ל-160 מ"ר המותרים עפ"י תכנית 9988 לא פורסמה הקלה בנידון – יש לצמצם למותר. מספר יח"ד קטנות נדרשות בקומה החלקית (לפי סעיף 4.1.2.1.6 ז'): 2 יח"ד - מוצעת דירה אחת קטנה עד 80 מ"ר בקומה המלאה ומוצע דופלקס בקומה מעל ע"כ המוצע עומד בדרישה. ממ"ד: מוצע 2 עמודות ממ"דים כאשר בכל עמודה ישנה חריגה מקווי הבניין בצד המערבי, פורסמו על כך הקלות – אין מניעה מלאשר. נסיגה: מוצעת נסיגה בקומה החדשה בצד הדרומי כמצוין ב תוכנית 9988 לשכונת רחביה - התוכנית מייעדת את המגרש לאזור מגורים ב', נסיגה של 2.5 מטר בקומה חמישית לחזית קדמית כנדרש. כמו כן מוצעת נסיגה נוספת בקומה ד' דבר הגורם לחלוקת זכויות בקומות החדשות בשונה מהוראות תכנית 10038 המורה כי תוספת הקומות החדשות תהיינה תואמות בנפח ובהיקף של הקומה הקיימת, לא ניתן לאשר ניווד שטחים בקומות החדשות ללא פרסום הקלה, יש להציע קומה וחצי כמצוין בהוראות התכנית. מרפסות: מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38: עומק מרפסות מוצעות עפ"י 615880 אשר עומקן עד 2 מ' כנדרש. מרפסות מקורות יחושבו כשטח עיקרי ויכללו בסל השטחים הניתנים מכח תכנית 10038. *הבקשה מציעה מרפסות זיזיות בחיבור למרפסות סוכה וזאת בניגוד להנחיות מרחביות האוסרות מרפסות "ר". לא ניתן לאשר מרפסת ר'		

גובה קומה עפ"י תכנית 9988 והנחיות מרחביות גובה קומה מרצפה לרצפה לא יעלה על 3.50 מ' יש לצמצם למותר קומת גג : הבקשה מציעה פתח יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות משותף. ומרפסת גג עבור יח"ד החדשה בקומה האחרונה לא מוצע 25% משטח הגג הפנוי ממתקנים וממרפסות גג – יש להציע כנדרש. שימור : יש לקבוע לשימור שטח חצר קדמית משותפת במתוכנת הקיימת של גדר אבן נמוכה תומכת שטח קרקע לנטיעות חדשות ללא גדרות. פרטי אבן טובזה גדר קדמית יסומנו לפירוק והרכבה מחדש . מרפסת קומת קרקע דירות גן קיימות יתוכננו עם מעקות התואמים בקירוב את המרפסות בקומות מעליהם תוך כדי שמירה על קרקע גננית ונטיעות עצים בוגרים בהתאם גדרות בגבול מגרש ייבנו בהתאם להוראות התכנית עד 0.9 מ' ממפלס הקרקע גדר אבן וגדר-חיה . חיפוי חיזוק חיצוני יהא גמר אבן טבעית מרובעת ומסותתת בגוון צהבהב בהתאם להוראות 9988 . כתנאי למתן היתר יש לקבל אישור לפרטי פיתוח ובניה חדשה לרבות פרטי אבן, גדר קדמית, פיתוח מדרגות וריצופים, דלת כניסה ראשית וגגון, חלון הדף דירתי, מרפסת קדמית ומרפסות צד יש להוסיף בהרמוניקה שרטוט הבנין מצב קיים הכולל חתך צפון-דרום מגבול מגרש לגדר קדמית, וכן תכנית חפירה ודיפון בצהוב. יש לסמן מפלס קרקע, גדרות ובינוי קיים בחלקות מגורים סמוכות . עצים : חוו"ד תכנון עיר : על פי סקר עצים שהוגש, רוב העצים בחלקה אינם בוגרים או לא קיימים ואין צורך לסורקם. למעט עץ אחד לעקירה בערכיות נמוכה לממ"ד. אין לסמן עצים מחוץ לגבולות התכנית. יש לתקן. הבקשה מציעה שתילת 3 עצים חדשים לחזית רחוב. מקובל. עצים להעתקה/שימור : על פי סעיף 6.11 נדרש אישור עקרוני של מחלקת גננות. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן הוראות לעניין		

סיווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפולים בהם. החלקה כוללת עצים לשימור ויש להקפיד על הנחיות מתאימות לשימור לעת הבניה מול מחלקת שפ"ע. התקבל אישור שפ"ע מי נגר : חו"ד תכנון : תוכנית פיתוח וניקוז מי נגר- יש להציג תוכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תוכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תוכנית 10038. יש להציג פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול- יש להציג פתרון חילחול אחר בתיאום המח' לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה. בתכנית המוצעת הוצגה סכימת חלחול בשטח פחות מ-50% כמצוין בהוראות התכנית – יש להציג סכימת חלחול וחישוב מי נגר בשטח של 50% מהשטח הפנוי מבנוי. הבקשה אושרה ע"י המחלקה לאיכות סביבה – אין מניעה לאשר בהתאם לסעיף 6.19. חניה מוצעות 6 מקומות חנייה על פי תקן גבוה בירידה לרמפה בשל הצעת 3 יח"ד הגבוהות מ 95 מ"ר. נגישות הבניין הינו נגיש, הגישה אליו הינה דרך מדרגות חיצוניות מוצעת רמפת נגישות. מוצעות מתחת ל- 6 יח"ד בבניין, לא נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. תברואה : חו"ד תכנון עיר : בשטח ההמתנה לרכב, הבקשה מציע בנגישות פנימית נישה לגמל מים ונישה לפחי אשפה. יש להצריח בין הנישות. נישת פתרון התברואה יהיה בצמוד יותר לפתח חזית הרחוב, זאת על מנת למנוע חסימת פינוי האשפה במקרה של חסימת רכב בשטח ההמתנה. הנגישות הפנימית מקובלת בהתאם להנחיות מרחביות. המוצע עומד בהנחיות המרחביות בניצב לרח' ואף התקבל אישור מחלקת תברואה.		

מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש- יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג). המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד' (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדרות פנימיות הניצבות לרחוב). התנגדויות בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק לא התקבלו התנגדויות. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a		
הבקשה מובאת להכרעת הוועדה לעניין חריגה ממדיניות - הבקשה חורגת חורגת לענין אחוזי הבנייה – פער של 37%. מעבר לכך הבקשה מובאת לאישור בכפוף לשינויים ובתנאים : הבקשה חורגת חורגת לענין אחוזי הבנייה – פער של 37%. פיתוח שטח : חו"ד תכנון עיר : הבקשה מציגה שטחי "ריצוף מחלחל" בחזית אחורית ובחזית צידית. למעט שטחי גינות בחזית קדמית ורצועה צרה ולא משמעותית בחזית צידית מזרחית, שאר הפיתוח הינו שטחים מרוצפים. לא מקובל. יש לצמצם כמה שניתן שטחי ריצוף ולהציע יותר אדמה גננית (בדגש לחזיתות צידיות) שתשמש בין היתר לשטחי חילחול טבעיים. בהתאם לכך, יש להסיר שטחי "ריצוף גינה מוצע" מחישובי הרובוט. אין מדובר בשטח בינוי. שטחי שירות : שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות שטחי מיגון, מרפסות שירות, חדר מדרגות ומבואות,	10/12/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה

מוצעות מרפסות שרות אשר יש להסב את שטחן לשטח עיקרי, מעבר לכך מוצעות מרפסות זיז היוצאות ממרפסות שרות אלו – לא ניתן לאשר מרפסת זיז היוצאת ממרפסת שרות. על פי תשריט בית משותף. ישנם ריבוי מרפסות שחלקן בתוך מסת הבינוי וחלקן זיזיות. יש לסמן במפלסי הקומות ולציין שטחי מרפסות שהפכו משירות לעיקרי. מרפסות המיועדות להריסה יש לסמן בצהוב. שטחי אחסנה : מוצעים שטחי אחסנה העולים על 10 מ"ר ועל 8% המותרים עפ"י הוראות תכנית 9988 – יש לצמצם למותר. קומות חדשות : קומה ד': מוצעת קומה חדשה ובה 2 יח"ד חדשות הכוללות ממ"ד ומרפסות זיז. קומה ה': מוצע יח"ד חדשה הכוללת ממ"ד ומרפסת גג. סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי : תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות...בתנאים הבאים : א." התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה..." – המוצע עומד בדרישה "שטחה של כל יח"ד נוספת יכול לרבות מוגן" – המוצע עומד בדרישה . מוצעת דירה מעבר ל-160 מ"ר המותרים עפ"י תכנית 9988 לא פורסמה הקלה בנידון – יש לצמצם למותר. מספר יח"ד קטנות נדרשות בקומה החלקית (לפי סעיף 4.1.2.1.6 ז'): 2 יח"ד - מוצעת דירה אחת קטנה עד 80 מ"ר בקומה המלאה ומוצע דופלקס בקומה מעל ע"כ המוצע עומד בדרישה. נסיגה : מוצעת נסיגה בקומה החדשה בצד הדרומי כמצוין בתוכנית 9988 לשכונת רחביה - התוכנית מייעדת את המגרש לאזור מגורים ב', נסיגה של 2.5 מטר בקומה חמישית לחזית קדמית כנדרש. כמו כן מוצעת נסיגה נוספת בקומה ד' דבר הגורם לחלוקת זכויות בקומות החדשות בשונה מהוראות תכנית 10038 המורה כי תוספת הקומות החדשות תהיינה תואמות בנפח ובהיקף של הקומה הקיימת, לא ניתן לאשר ניווד שטחים בקומות החדשות ללא פרסום הקלה, יש להציע קומה וחצי כמצוין בהוראות התכנית.		

מרפסות : מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 : עומק מרפסות מוצעות עפ"י 615880 אשר עומקן עד 2 מ' כנדרש. מרפסות מקורות יחושבו כשטח עיקרי ויכללו בסל השטחים הניתנים מכח תכנית 10038. *הבקשה מציעה מרפסות זיזיות בחיבור למרפסות סוכה וזאת בניגוד להנחיות מרחביות האוסרות מרפסות "ר". לא ניתן לאשר מרפסת ר' גובה קומה עפ"י תכנית 9988 והנחיות מרחביות גובה קומה מרצפה לרצפה לא יעלה על 3.50 מ' יש לצמצם למותר קומת גג : הבקשה מציעה פתח יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות משותף. ומרפסת גג עבור יח"ד החדשה בקומה האחרונה לא מוצע 25% משטח הגג הפנוי ממתקנים וממרפסות גג – יש להציע כנדרש. שימור : יש לקבוע לשימור שטח חצר קדמית משותפת במתוכנת הקיימת של גדר אבן נמוכה תומכת שטח קרקע לנטיעות חדשות ללא גדרות. פרטי אבן טובזה גדר קדמית יסומנו לפירוק והרכבה מחדש . מרפסת קומת קרקע דירות גן קיימות יתוכננו עם מעקות התואמים בקירוב את המרפסות בקומות מעליהם תוך כדי שמירה על קרקע גננית ונטיעות עצים בוגרים בהתאם גדרות בגבול מגרש ייבנו בהתאם להוראות התכנית עד 0.9 מ' ממפלס הקרקע גדר אבן וגדר-חיה . חיפוי חיזוק חיצוני יהא גמר אבן טבעית מרובעת ומסותתת בגוון צהבהב בהתאם להוראות 9988 . כתנאי למתן היתר יש לקבל אישור לפרטי פיתוח ובניה חדשה לרבות פרטי אבן, גדר קדמית, פיתוח מדרגות וריצופים, דלת כניסה ראשית וגגון, חלון הדף דירת, מרפסת קדמית ומרפסות צד יש להוסיף בהרמוניקה שרטוט הבנין מצב קיים הכולל חתך		

צפון-דרום מגבול מגרש לגדר קדמית, וכן תכנית חפירה ודיפון בצהוב. יש לסמן מפלס קרקע, גדרות ובינוי קיים בחלקות מגורים סמוכות . עצים : חוו"ד תכנון עיר : על פי סקר עצים שהוגש, רוב העצים בחלקה אינם בוגרים או לא קיימים ואין צורך לסורקם. למעט עץ אחד לעקירה בערכיות נמוכה לממ"ד. אין לסמן עצים מחוץ לגבולות התכנית. יש לתקן. הבקשה מציעה שתילת 3 עצים חדשים לחזית רחוב. מקובל. עצים להעתקה/שימור : על פי סעיף 6.11 נדרש אישור עקרוני של מחלקת גננות. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן הוראות לעניין סיווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפול בהם. החלקה כוללת עצים לשימור ויש להקפיד על הנחיות מתאימות לשימור לעת הבניה מול מחלקת שפ"ע. התקבל אישור שפ"ע מי נגר : חוו"ד תכנון : תוכנית פיתוח וניקוז מי נגר- יש להציג תוכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תוכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תוכנית 10038. יש להציג פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול- יש להציג פתרון חילחול אחר בתיאום המח' לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה. בתכנית המוצעת הוצגה סכימת חלחול בשטח פחות מ-50% כמצוין בהוראות התכנית – יש הציג סכימת חלחול וחישוב מי נגר בשטח של 50% מהשטח הפנוי מבנוי. הבקשה אושרה ע"י המחלקה לאיכות סביבה – אין מניעה לאשר בהתאם לסעיף 6.19. חניה מוצעות 6 מקומות חנייה על פי תקן גבוה בירידה לרמפה בשל הצעת 3 יח"ד הגבוהות מ 95 מ"ר. נגישות הבניין הינו נגיש, הגישה אליו הינה דרך מדרגות חיצוניות מוצעת רמפת נגישות. מוצעות מתחת ל- 6 יח"ד בבניין, לא נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. תברואה : חוו"ד תכנון עיר : בשטח ההמתנה לרכב, הבקשה מציעה בנגישות		

פנימית נישא לגמל מים ונישה לפחי אשפה. יש להצריך בין הנישות. נישת פתרון התברואה יהיה בצמוד יותר לפתח חזית הרחוב, זאת על מנת למנוע חסימת פינוי האשפה במקרה של חסימת רכב בשטח ההמתנה. הנגישות הפנימית מקובלת בהתאם להנחיות מרחביות. המוצע עומד בהנחיות המרחביות בניצב לרח' ואף התקבל אישור מחלקת תברואה. מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש- יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג). המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד' (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדרות פנימיות הניצבות לרחוב). התנגדויות בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק לא התקבלו התנגדויות. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a		
בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 לחיזוק הבניין מפני רעידת אדמה. בניית מרפסת זיז בעומק 2 מ"מ במקום 1.5 כמותר. בניית ממדים מחוץ לקווי בניין. הוספת 1.5 קומות ל-2 הקיימות והוספת 3 יח"ד הקיימות. הקלה בגין בניית מחסנים בשטח של מעל 8% משטח הדירות	04/03/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

8	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה
9	אישור שירותי הכבאות
10	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413
11	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
12	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית
13	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר
14	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו
15	הגשת ערבות בנקאית בסך 26,741.496 ש"ח עבור שימור העצים.
16	מפרט שימור פרטני לאופן שימור עץ מס' 4 מלווה בפרט הנדסי לבינוי באזור של רדיוס שורשים מוגן.
17	יש לקבל אישור מחלקת שימור לפרטי פיתוח ובניה חדשה לרבות פרטי אבן, גדר קדמית, פיתוח מדרגות וריצופים, דלת כניסה ראשית וגגון, חלון הדף דירתי, מרפסת קדמית ומרפסות צד
18	אישור בית המודל
19	תצהיר חתום של עורך הבקשה
20	תצהיר חתום של מתכנן השלד
21	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
22	אישור חברת הגז על מיקום צובר או בלוני הגז
23	אישור יועץ קרקע וביסוס
24	אישור לפרטי פיתוח ובניה חדשה לרבות פרטי אבן, גדר קדמית פיתוח מדרגות וריצופים, דלת כניסה ראשית וגגון, חלון הדף דירתי, מרפסת קדמית ומרפסות צד.

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בקשה זו נידונה בוועדה בתאריך 17/12/2025 ואושרה בכפוף לשינויים ובתנאים.

עפ"י החלטת הוועדה :

לעניין הנסיגה - מוצעת נסיגה נוספת בקומה ד' דבר הגורם לחלוקת זכויות בקומות החדשות בשונה מהוראות תכנית 10038 המורה כי תוספת הקומות החדשות תהיינה תואמות בנפח ובהיקף של הקומה הקיימת, לא ניתן לאשר ניווד שטחים בקומות החדשות ללא פרסום הקלה.

לעניין יח"ד בשטח העולה על 160 מ"ר - מוצעת דירה מעבר ל-160 מ"ר המותרים עפ"י תכנית 9988 לא פורסמה הקלה בנידון – יש לצמצם למותר.

התכנית עברה הליך פרסום נוסף עם ההקלות הבאות :

- הקלה מהוראות תכנית 10038 בגין ניווד זכויות בין הקומות המוצעות- אין מניעה מלאשר.

הקלה מהוראות תכנית 9988 בדבר בניית יחידת דיור בשטח הגדול מ 160 מ"ר – אין מניעה מלאשר.

מבדיקה נוספת עולה כי סך השטחים המוצעים עולים על המותר .

עפ"י תכנית 9988 יש לחשב שטח מרפסות מקורות עיקרי , יש לחשב שטח זה כחלק מתוספת ה- 25 מ"ר המותרים עפ"י תכנית 10038. - אם כך יש לצמצם את שטחי התוספות ע"מ שיעמוד במותר.

קומה ד' – מפלס 12.99+ נוסף שטח עיקרי על חשבון סגירת מרפסת גג.

סך שטח עיקרי מותר 405.06 מ"ר, סך שטח עיקרי מוצע 429.21 – יש לצמצם למותר.

תיקונים עפ"י תכנית b

סדר יום לוועדה מתאריך - 20/04/2026 - ג אייר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/7
מספר בקשה	<u>2024/0236.00</u>
מספר סידורי	<u>62</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	עבודות הריסה, בניה חדשה / בניין חדש, שינוי שימוש, תמ"א 38 הריסה ובניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הריסת שלושה מבנים, ובניית ארבעה מבנים חדשים בני 8 קומות מעל קומות חניה ומחסנים. ללא שינוי שימוש.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	קפיטל גולד
עורך הבקשה	דלה פרגולה מיכל
מתכנן השלד	נסים שלמה
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	8

כתובת האתר

אלעזר המודעי 12, המושבה היוונית

גוש	חלקה	בשלמות
30004	67	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
ג30004	תחילת תוקף	16/07/1959			
ג30004	תחילת תוקף	16/07/1959	67	אזור מגורים 1..	4797

תאור הבקשה

ת.ב. 236/4202 רחוב אלעזר המודעי 12, יהושוע בן נון 24, ריש לקיש 11, המושבה היוונית – תמ"א 38 הריסה ובנייה.

גוש : 30004

חלקה : 67

שטח החלקה : 4797 מ"ר

מהות הבקשה :

הבקשה היא להריסת 3 מבני רכבת בני 3 קומות, 2 מבנים עם 3 כניסות ו18 יחידות דיור בכל מבנה ומבנה נוסף עם 2 כניסות ובו 12 יח"ד. סה"כ קיימות 48 יח"ד בחלקה.

בבקשה מוצע הקמת 4 מבנים כאשר לכל מבנה כניסה נפרדת. בין ארבעת המבנים מוצע פיתוח שטח הכולל שבילים, צמחיה, גינון ותשתיות. בצידה המזרחי של החלקה מוצעת רמפת כניסה לחניה משותפת בעבור 4 המבנים. מוצעות 3 קומות תת"ק בעבור חניות וכן בעבור אחסנה וחללים טכניים.

סה"כ מוצעות 131 יח"ד ב4 מבנים חדשים.

המבנה אינו מוגדר לשימור ע"פ תכנית אך מוגדרים לשימור ע"פ כרטסת שימור וע"פ תכנית אב המושבות – שימור מתחמי.

להלן תיאור הבקשה :

קומה 03-, מפלסים 11.38-, 10.60-, 12.35- : מוצעת קומת אחסנה ובה מוצעים 126 מחסנים. הגישה למחסנים הינה דרך 4 גרמי מדרגות, גרם מדרגות מכל בניין. ישנם מעברים משותפים בין כל המחסנים. מוצעות 2 מעליות בכל גרם מדרגות למעט גרם מדרגות a לו מוצעת מעלית אחת. באזור גרם מדרגות c מוצעים חללים טכניים עבור מאגרי מים וחדר משאבות.

קומה 02-, מפלסים 8.00-, 8.30-, 9.23- : מוצעת קומת חניה ובה 93 חניות. הגישה לחניות הינה מ4 גרמי מדרגות, אחד מכל בניין. מוצעים חללים טכניים עבור חשמל ותקשורת.

קומה 01-, מפלסים 4.50-, 5.73- : מוצעת קומת חניה ובה 78 חניות. הגישה לחניות הינה מ4 גרמי מדרגות, אחד מכל בניין. מוצעים חללים טכניים עבור חדר חשמל, חדר מונים, חדר שנאים וכן חדר אחזקות בניין. מוצע מועדון דיירים במפלס זה.

קומת קרקע ופיתוח שטח :

מוצע פיתוח שטח משותף בעבור 4 המבנים. מוצעים שבילים משותפים לכניסות נפרדות עבור כל בניין. עבור בניינים a ו-b מוצע שביל כניסה מכיוון רחוב אלעזר המודעי. אל בניינים c ו-d מוצע שביל כניסה מכיוון רחוב ריש קיש. הפיתוח שטח מציע שתילה של עצים שטחי גינון, קירוי מעברים ע"י פרגולות, ספסלי ישיבה, אלמנטי מים, חצרות משותפות. על רחוב אלעזר המודעי מוצעים 3 טמוני אשפה וכן שניים נוספים לכיוון רחוב יהושוע בן נון. בצידה המזרחי של החלקה מכיוון רחוב יהושוע בן נון מוצעת רמפת כניסה לחניה.

בניין a :

קומת קרקע מפלס 0.00 : מוצעות 4 יח"ד הכוללות חדרי ממ"ד וחצרות פרטיות. הכניסה ליח"ד הינה דרך לובי משותף לבניין הנ"ל ובו גרם מדרגות ומעלית אחת. מוצע מיקום מערכות קומתיים בעבור הבניין הנ"ל בחלקו הדרומי של המבנה לצד המעלית.

קומה 1 מפלס +3.50 : מוצעות 3 יח"ד הכוללות חדרי ממ"ד, מרפסות שירות ומרפסות זיז. מוצע המשך לובי, גרם מדרגות ומעלית. מוצע מיקום מערכות קומתיים בעבור הבניין הנ"ל בחלקו הדרומי של המבנה לצד המעלית.

קומה 2 מפלס +7.00 : מוצעות 3 יח"ד הכוללות חדרי ממ"ד, מרפסות שירות ומרפסות זיז. מוצע המשך לובי, גרם מדרגות ומעלית. מוצע מיקום מערכות קומתיים בעבור הבניין הנ"ל בחלקו הדרומי של המבנה לצד המעלית.

קומה 3 מפלס +10.50 : מוצעות 3 יח"ד הכוללות חדרי ממ"ד, מרפסות שירות ומרפסות זיז. מוצע המשך לובי, גרם מדרגות ומעלית. מוצע מיקום מערכות קומתיים בעבור הבניין הנ"ל בחלקו הדרומי של המבנה לצד המעלית.

קומה 4 מפלס +14.00 : מוצעות 3 יח"ד הכוללות חדרי ממ"ד, מרפסות שירות ומרפסות זיז. מוצע המשך לובי, גרם מדרגות ומעלית. מוצע מיקום מערכות קומתיים בעבור הבניין הנ"ל בחלקו הדרומי של המבנה לצד המעלית.

קומה 5 מפלס +17.50 : מוצעות 3 יח"ד הכוללות חדרי ממ"ד, מרפסות שירות ומרפסות זיז. מוצע המשך לובי, גרם מדרגות ומעלית. מוצע מיקום מערכות קומתיים בעבור הבניין הנ"ל בחלקו הדרומי של המבנה לצד המעלית.

קומה 6 מפלס +21.00 : מוצעות 2 יח"ד הכוללות חדרי ממ"ד, מרפסות שירות ומרפסות זיז וגג. מוצע המשך לובי, גרם מדרגות ומעלית. מוצע מיקום מערכות קומתיים בעבור הבניין הנ"ל בחלקו הדרומי של המבנה לצד המעלית.

קומה 7 מפלס +24.50 : מוצעות 2 יח"ד הכוללות חדרי ממ"ד, מרפסות שירות ומרפסות זיז. מוצע המשך לובי, גרם מדרגות ומעלית. מוצע מיקום מערכות קומתיים בעבור הבניין הנ"ל בחלקו הדרומי של המבנה לצד המעלית.

קומת גג מפלס +28.50 : מוצעת יציאה לגג טכני משותף.

סה"כ מוצעות 23 יח"ד בבניין a.

בניין b :

קומת קרקע מפלס 0.00 : מוצעות 5 יח"ד הכוללות חדרי ממ"ד וחצרות פרטיות. הכניסה ליח"ד הינה דרך לובי משותף לבניין הנ"ל ובו גרם מדרגות ושתי מעליות. מוצע מיקום מערכות קומתיים בעבור הבניין הנ"ל לצד המעליות.

קומה 1 מפלס +3.50 : מוצעות 4 יח"ד הכוללות חדרי ממ"ד, מרפסות שירות ומרפסות זיז. מוצע המשך לובי, גרם מדרגות ומעליות. מוצע מיקום מערכות קומתיים בעבור הבניין הנ"ל לצד המעליות.

קומה 2 מפלס +7.00 : מוצעות 4 יח"ד הכוללות חדרי ממ"ד, מרפסות שירות ומרפסות זיז. מוצע המשך לובי, גרם מדרגות ומעליות. מוצע מיקום מערכות קומתיים בעבור הבניין הנ"ל לצד המעליות.

קומה 3 מפלס +10.50 : מוצעות 4 יח"ד הכוללות חדרי ממ"ד, מרפסות שירות ומרפסות זיו. מוצע המשך לובי, גרם מדרגות ומעליות. מוצע מיקום מערכות קומתיים בעבור הבניין הנ"ל לצד המעליות.

קומה 4 מפלס +14.00 : מוצעות 4 יח"ד הכוללות חדרי ממ"ד, מרפסות שירות ומרפסות זיו. מוצע המשך לובי, גרם מדרגות ומעליות. מוצע מיקום מערכות קומתיים בעבור הבניין הנ"ל לצד המעליות.

קומה 5 מפלס +17.50 : מוצעות 4 יח"ד הכוללות חדרי ממ"ד, מרפסות שירות ומרפסות זיו. מוצע המשך לובי, גרם מדרגות ומעליות. מוצע מיקום מערכות קומתיים בעבור הבניין הנ"ל לצד המעליות.

קומה 6 מפלס +21.00 : מוצעות 3 יח"ד הכוללות חדרי ממ"ד, מרפסות שירות ומרפסות זיו וגג. מוצע המשך לובי, גרם מדרגות ומעליות. מוצע מיקום מערכות קומתיים בעבור הבניין הנ"ל לצד המעליות.

קומה 7 מפלס +24.50 : מוצעות 3 יח"ד הכוללות חדרי ממ"ד, מרפסות שירות ומרפסות זיו וגג. מוצע המשך לובי, גרם מדרגות ומעליות. מוצע מיקום מערכות קומתיים בעבור הבניין הנ"ל לצד המעליות.

קומת גג מפלס +28.50 : מוצעת יציאה לגג טכני משותף.

סה"כ מוצעות 31 יח"ד בבניין b.

בניין c :

קומת קרקע מפלס 0.00 : מוצעות 5 יח"ד הכוללות חדרי ממ"ד וחצרות פרטיות. הכניסה ליח"ד הינה דרך לובי משותף לבניין ובו גרם מדרגות ושתי מעליות. מוצע מיקום מערכות קומתיים בעבור הבניין הנ"ל לצד המעליות.

קומה 1 מפלס +3.50 : מוצעות 4 יח"ד הכוללות חדרי ממ"ד, מרפסות שירות ומרפסות זיו. מוצע המשך לובי, גרם מדרגות ומעליות. מוצע מיקום מערכות קומתיים בעבור הבניין הנ"ל לצד המעליות.

קומה 2 מפלס +7.00 : מוצעות 4 יח"ד הכוללות חדרי ממ"ד, מרפסות שירות ומרפסות זיו. מוצע המשך לובי, גרם מדרגות ומעליות. מוצע מיקום מערכות קומתיים בעבור הבניין הנ"ל לצד המעליות.

קומה 3 מפלס +10.50 : מוצעות 4 יח"ד הכוללות חדרי ממ"ד, מרפסות שירות ומרפסות זיו. מוצע המשך לובי, גרם מדרגות ומעליות. מוצע מיקום מערכות קומתיים בעבור הבניין הנ"ל לצד המעליות.

קומה 4 מפלס +14.00 : מוצעות 4 יח"ד הכוללות חדרי ממ"ד, מרפסות שירות ומרפסות זיו. מוצע המשך לובי, גרם מדרגות ומעליות. מוצע מיקום מערכות קומתיים בעבור הבניין הנ"ל לצד המעליות.

קומה 5 מפלס +17.50 : מוצעות 4 יח"ד הכוללות חדרי ממ"ד, מרפסות שירות ומרפסות זיו. מוצע המשך לובי, גרם מדרגות ומעליות. מוצע מיקום מערכות קומתיים בעבור הבניין הנ"ל לצד המעליות.

קומה 6 מפלס +21.00 : מוצעות 4 יח"ד הכוללות חדרי ממ"ד, מרפסות שירות ומרפסות זיו וגג. מוצע המשך לובי, גרם מדרגות ומעליות. מוצע מיקום מערכות קומתיים בעבור הבניין הנ"ל לצד המעליות.

קומה 7 מפלס +24.50 : מוצעות 3 יח"ד הכוללות חדרי ממ"ד, מרפסות שירות ומרפסות זיו וגג. מוצע המשך לובי, גרם מדרגות ומעליות. מוצע מיקום מערכות קומתיים בעבור הבניין הנ"ל לצד המעליות.

קומת גג מפלס +28.50 : מוצעת יציאה לגג טכני משותף.

סה"כ מוצעות 32 יח"ד בבניין c.

בניין d :

קומת קרקע מפלס 0.00 : מוצעות 6 יח"ד הכוללות חדרי ממ"ד וחצרות פרטיות. הכניסה ליח"ד הינה דרך לובי משותף לבניין הנ"ל ובו גרם מדרגות ושתי מעליות. מוצע מיקום מערכות קומתיים בעבור הבניין הנ"ל לצד המעליות.

קומה 1 מפלס +3.50 : מוצעות 6 יח"ד הכוללות חדרי ממ"ד, מרפסות שירות ומרפסות זיז. מוצע המשך לובי, גרם מדרגות ומעליות. מוצע מיקום מערכות קומתיים בעבור הבניין הנ"ל לצד המעליות.

קומה 2 מפלס +7.00 : מוצעות 6 יח"ד הכוללות חדרי ממ"ד, מרפסות שירות ומרפסות זיז. מוצע המשך לובי, גרם מדרגות ומעליות. מוצע מיקום מערכות קומתיים בעבור הבניין הנ"ל לצד המעליות.

קומה 3 מפלס +10.50 : מוצעות 6 יח"ד הכוללות חדרי ממ"ד, מרפסות שירות ומרפסות זיז. מוצע המשך לובי, גרם מדרגות ומעליות. מוצע מיקום מערכות קומתיים בעבור הבניין הנ"ל לצד המעליות.

קומה 4 מפלס +14.00 : מוצעות 6 יח"ד הכוללות חדרי ממ"ד, מרפסות שירות ומרפסות זיז. מוצע המשך לובי, גרם מדרגות ומעליות. מוצע מיקום מערכות קומתיים בעבור הבניין הנ"ל לצד המעליות.

קומה 5 מפלס +17.50 : מוצעות 6 יח"ד הכוללות חדרי ממ"ד, מרפסות שירות ומרפסות זיז. מוצע המשך לובי, גרם מדרגות ומעליות. מוצע מיקום מערכות קומתיים בעבור הבניין הנ"ל לצד המעליות.

קומה 6 מפלס +21.00 : מוצעות 6 יח"ד הכוללות חדרי ממ"ד, מרפסות שירות ומרפסות זיז. מוצע המשך לובי, גרם מדרגות ומעליות. מוצע מיקום מערכות קומתיים בעבור הבניין הנ"ל לצד המעליות.

קומה 7 מפלס +24.50 : מוצעות 3 יח"ד הכוללות חדרי ממ"ד, מרפסות שירות ומרפסות זיז וגג. עבור 2 מיחידות הדיור מוצעות בריכות במרפסת הגג. מוצע המשך לובי, גרם מדרגות ומעליות. מוצע מיקום מערכות קומתיים בעבור הבניין הנ"ל לצד המעליות.

קומת גג מפלס +28.50 : מוצעת יציאה לגג טכני משותף.

סה"כ מוצעות 45 יח"ד בבניין d.

היתרים קודמים :

לא נמצא היתר מקורי למבנה. מועד הקמת המבנה ע"פ תשריט בית משותף ותיק תיעוד הינו 1950-1960.

חוות דעת :

על פי תכנית מתאר 62 המגרש מסומן באזור מגורים 1, היקף זכויות בנייה 75% לדונם, ותוספת 100 מ"ר נוספים של 0.9%, סה"כ 109.2% בנייה מירביים 3 קומות מעל קומת מרתף.

התקבלה חוות דעת מאת יוסף אייזנקוט בשם מהנדס העיר, להלן חוות הדעת :

מידע קודם

מתאריך	
13/04/2026	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים המלצת האגף מובא להכרעת ועדה לעניין חריגה ממדיניות ואחוזי בניה, חריגה בשטחים טכניים ולעניין באם לזמן מתנגדים התנגדויות : התקבלו התנגדויות ממנהל קהילתי גינות העיר ומדייר מחלקה 62. להלן עיקרי ההתנגדות : חריגה ממדיניות תכנית האב למושבות פגיעה בנוף ובצמחייה אופי המרחב וקשר למרחב הציבורי מניעת אור ושמש לארוך כל ימות השנה הדייר הינו מכיון צפון מדיניות תכנונית – חו"ד תכנון עיר : א. תכנית אב המושבות : שטח החלקה נמצא מסומן עפ"י תכנית האב באזור מגורים 3 – עיבוי מרקם קיים , תחום החלקה מסומן בהגדרות שימור כ- 'מבן מגורים מיוחד לשימור'. החלקה משויכת לפי טור ב' עם 215% בנייה מעל הקרקע, ועד 6 קומות מעל קומת מרתף. גובה המבנה יהיה עד 19.5 מ'. קווי הבניין יהיו כדלהלן, קדמי- לפי קיים ברחוב, צידיים- 4 מ', אחורי- 5 מ' . ב. הבקשה חורגת מתכנית האב : חורגת ב-2 קומות , וחורגת באחוזי הבנייה בסך של כ- 37% קווי בניין בהתאמה בחזית קדמית, וחורגים בצידיים ב-1 מ', ובאחורי ב-2 מ' . ג. השתלבות התכנון המוצע בחתך הרחוב ואופי המרקם הבנוי : הבקשה מציעה 4 מבנים בני 8 קומות , כאשר במקטע הרחוב הזה קיימים מבנים בגבהים שונים של 3,6,8,9 קומות, ובגובה ממוצע של 6 קומות (נתונים ע"פ תצ"א)

ד. תקן חנייה עירוני – גבוה . התאמה לתכניות מחוזיות וארציות : א. התאמה לתכניות מחוזיות וארציות : התכנית נבדקה ונמצא כי אינה עומדת בסתירה להוראות התמא"ות והתמ"מ החלות במקום כפי שמפורט בסעיף 16.12.2 מובא להכרעת ועדה לעניין חריגה ממדיניות לעניין זכויות בניה. שטחים טכניים : השטחים הטכניים נבחנו לפי תכנית מתאר 62 החלה במגרש. 2% שטחים טכניים מותרים הינם 95.94 מ"ר. בבקשה מוצע 612.96 מ"ר לשטחים טכניים. השטחים הטכניים הינם ע"פ דרישות רשויות מוסמכות. מובא להכרעת ועדה באם ניתן לחרוג ממכסת השטחים בהתאם לדרישות רשויות מוסמכות. קווי בניין : קווי בניין המותרים ע"פ 10038 הם : חזית קדמית מזרחית לכיון יהושע בן נון – 4 מ' מגבול המגרש. חזית קדמית מערבית לכיון אלעזר המודעי – 4 מ' מגבול המגרש. חזיתות צידיות צפונית והדרומית לכיון ריש לקיש – 3 מ' מגבול המגרש. המבנים המוצעים הינם בתחום קווי הבניין המותרים ע"פ תמ"א 38 למעט חניה וחדרים טכניים בקומות התת"ק החורגים מקו הבנין. ע"פ תקנות בניה במרווחים סעיף 4.09 – אין מניעה לאשר. חישוב שטחים : שטח עיקרי : שטח עיקרי מותר למימוש במבנה ע"פ סל הזכויות מכוח תמ"א 38 הינו 8530.5 מ"ר. השטח המוצע הינו 8588 מ"ר – יש לצמצם את החריגה. שטחי שירות : שטחי שירות מוצעים לדירות כמותר ע"פ תקנות : ממ"דים, מדרגות ומבואות. שטחים טכניים : השטחים הטכניים נבחנו לפי תכנית מתאר		

62 החלה במגרש. 2% שטחים טכניים מותרים הינם 95.94 מ"ר. בבקשה מוצע 612.96 מ"ר לשטחים טכניים. השטחים הטכניים הינם ע"פ דרישות רשויות מוסמכות. מובא להכרעת ועדה באם ניתן לחרוג ממכסת השטחים בהתאם לדרישות רשויות מוסמכות. מרפסות : תכנית החלה בחלקה מתאר 62. מוצעות מרפסות זיו וגג אשר חלקם מקורות בתחום קווי בניין תמ"א 38 – אין מניעה לאשר. יש להציג טבלה של מרפסות מקורות עד 14 מ"ר עבור כל יח"ד. מוצעות מרפסות שירות. שטח מרפסת שירות לא יעלה על 5 מ' - יש להציג חישוב על גבי התכנית. מחסנים : מוצעים 126 מחסנים בקומות המרתף. תכנית החלה בחלקה מתאר 62 ולכן יש לעמוד ב-8% שטחי מחסנים, כלומר סך של 808.6 מ"ר. מוצע בבקשה שטחי מחסנים בסך של 1485.4 מ"ר. פורסמה הקלה כנדרש – אין מניעה לאשר. - יש לציין גובה מחסנים (עד 2.20 מ'). תברואה : התקבל אישור מח' תברואה בו נרשם "דחסנית 8-10 קוב". יש להציג ע"ג התכנית את המתקן. נגישות : מוצעת נגישות מלאה לבניין. תנאי להיתר יש לצרף אישור מורשה נגישות. מי נגר : יש להציג ע"ג ההרמוניקה סכמת חלחול + חישוב.		

עצים – חו"ד תכנון עיר בתכנית זו עניין העצים הוא הוא ערך עליון מאחר ובמצב הקיים ישנם הרבה עצים ושטחים ירוקים בתחום החלקה המהווים חלק בלתי נפרד ממרקם הבנייה ותורמים לנראות החלקה בפרט והשכונה בכלל. יש להקפיד על תכנית גננית משופעת עצים בוגרים אשר תתוכנן על ידי אדריכל נוף ואגרונום, יש להקפיד על עומק אדמה גננית שלא יפחת ממטר וחצי בכל האזורים הפונים כלפי רחובות/שטחים ציבוריים ונטיעות לצידם. לאישור מחלקת גננות/שפ"ע. יש לבחון את האפשרות לשמר עצים נוספים בוגרים המצויים בגבולות המגרש בדגש על אלה הפונים לרחוב ריק לקיש ואלעזר המודעי וזאת כדי לשמור על הנוכחות הבולטת של העצים לרחובות, יש להציע זאת באמצעות הקטנת התכסית של קומות החניונים באופן נקודתי לצורך שמירה זאת. • לאורך רצועות הגינות הפונים כלפי הרחובות, יש להציע נטיעות עצים בוגרים במרחקים של כל 6 מ. 'כמו"כ, יש לתכנן נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 25 מ"ר פנוי מבינוי במגרש. וכן לוודא כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יושאר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות לנטיעת עץ בוגר. • יש להימנע מעקירת עצים באזורים שסומנו בתכנית פיתוח כאזורים ללא חפירה, או לחילופין לנטוע במקומם עצים בוגרים בתיאום עם מחלקת שפ"ע. • עצים להעתקה/שימור: על פי סעיף 6.11 נדרש אישור עקרוני של מחלקת גננות. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן הוראות לעניין סיווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפול בהם. החלקה כוללת עצים לשימור ויש להקפיד על הנחיות מתאימות לשימור לעת הבניה מול מחלקת שפ"ע. מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש: המערכות מוצעות בתחום קו הבנין כנדרש. יש להציג גמל מים, צובר גז ופיתרון אשפה ע"ג התכנית. סימונים גרפיים: על עורך הבקשה לתקן ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: ג30004 תחילת תוקף: 16/07/1959 ייעוד הקרקע:	13/04/2026	חוות דעת תכנונית

אזור מגורים 1.. חו"ד מחלקות העיריה : חו"ד הנדסית : התקבלה חו"ד הנדסית על פיה ניתן אישור לפתיחת תיק רישוי בתאריך 18/01/2023 ע"י דיגו פרסובסקי. חו"ד שימור : לאחר את הבקשה. מיום 11/08/2024 ע"י הלוי קארין. חו"ד איכות סביבה : לאחר את הבקשה. מיום 19/03/2026 ע"י אלגרבל טליה. חו"ד שפ"ע : לאחר את הבקשה. מיום 22/03/2026 ע"י כהנא ענבל. חו"ד דרכים : לאחר את הבקשה. מיום 29/09/2024 ע"י שילת קורז'בסקי. חו"ד מאור : לאחר את הבקשה. מיום 02/09/2024 ע"י שניר קהת. חו"ד תברואה : לאחר את הבקשה. מיום 12/04/2026 ע"י מזרחי שני. חו"ד הסדרי תנועה : התקבלה חו"ד מאת גאולה שעיו בתאריך 02/11/2025 ולפיה ניתן לאשר אין התנגדות לתכנית. עבור 131 יח"ד חדשות דרוש 167 מ"ח עפ"י התקן. מוצע 171 מ"ח בחניון תת"ק מיתוכם 4 נכים. בנוסף מתוכנן מפרץ הורדה והעלאה חדש ברחוב ריש לקיש עבור הגנים הקיימים בחלקה הסמוכה (המפרץ הקיים הוזז עקב הכניסה לפרויקט המוצע). התייחסות תכנון עיר לעניין החניה : יש לבחון את האפשרות לשנות את רמפת הכניסה לחניון מכיוון רחוב יהושוע בן נון כך שלא תהיה פתוחה לחלוטין, או על ידי הזזתה מתחת לבניין או על ידי הזזת הבניין צפונה במסגרת קווי הבניין המותרים, בכל מקרה יש לקרות ככול הניתן את הרמפה כדי להקטין את הנוכחות שלה במרחב.		

חו"ד אדריכל העיר : לאשר את הבקשה. מיום 11/11/2025 ע"י קוסה ילנה. מדיניות תכנונית – חו"ד תכנון עיר : א. תכנית אב המושבות : שטח החלקה נמצא מסומן עפ"י תכנית האב באזור מגורים 3 – עיבוי מרקם קיים, תחום החלקה מסומן בהגדרות שימור כ- 'מבנן מגורים מיוחד לשימור'. החלקה משויכת לפי טור ב' עם 215% בנייה מעל הקרקע, ועד 6 קומות מעל קומת מרתף. גובה המבנה יהיה עד 19.5 מ'. קווי הבניין יהיו כדלהלן, קדמי- לפי קיים ברחוב, צידיים- 4 מ', אחורי- 5 מ'. ב. הבקשה חורגת מתכנית האב : חורגת ב-2 קומות , וחורגת באחוזי הבנייה בסך של כ-, 37% קווי בניין בהתאמה בחזית קדמית, וחורגים בצידיים ב-1 מ', ובאחורי ב-2 מ'. ג. השתלבות התכנון המוצע בחתך הרחוב ואופי המרקם הבנוי : הבקשה מציעה 4 מבנים בני 8 קומות, כאשר במקטע הרחוב הזה קיימים מבנים בגבהים שונים של 3,6,8,9 קומות, ובגובה ממוצע של 6 קומות (נתונים ע"פ תצ"א) ד. תקן חנייה עירוני – גבוה . התאמה לתכניות מחוזיות וארציות : א. התאמה לתכניות מחוזיות וארציות : התכנית נבדקה ונמצא כי אינה עומדת בסתירה להוראות התמא"ות והתמ"מ החלות במקום כפי שמפורט בסעיף 16.12.2 מובא להכרעת ועדה לעניין חריגה ממדיניות לעניין זכויות בניה. חו"ד אגף הרישוי : פרסום הקלות : במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות : הריסת 3 מבנים קיימים בני 3 קומות ו-48 יח"ד ובניית 4 מבנים חדשים בני שבע קומות וקומה חלקית בנסיגה מעל קומות חניה ומחסנים , סה"כ 131 יח"ד כל זאת בהתאם לתכנית 10038 סעיף 2 הריסה ובניה. הקלה בדבר מרפסות זיז בעומק העולה על 2.5 מ" בתוך קווי בניין.		

הקלה בדבר בניית חדרים טכניים תת קרקעיים מחוץ לקווי בניין. הקלה בדבר בניית מחסנים בהיקף של יותר מ 8% מהשטח העיקרי. קווי בניין : קווי בניין המותרים ע"פ 10038 הם : חזית קדמית מזרחית לכיון יהושע בן נון – 4 מ' מגבול המגרש. חזית קדמית מערבית לכיון אלעזר המודעי – 4 מ' מגבול המגרש. חזיתות צידיות צפונית והדרומית לכיון ריש לקיש – 3 מ' מגבול המגרש. המבנים המוצעים הינם בתחום קווי הבניין המותרים ע"פ תמ"א 38 למעט חניה וחדרים טכניים בקומות התת"ק החורגים מקו הבנין. ע"פ תקנות בניה במרווחים סעיף 4.09 – אין מניעה לאשר. חישוב שטחים : שטח עיקרי : שטח עיקרי מותר למימוש במבנה ע"פ סל הזכויות מכוח תמ"א 38 הינו 8530.5 מ"ר. השטח המוצע הינו 8588 מ"ר – יש לצמצם את החריגה. שטחי שירות : שטחי שירות מוצעים לדירות כמותר ע"פ תקנות : ממ"דים, מדרגות ומבואות. שטחים טכניים : השטחים הטכניים נבחנים לפי תכנית מתאר 62 החלה במגרש. 2% שטחים טכניים מותרים הינם 95.94 מ"ר. בבקשה מוצע 612.96 מ"ר לשטחים טכניים. השטחים הטכניים הינם ע"פ דרישות רשויות מוסמכות. מובא להכרעת ועדה באם ניתן לחרוג ממכסת השטחים בהתאם לדרישות רשויות מוסמכות. מרפסות : תכנית החלה בחלקה מתאר 62. מוצעות מרפסות זיז וגג אשר חלקם מקורות בתחום קווי בניין תמ"א 38 – אין מניעה לאשר. יש להציג טבלה של מרפסות מקורות עד 14 מ"ר עבור כל יח"ד.		

מוצעות מרפסות שירות. שטח מרפסת שירות לא יעלה על 5 מ' - יש להציג חישוב על גבי התכנית. מחסנים : מוצעים 126 מחסנים בקומות המרתף. תכנית החלה בחלקה מתאר 62 ולכן יש לעמוד ב%8 שטחי מחסנים, כלומר סך של 808.6 מ"ר. מוצע בבקשה שטחי מחסנים בסך של 1485.4 מ"ר. פורסמה הקלה כנדרש – אין מניעה לאשר. - יש לציין גובה מחסנים (עד 2.20 מ'). תברואה : התקבל אישור מח' תברואה בו נרשם "דחסנית 8-10 קוב". יש להציג ע"ג התכנית את המתקן. נגישות : מוצעת נגישות מלאה לבניין. תנאי להיתר יש לצרף אישור מורשה נגישות. מי נגר : יש להציג ע"ג ההרמוניקה סכמת חלחול + חישוב. עצים – חו"ד תכנון עיר בתכנית זו עניין העצים הוא הוא ערך עליון מאחר ובמצב הקיים ישנם הרבה עצים ושטחים ירוקים בתחום החלקה המהווים חלק בלתי נפרד ממרקם הבנייה ותורמים לנראות החלקה בפרט והשכונה בכלל. יש להקפיד על תכנית גננית משופעת עצים בוגרים אשר תתוכנן על ידי אדריכל נוף ואגרונום, יש להקפיד על עומק אדמה גננית שלא יפחת ממטר וחצי בכל האזורים הפונים כלפי רחובות/שטחים ציבוריים ונטיעות לצידם. לאישור מחלקת גנות/שפ"ע • יש לבחון את האפשרות לשמר עצים נוספים בוגרים המצויים בגבולות המגרש בדגש על אלה הפונים לרחוב ריק לקיש ואלעזר המודעי וזאת כדי לשמור על הנוכחות הבולטת של העצים לרחובות, יש		

להציע זאת באמצעות הקטנת התכסית של קומות החניונים באופן נקודתי לצורך שמירה זאת •. לאורך רצועות הגיגון הפונים כלפי הרחובות, יש להציע נטיעות עצים בוגרים במרחקים של כל 6 מ. 'כמו"כ, יש לתכנן נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 25 מ"ר פנוי מבינוי במגרש. וכן לוודא כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יושאר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות לנטיעת עץ בוגר •. יש להימנע מעקירת עצים באזורים שסומנו בתכנית פיתוח כאזורים ללא חפירה, או לחילופין לנטוע במקומם עצים בוגרים בתיאום עם מחלקת שפ"ע •. עצים להעתקה/שימור : על פי סעיף 6.11 נדרש אישור עקרוני של מחלקת גננות. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן הוראות לעניין סיווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפול בהם. החלקה כוללת עצים לשימור ויש להקפיד על הנחיות מתאימות לשימור לעת הבניה מול מחלקת שפ"ע. מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש : המערכות מוצעות בתחום קו הבנין כנדרש. יש להציג גמל מים, צובר גז ופיתרון אשפה ע"ג התכנית. סימונים גרפיים : על עורך הבקשה לתקן ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a. התנגדויות : התקבלו התנגדויות ממנהל קהילתי גינות העיר ומדייר מחלקה 62. להלן עיקרי ההתנגדות : חריגה ממדיניות תכנית האב למושבות פגיעה בנוף ובצמחייה אופי המרחב וקשר למרחב הציבורי מניעת אור ושמש לאורך כל ימות השנה הדייר הינו מכיון צפון		
הריסת 3 מבנים קיימים בני 3 קומות ו-48 יח"ד ובניית 4 מבנים חדשים בני שבע קומות וקומה חלקית בנסיגה מעל קומות חניה ומחסנים, סה"כ 131 יח"ד כל זאת בהתאם לתכנית 10038 סעיף 2 הריסה ובניה.	06/08/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

הקלה בדבר מרפסות וזיז בעומק העולה על 2.5 מ" בתוך קווי בניין.		
הקלה בדבר בניית חדרים טכניים תת קרקעיים מחוץ לקווי בניין.		
הקלה בדבר בניית מחסנים בהיקף של יותר מ 8% מהשטח העיקרי.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	2
	תשלום אגרת בניה	3
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	4
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	5
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	6
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	7
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	8
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	9
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	10
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	11
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	12
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר	13
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	14
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	15
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	16
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	17
	אישור מח' תברואה	18
	אישור מח' איכות הסביבה	19
	הגשת ערבות בנקאית בסך 112,834 ש"ח עבור שימור והעתקת העצים.	20
	הגשת ערבות בנקאית נוספת בסך 213,579 ש"ח עבור פיצוי נופי.	21
	הגשת תכנית נטיעות לשלמה דניאל.	22
	אישור מחלקת אחזקת כבישים ומדרכות	23
	אישור אדריכל העיר	24
	אישור מהנדס קונסטרוקציה + אישור יועץ קרקע ליציבות הכביש והמדרכה שסמוכים למגרש ולשמירה על תשתיות סמוכות.	25
	ערבות בנקאית על סך 100,000 ש"ח לתקופה של שנה עבור עוגנים זמניים.	26
	כתב התחייבות עבור עוגנים זמניים לשנה, לציין בסעיף 9 את הסכום 100,000 ש"ח.	27
	אישור מח' דרכים	28
	מח' מאור	29
	אישור חברת גז על מיקום צובר/בלוני גז	30
	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.	31
	תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר	32

	ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.	
33	תנאי למתן היתר יהא מודל מפורט של הפרויקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל.	
34	אישור מח' השימור	
35	אישור מח' הסדר' תנועה	

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

המלצת האגף

מובא להכרעת ועדה לעניין חריגה ממדיניות ואחוזי בניה, חריגה בשטחים טכניים ולעניין באם לזמן מתנגדים

התנגדויות :

התקבלו התנגדויות ממנהל קהילתי גינות העיר ומדייר מחלקה 62. להלן עיקרי ההתנגדות :

חריגה ממדיניות תכנית האב למושבות

פגיעה בנוף ובצמחייה

אופי המרחב וקשר למרחב הציבורי

מניעת אור ושמש לארוך כל ימות השנה הדייר הינו מכיון צפון

מדיניות תכנונית – חו"ד תכנון עיר :

א. תכנית אב המושבות : שטח החלקה נמצא מסומן עפ"י תכנית האב באזור מגורים 3 – עיבוי מרקם קיים , תחום החלקה מסומן בהגדרות שימור כ- 'מבן מגורים מיוחד לשימור'. החלקה משויכת לפי טור ב' עם 215% בנייה מעל הקרקע, ועד 6 קומות מעל קומת מרתף. גובה המבנה יהיה עד 19.5 מ'. קווי הבניין יהיו כדלהלן, קדמי- לפי קיים ברחוב, צידיים- 4 מ', אחורי- 5 מ' .

ב. הבקשה חורגת מתכנית האב : חורגת ב-2 קומות , וחורגת באחוזי הבנייה בסך של כ- 37% קווי בניין בהתאמה בחזית קדמית, וחורגים בצידיים ב-1 מ', ובאחורי ב-2 מ' .

ג. השתלבות התכנון המוצע בחתך הרחוב ואופי המרקם הבנוי : הבקשה מציעה 4 מבנים בני 8 קומות , כאשר במקטע הרחוב הזה קיימים מבנים בגבהים שונים של 3,6,8,9 קומות, ובגובה ממוצע של 6 קומות (נתונים ע"פ תצ"א)

ד. תקן חנייה עירוני – גבוה .

התאמה לתכניות מחוזיות וארציות :

א. התאמה לתכניות מחוזיות וארציות : התכנית נבדקה ונמצא כי אינה עומדת בסתירה להוראות התמא"ות והתמ"מ החלות במקום כפי שמפורט בסעיף 16.12.2

מובא להכרעת ועדה לעניין חריגה ממדיניות לעניין זכויות בניה.

שטחים טכניים : השטחים הטכניים נבחנו לפי תכנית מתאר 62 החלה במגרש. 2% שטחים טכניים מותרים הינם 95.94 מ"ר. בבקשה מוצע 612.96 מ"ר לשטחים טכניים. השטחים הטכניים הינם ע"פ דרישות רשויות מוסמכות.

מובא להכרעת ועדה באם ניתן לחרוג ממכסת השטחים בהתאם לדרישות רשויות מוסמכות.

קווי בניין :

קווי בניין המותרים ע"פ 10038 הם :

חזית קדמית מזרחית לכיון יהושע בן נון – 4 מ' מגבול המגרש.

חזית קדמית מערבית לכיון אלעזר המודעי – 4 מ' מגבול המגרש.

חזיתות צידיות צפונית והדרומית לכיון ריש לקיש – 3 מ' מגבול המגרש.

המבנים המוצעים הינם בתחום קווי הבניין המותרים ע"פ תמ"א 38 למעט חניה וחדרים טכניים בקומות התת"ק החורגים מקו הבנין.

ע"פ תקנות בניה במרווחים סעיף 4.09 – אין מניעה לאשר.

חישוב שטחים :

שטח עיקרי : שטח עיקרי מותר למימוש במבנה ע"פ סל הזכויות מכוח תמ"א 38 הינו 8530.5 מ"ר. השטח המוצע הינו 8588 מ"ר – יש לצמצם את החריגה.

שטחי שירות : שטחי שירות מוצעים לדירות כמותר ע"פ תקנות : ממ"דים, מדרגות ומבואות.

שטחים טכניים : השטחים הטכניים נבחנו לפי תכנית מתאר 62 החלה במגרש. 2% שטחים טכניים מותרים הינם 95.94 מ"ר. בבקשה מוצע 612.96 מ"ר לשטחים טכניים. השטחים הטכניים הינם ע"פ דרישות רשויות מוסמכות.

מובא להכרעת ועדה באם ניתן לחרוג ממכסת השטחים בהתאם לדרישות רשויות מוסמכות.

מרפסות :

תכנית החלה בחלקה מתאר 62. מוצעות מרפסות זיז וגג אשר חלקם מקורות בתחום קווי בניין תמ"א 38 – אין מניעה לאשר.

יש להציג טבלה של מרפסות מקורות עד 14 מ"ר עבור כל יח"ד.

מוצעות מרפסות שירות. שטח מרפסת שירות לא יעלה על 5 מ' - יש להציג חישוב על גבי התכנית.

מחסנים :

מוצעים 126 מחסנים בקומות המרתף. תכנית החלה בחלקה מתאר 62 ולכן יש לעמוד ב-8% שטחי מחסנים, כלומר סך של 808.6 מ"ר.

מוצע בבקשה שטחי מחסנים בסך של 1485.4 מ"ר. פורסמה הקלה כנדרש – אין מניעה לאשר.

- יש לציין גובה מחסנים (עד 2.20 מ').

תברואה :

התקבל אישור מח' תברואה בו נרשם "דחסנית 8-10 קוב".

יש להציג ע"ג התכנית את המתקן.

נגישות :

מוצעת נגישות מלאה לבניין. תנאי להיתר יש לצרף אישור מורשה נגישות.

מי נגר :

יש להציג ע"ג ההרמוניקה סכמת חלחול + חישוב.

עצים – חו"ד תכנון עיר

בתכנית זו עניין העצים הוא הוא ערך עליון מאחר ובמצב הקיים ישנם הרבה עצים ושטחים ירוקים בתחום החלקה המהווים חלק בלתי נפרד ממרקם הבנייה ותורמים לנראות החלקה בפרט והשכונה בכלל. יש להקפיד על תכנית גננית משופעת עצים בוגרים אשר תתוכנן על ידי אדריכל נוף ואגרונום, יש להקפיד על עומק אדמה גננית שלא יפחת ממטר וחצי בכל האזורים הפונים כלפי רחובות/שטחים ציבוריים ונטיעות לצידם. לאישור מחלקת גננות/שפ"ע • יש לבחון את האפשרות לשמר עצים נוספים בוגרים המצויים בגבולות המגרש בדגש על אלה הפונים לרחוב ריק לקיש ואלעזר המודעי וזאת כדי לשמור על הנוכחות הבולטת של העצים לרחובות, יש להציע זאת באמצעות הקטנת התכסית של קומות החניונים באופן נקודתי לצורך שמירה זאת • לאורך רצועות הגיגון הפונים כלפי הרחובות, יש להציע נטיעות עצים בוגרים במרחקים של כל 6 מ'. כמו"כ, יש לתכנן נטיעות עצים בוגרים חדשים במגרש בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 25 מ"ר פנוי מבינוי במגרש. וכן לוודא כי בנטיעת עצים מעל קומות תת קרקעיות, יושאר עומק אדמה איכותי של 1.5 מ' לכל הפחות לנטיעת עץ בוגר • יש להימנע מעקירת עצים באזורים שסומנו בתכנית פיתוח כאזורים ללא חפירה, או לחילופין לנטוע במקומם עצים בוגרים בתיאום עם מחלקת שפ"ע • עצים להעתקה/שימור : על פי סעיף 6.11 נדרש אישור עקרוני של מחלקת גננות. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן הוראות לעניין סיווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפול בהם. החלקה כוללת עצים לשימור ויש להקפיד על הנחיות מתאימות לשימור לעת הבניה מול מחלקת שפ"ע.

מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש :

המערכות מוצעות בתחום קו הבנין כנדרש. יש להציג גמל מים, צובר גז ופיתרון אשפה ע"ג התכנית.

סימונים גרפיים :

על עורך הבקשה לתקן ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 20/04/2026 - ג אייר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/7
מספר בקשה	<u>2024/0621.00</u>
מספר סידורי	<u>63</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 הריסה ובניה
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	הריסת מבנה קיים בן 3 קומות ו16 יח"ד והקמת מבנה חדש בן 6 קומות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר שותפות מוגבלת בנייה בן דוד התחדשות
עורך הבקשה	אדריכל ארד זאב
מתכנן השלד	מהנדס בנואליד אלי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

אברהם לינקולן 14 , טלביה/המוגרבים

גוש	חלקה	בשלמות
30028	39	כן

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

תאור הבקשה

מהות הבקשה :

הריסת מבנה מגורים בעל 3 קומות ע"ג קומת מרתף, הכולל 2 כניסות ו - 16 יח"ד, ובניית מבנה חדש בן 6 קומות ע"ג 5 קומות חניה ומחסנים. בבקשה זו מוצעות סה"כ 29 יח"ד. הבקשה מוצעת בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038 – חיזוק המבנה מפני רעידות אדמה.

להלן תיאור הבקשה :

קומת חניה 5- מפלס 14.53- : מוצע חניון תת קרקעי הכולל 9 מק"ח, שטחים טכניים הכוללים חדר משאבות ומאגר מים, שטחי מעבר, 2 – מעליות ושני גרעיני חדר מדרגות a, ו-b משותפים.

קומת חניה 4- מפלס 11.86- : מוצע חניון תת קרקעי הכולל 9 מק"ח, 9 מחסנים, שטחי מעבר, 2 – מעליות ושני גרעיני חדר מדרגות a, ו-b משותפים.

קומה 3- מפלס 8.85- : מוצע חניון תת קרקעי הכולל 9 מק"ח, 6 מחסנים, שטחי מעבר, 2 – מעליות ושני גרעיני חדר מדרגות a, ו- b משותפים.

קומה 2- מפלס 5.95- : מוצע חניון תת קרקעי הכולל 4 מק"ח, 11 מחסנים, חדר טרפו, שטחי מעבר, 2 – מעליות ושני גרעיני חדר מדרגות a, ו- b משותפים.

קומה 1- מפלס 3.15- : מוצע קומת מרתף הכולל 7 מחסנים, גישה לחניות בקומה התחתונה היוצרת חלל כפול, שטחי מעבר, 2 – מעליות ושני גרעיני חדר מדרגות a, ו- b משותפים, כמו כן מוצעת יח"ד בחלק המערבי של הבניין כוללת ממ"ד, ריצוף חצר ושטח מגוון.

קומת כניסה מפלס 0.00+ : מוצע כניסה לחצר מרחוב לינקולן, פיתוח שטח ומיקום מערכות, חדר אשפה, מדרגות גישה לבניין, מעלון עבור נגישות, 2 כניסות לבניין הכולל 2 מבואות כניסה אחת מהחזית הדרומית ואחת מהחזית המערבית. 5 יח"ד הכוללות ממ"ד וגינות מוצמדות, מרפסות זיז עבור אחת מיח"ד 2 – מעליות ושני גרעיני חדר מדרגות a, ו- b משותפים.

קומה א' מפלס 3.50+ : מוצעת קומה חדשה הכוללת 5 יח"ד הכוללות ממ"ד ומרפסת זיז מקורה, 2 – מעליות ושני גרעיני חדר מדרגות a, ו- b משותפים.

קומה ב' מפלס 7.00+ : מוצעת קומה חדשה הכוללת 5 יח"ד הכוללות ממ"ד ומרפסת זיז מקורה, 2 – מעליות ושני גרעיני חדר מדרגות a, ו- b משותפים.

קומה ג' מפלס 10.50+ : מוצעת קומה חדשה הכוללת 5 יח"ד הכוללות ממ"ד ומרפסת זיז, 2 – מעליות ושני גרעיני חדר מדרגות a, ו- b משותפים.

קומה ד' מפלס 14.00+ : מוצעת קומה חדשה הכוללת 5 יח"ד הכוללות ממ"ד ומרפסת זיז מקורה, 2 – מעליות ושני גרעיני חדר מדרגות a, ו- b משותפים.

קומה ה' מפלס 17.50+ : מוצעת קומה חדשה הכוללת 3 יח"ד הכוללות ממ"ד ומרפסת זיז וגג, 2 – מעליות ושני גרעיני חדר מדרגות a, ו- b משותפים.

קומת הגג 23.50+ : מוצע הגבהת חדר מדרגות משותף ליציאה לגג טכני.

רקע סטטוטורי :

תוכנית מתאר 62 משנת 59, התוכנית מייעדת את המגרש לאזור מגורים 2, היקף זכויות בניה 118%, ב-4 קומות, ועוד תוספת 1% בכל קומה במבנה פינתי. קווי בניין : קדמי 6 מ', צידיים 4 מ', אחורי 5 מ'.

תכנית 4715ב אשר הפקיעה עבור הרחבת דרך מהחלק המערבי מערבי של חלקה .

היתרי בניה קודמים למבנה :

היתר מקורי מס' 1956/0514.00

היתר תוספות מס' 1956/0514.01 - לא מומש

הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה.

התקבלה חו"ד מאת אד' שלום כהן בשם מהנדס העיר :

מידע קודם

מתאריך		
המלצת האגף : הבקשה מובאת להכרעת הוועדה לעניין חריגה ממדיניות וחריגה בשטחים הטכנים מעבר לתכנית החלה. התאמת הבקשה לתכנית המתאר/ לתכנית אב / מדיניות על המגרש חלה מדיניות תכנית מתאר 2000. לפי מדיניות מדובר במגרש שהינו בתחום עיר העיר היסטורית ומוגדר כאזור לשימור לפי תכניות מפורטות בניה חדשה בתחום העיר ההיסטורית צריכה להציג חתך רחוב ולהשתלב בו . הבינוי הקיים בתחום שכונת טלביה על פי תכנית מתאר מאופיין במבנים בני 4-6 קומות ועד 240% אחוזי בניה. הבקשה חורגת לעניין גובה מבנה בין 2 ל-4 קומות ביחס לבינוי ההיסטורי, תואם למדיניות 2000, חורג באחוזי בניה בכ -77% אחוזים על קרקעים . יחד עם זאת, לאחרונה קודמו בסביבה הקרובה של הפרויקט בקשות שאושרו עבור בנייה עד 7 קומות וכן בפרויקט ברח' וושינגטון קיים מתחם הכולל 8 קומות. - בנוסף שטחי המערכות הטכניות המוצעים הינם דרישת רשות מוסמכת – להכרעת הוועדה האם ניתן לאשר שטחים אלו מעבר למותר עפ"י התכנית החלה. חוות דעת אדריכל העיר : לאשר את הבקשה. יש לוודא התאמת חו"ד אדריכל העיר לתוכניות שיאושרו ע"י כלל הגורמים לחו"ד, ובעיקר : נגישות, כבאות, שפ"ע, תברואה, תוש"ה, חשמל והג"א. קווי בניין : הבניה המוצעת הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 למעט :	13/04/2026	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה

*חריגה בקומת החניות עבור מק"ח, וחדר טרפו – אין מניעה מלאשר חריגה מקו הבניין עבור הנ"ל מאחר והינם בתת הקרקע – עפ"י תקנות בניה במרווחים. *במפלס 4- קיימת חריגה מקו הבניין עבור מחסנים, – לא ניתן לאשר חריגה זו – יש לצמצם לתחום המותר. מערכות טכניות : עפ"י התכנית החלה ניתן לאשר עד 19.28 מ"ר מוצע בבקשה 133.37 עבור מערכות טכניות. מוצע חישוב שטח מאגר מים – אין צורך לחשב שטח זה מכיון שהינו חלל אטום. ביטול חישוב שטח זה בתכנית יצמצם משמעותית את שטחי המערכות. שטחי המערכות הטכניות המוצעים הינם דרישת רשות מוסמכת – להכרעת הוועדה האם ניתן לאשר שטחים אלו מעבר למותר עפ"י התכנית החלה. מחסנים : מוצע 33 מחסנים ב קומות החניה עבור 29 יח"ד , עפ"י התכנית החלה שטח המחסנים לא יעלה על 8% . שטח המחסנים עולה על המותר 312.94 מ"ר במקום 188.75 המותרים. – יש לצמצם את שטח המחסנים שיעמוד במותר . מס' המחסנים עולה על מס' יח"ד הדיור – לא ניתן לאשר יש לצמצם למותר – מחסן עבור כל יח"ד. יש למספר כל מחסן ולציין שטח וגובה $h = 2.20$ מ'. גובה המבנה : שטח המגרש הינו פחות מדונם, על כן, ע"פ הוראות תכנית 10038 ניתן לקבל עד 6 קומות בבקשה להריסה ובנייה. הבקשה חורגת לעניין גובה מבנה בין 2 ל-4 קומות ביחס לבינוי ההיסטורי, תואם למדיניות 2000, חורג באחוזי בניה בכ-77% אחוזים על קרקעים. יחד עם זאת, לאחרונה קודמו בסביבה הקרובה של הפרויקט בקשות שאושרו עבור בנייה עד 7 קומות וכן בפרויקט ברח' וושינגטון קיים מתחם הכולל 8 קומות.		

להכרעת הוועדה לעניין חריגה ממדיניות הן בגובה קומות והן באחוזי בניה. קומת גג : הבקשה מציעה פתח יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות משותף לא קיים שטח של 25% משטח הגג הפנוי ממתקנים וממרפסות גג יש להציע 25% משטח הגג הפנוי ממתקנים וממרפסות גג. יש לצמצם את גובה חדר המדרגות עבור היציאה לגג המשותף ל- 2.20 מ'. חוו"ד תכנון עיר : יש לדאוג להסתר ת מערכות הטכניות המוצעת ע"ג גג ע"י הגבהת מעקה גג או כל פרט אחר בכפוף לתיאום מול אדריכל העיר . מרפסות : מוצעות מרפסות זיז וגג מקורות, חלקן לא מקורות, בתחום קווי הבניין בעומק ובשטח המותר – אין מניעה מלאשר. לבדיקת עורך הבקשה כי שטחי המרפסות אינו עולה על 14 מ"ר ליח"ד או ממוצע 12 מ"ר במבנה – יש להראות בהרמוניקה את התחשיב. גדרות : גובה גדרות ואופי גדרות יהיו בהתאם לגדרות קיימים בסביבה ובכל מקרה גובה גדר לא תעל על 1.20 מ' ממפלס הרחוב, מלבד הגדר הסמוכה למיקום בלוני הגז בחלק המזרחי שתוצע בגובה של עד 1.5 מ'. לא יותר מיקום פירי אוורור כלפי הרחוב. עצים : החלקה כוללת עצים לשימור ויש להקפיד על הנחיות מתאימות לשימור לעת הבניה מול מחלקת שפ"ע. בתיאום עם אגף שפ"ע, יש להציע נטיעות חדשות : לפחות עץ אחד על כל 50 מ"ר של שטח פתוח במגרש כולל חצרות פרטיות . שתילה זו תעשה ישירות בקרקע ולא על גבי מצע מנותק .		

קיר פיתוח חדש בגבול מגרש צידי מערבי יתוכנן תוך שימור עצים. מעל גג החניון, יש להציע קרקע מגוננת בעומק אדמה אשר מאפשר נטיעת עצים בוגרים, לפחות כלפי רחוב. התקבל אישור שפ"ע. מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג). המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד' (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדות פנימיות הניצבות לרחוב). חשמל – התקבלה חו"ד חברת חשמל. ישנה דרישה לתחנת טרפו' בתחום החלקה. מוצע חדר טרפו בקומת החניה מפלס 5.95- אין מניעה מלאשר. מי נגר : יש להציג פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 2% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול- יש להציג פתרון חילחול אחר בתיאום המח' לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה. יש להציג בהרמוניקה סכימת חלחול וחישוב מי נגר. התקבל אישור מחלקת איכות סביבה. נגישות – הבניין כולל 2 כניסות נגישות. מוצע מעבר ל-6 יח"ד בפרויקט. יש להטמיע טופס 22 – נגישות בהרמוניקה ולהציג אישור נגישות כתנאי להיתר. התנגדויות : בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לא התקבלו התנגדויות.		

נדרש תיקון ליקויים גרפים כמסומן ע"ג תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 62 תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע : חו"ד הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה מוצע במסגרת תמ"א-38 הריסה ובנייה ס"ה 29 יח"ד נדרש ע"פ תקן 31 מק"ח מוצע חניון עם 31 מק"ח. חו"ד מחלקת דרכים : לאשר את הבקשה – לדיון בוועדה בלבד חו"ד מחלקת תברואה : לאשר את הבקשה יש לתכנן 4 פחים בנפח 0001 ליטר. חו"ד מחלקת שפ"ע : לאשר את הבקשה חו"ד מחלקת איכות הסביבה : לאשר את הבקשה חו"ד מחלקת שימור : לאשר את הבקשה	13/04/2026	חוות דעת תכנונית

החלטת הוועדה : הוועדה מאשרת את הבקשה בתנאים הבאים : 1. אין התנגדות להריסת הבנין הקיים שאינו היסטורי ואינו בעל ערכים אדריכליים ו/או תרבותיים. 2. יש לדרג את גדרות הפיתוח לאורך רחוב לינקולן ולהוסיף פיתוח נטיעות לצורך חזית ירוקה. עצים בוגרים המוצעים לנטיעה יהיו מעל אדמה גננית בעומק מתאים. גובה גדר לא יעל בכל נקודה על 1.20 מטר מבונה. יש לבחון חלופה למיקום פיר שחרור עשן לאורך גבול מגרש צדי מערבי על מנת לצמצם מופע טכני בחזית. יש לבחון חלופה למערכות גז במיקום צדי. 3. תכנון הפינה הדרום-מזרחית : יש לצמצם מידות הפתחים של החזית המעוגלת ולהוסיף שטח חיפוי אבן. יש להציג מרפסת בעומק אחיד או לבטל מרפסות במסגרת היתר נוכחי, כך שיעודכן בתכנית עתידית. מאחר ומדובר בחזית נצפית ביותר, חוסר ההתאמה שבין החזית למרפסת צורם. מרפסת עתידית תלווה את הבינוי המעוגל באופן אחיד. 4. חומרי הבניה יהיו כולם מאבן ללא חומרים אקרילים או צמנט בורד וזאת משום שמדובר בשכונה היסטורית אשר הזהות שלה מחייבת שימוש באבן. 5. לבחון שימוש חוזר באבן בחומה הפונה כלפי הרחוב. חו"ד הנדסית : לא נדרש – הריסה מלאה של הבניין. חוות דעת אדריכל העיר : לאשר את הבקשה. יש לוודא התאמת חו"ד אדריכל העיר לתוכניות שיאושרו ע"י כלל הגורמים לחו"ד, ובעיקר : נגישות, כבאות, שפ"ע, תברואה, תוש"ה, חשמל והג"א. מתכנן מחוז : לא נדרש – לא התקבל. בהתאם להוראות תכנית 10038 מאחר ועבר 45 יום מיום מסירת ההודעה למתכנן המחוז בדבר הבקשה ולא התקבלה חוות הדעת, ניתן להמשיך בקידום הבקשה. פרסום פורסמו ההקלות הבאות :		

- הוספת שטחי בנייה על פי תכנית 10038 -הריסת מבנה קיים בן 3 קומות והקמת מבנה חדש בן 6 קומות מעל 5 קומות חנייה ומחסנים בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038- חיזוק בניין בפני רעידות אדמה -הוספת 13 דירות חדשות מעבר ל 16 הקיימות- סה"כ 29 יח"ד -הקמת חדר יציאה לגג מעבר לגג הקומה האחרונה -הקמת מרפסת זיז בעומק עד 2.20 מטרים -בניית חדר אשפה מקורה בתחום קווי בניין -הקמת חדר טרנספורמציה בגבול מגרש קדמי קווי בניין : קווי בניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הם : חזיתות קדמיות מזרחית ודרומית – 4 מ'. חזיתות צידיות צפונית ומערבית – 3 מ'. הבניה המוצעת הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 למעט : *חריגה בקומת החניות עבור מק"ח, וחדר טרפו – אין מניעה מלאשר חריגה מקו הבניין עבור הנ"ל מאחר והינם בתת הקרקע – עפ"י תקנות בניה במרווחים. *במפלס 4- קיימת חריגה מקו הבניין עבור מחסנים, – לא ניתן לאשר חריגה זו – יש לצמצם לתחום המותר. שטחים : שטחים עיקריים : שטח עיקרי מותר לבינוי 2074 מ"ר, שטח עיקרי מוצע 2016.93 מ', המוצע עומד במותר שטחי שירות : שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות שטחי מיגון, מרפסות שירות, חדר מדרגות ומבואות.		

מערכות טכניות : עפ"י התכנית החלה ניתן לאשר עד 19.28 מ"ר מוצע בבקשה 133.37 עבור מערכות טכניות. מוצע חישוב שטח מאגר מים – אין צורך לחשב שטח זה מכיון שהינו חלל אטום. ביטול חישוב שטח זה בתכנית יצמצם משמעותית את שטחי המערכות. שטחי המערכות הטכניות המוצעים הינם דרישת רשות מוסמכת – להכרעת הוועדה האם ניתן לאשר שטחים אלו מעבר למותר עפ"י התכנית החלה. מחסנים : מוצע 33 מחסנים ב קומות החניה עבור 29 יח"ד , עפ"י התכנית החלה שטח המחסנים לא יעלה על 8% . שטח המחסנים עולה על המותר 312.94 מ"ר במקום 188.75 המותרים. – יש לצמצם את שטח המחסנים שיעמוד במותר . מס' המחסנים עולה על מס' יח"ד הדיור – לא ניתן לאשר יש לצמצם למותר – מחסן עבור כל יח"ד. יש למספר כל מחסן ולציין שטח וגובה $h = 2.20$ מ'. דירות : כל דירה כוללת ממ"ד כנדרש בהוראות התכנית כי כל דירה תכלול מרחב מוגן עפ"י החוק. גובה המבנה : שטח המגרש הינו פחות מדונם, על כן, ע"פ הוראות תכנית 10038 ניתן לקבל עד 6 קומות בבקשה להריסה ובנייה. הבקשה חורגת לעניין גובה מבנה בין 2 ל-4 קומות ביחס לבינוי ההיסטורי, תואם למדיניות 2000, חורג באחוזי בניה בכ-77% אחוזים על קרקעים. יחד עם זאת, לאחרונה קודמו בסביבה הקרובה של הפרויקט בקשות שאושרו עבור בנייה עד 7 קומות וכן בפרויקט ברח' וושינגטון קיים מתחם הכולל 8 קומות. להכרעת הוועדה לעניין חריגה ממדיניות הן בגובה קומות והן באחוזי בניה.		

קומת גג : הבקשה מציעה פתח יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות משותף לא קיים שטח של 25% משטח הגג הפנוי ממתקנים וממרפסות גג יש להציע 25% משטח הגג הפנוי ממתקנים וממרפסות גג. יש לצמצם את גובה חדר המדרגות עבור היציאה לגג המשותף ל- 2.20 מ'. מרפסות : מוצעות מרפסות זיז וגג מקורות, חלקן לא מקורות, בתחום קווי הבניין בעומק ובשטח המותר – אין מניעה מלאשר. לבדיקת עורך הבקשה כי שטחי המרפסות אינו עולה על 14 מ"ר ליחיד או ממוצע 12 מ"ר במבנה – יש להראות בהרמוניקה את התחשיב. תברואה מוצע חדר אשפה הכולל 4 עגלות בנפח הנדרש. בהתאם לנחיות מרחביות. התקבל אישור מחלקת תברואה על פתרון האשפה המוצע. גדרות : גובה גדרות ואופי גדרות יהיו בהתאם לגדרות קיימים בסביבה ובכל מקרה גובה גדר לא תעל על 1.20 מ' ממפלס הרחוב, מלבד הגדר הסמוכה למיקום בלוני הגז בחלק המזרחי שתוצע בגובה של עד 1.5 מ'. לא יותר מיקום פירי אוורור כלפי הרחוב. עצים : החלקה כוללת עצים לשימור ויש להקפיד על הנחיות מתאימות לשימור לעת הבניה מול מחלקת שפי"ע. בתיאום עם אגף שפי"ע, יש להציע נטיעות חדשות : לפחות עץ אחד על כל 50 מ"ר של שטח פתוח במגרש כולל חצרות פרטיות. שתילה זו תעשה ישירות בקרקע ולא על גבי מצע		

מנותק . קיר פיתוח חדש בגבול מגרש צידי מערבי יתוכנן תוך שימור עצים. מעל גג החניון , יש להציע קרקע מגוננת בעומק אדמה אשר מאפשר נטיעת עצים בוגרים, לפחות כלפי רחוב. התקבל אישור שפ"ע. מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג). המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכד' (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדרות פנימיות הניצבות לרחוב). חשמל – התקבלה חוו"ד חברת חשמל. ישנה דרישה לתחנת טרפו' בתחום החלקה. מוצע חדר טרפו בקומת החניה מפלס 5.95- אין מניעה מלאשר. מי נגר : יש להציג פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 2% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול- יש להציג פתרון חילחול אחר בתיאום המח' לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה. יש להציג בהרמוניקה סכימת חלחול וחישוב מי נגר. התקבל אישור מחלקת איכות סביבה. נגישות – הבניין כולל 2 כניסות נגישות. מוצע מעבר ל-6 יח"ד בפרויקט. יש להטמיע טופס 22 – נגישות בהרמוניקה ולהציג אישור נגישות כתנאי להיתר. התנגדויות :		

בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לא התקבלו התנגדויות.		
נדרש תיקון ליקויים גרפים כמסומן ע"ג תכנית a		
הוספת שטחי בנייה על פי תכנית 10038 הריסת מבנה קיים בן 3 קומות והקמת מבנה חדש בן 6 קומות מעל 5 קומות חנייה ומחסנים בהתאם לתמא 38 ותכנית 10038 חיזוק בניין בפני רעידת אדמה הוספת 13 דירות חדשות מעבר ל 16 הקיימות סהכ 29 יח"ד הקמת חדר יציאה לגג מעבר לגג הקומה האחרונה הקמת מרפסת זיז בעומק עד 2.20 מטרים בניית חדר אשפה מקורה בתחום קווי הבניין הקמת חדר טרנספורמציה בגבול מגרש קדמי	27/07/2025	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
כן	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	3
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	4
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	5
	תשלום אגרת בניה	6
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	7
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	8
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	9
	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	10
	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר	11
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	12
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	13
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	14
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	15
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	16
	איכות סביבה- העבודה תתבצע בהתאם להיתר לעבודות אסבסט מאת ממונה האסבסט במשרד להגנת הסביבה.	17

18	שפ"ע - הגשת ערבות בנקאית בסך 26,741.496 ש"ח עבור שימור העצים.
19	שפ"ע - מפרט שימור פרטני לאופן שימור עץ מס' 4 מלווה בפרט הנדסי לבינוי באזור של רדיוס שורשים מוגן.
20	טרם הזמנת חומרי חיפוי החזית יש לקבל אישור אדריכל העיר לדוגמא (Mockup) שתבוצע בשטח בגודל של לפחות 20 מ"ר, כולל דוגמת אבן, דוגמת זכוכית, גוון מסגרות (פתחים, מעקות וכו').
21	אישור בית המודל
22	אישור סופי של מחלקת השימור
23	אישור חברת הגז על מיקום צובר או בלוני הגז
24	אישור יועץ קרקע וביסוס כי אין מניעה לממש את הפרויקט

המלצת האגף מובא להכרעת הועדה

המלצת האגף :

הבקשה מובאת להכרעת הוועדה לעניין חריגה ממדיניות וחריגה בשטחים הטכנים מעבר לתכנית החלה.

התאמת הבקשה לתכנית המתאר/ לתכנית אב / מדיניות

על המגרש חלה מדיניות תכנית מתאר 2000. לפי מדיניות מדובר במגרש שהינו בתחום עיר העיר היסטורית ומוגדר כאזור לשימור לפי תכניות מפורטות בניה חדשה בתחום העיר ההיסטורית צריכה להציג חתך רחוב ולהשתלב בו. הבינוי הקיים בתחום שכונת טלביה על פי תכנית מתאר מאופיין במבנים בני 4-6 קומות ועד 240% אחוזי בניה.

הבקשה חורגת לעניין גובה מבנה בין 2 ל-4 קומות ביחס לבינוי ההיסטורי, תואם למדיניות 2000, חורג באחוזי בניה בכ -77% אחוזים על קרקעים. יחד עם זאת, לאחרונה קודמו בסביבה הקרובה של הפרויקט בקשות שאושרו עבור בנייה עד 7 קומות וכן בפרויקט ברח' וושינגטון קיים מתחם הכולל 8 קומות.

- בנוסף שטחי המערכות הטכניות המוצעים הינם דרישת רשות מוסמכת – להכרעת הוועדה האם ניתן לאשר שטחים אלו מעבר למותר עפ"י התכנית החלה.

חוות דעת אדריכל העיר : לאשר את הבקשה. יש לוודא התאמת חו"ד אדריכל העיר לתוכניות שיאושרו ע"י כלל הגורמים לחו"ד, ובעיקר : נגישות, כבאות, שפ"ע, תברואה, תושי"ה, חשמל והג"א.

קווי בניין :

הבניה המוצעת הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 למעט :

* חריגה בקומת החניות עבור מק"ח, וחדר טרפו – אין מניעה מלאשר חריגה מקו הבניין עבור הנ"ל מאחר והינם בתת הקרקע – עפ"י תקנות בניה במרווחים.

* במפלס 4- קיימת חריגה מקו הבניין עבור מחסנים, – לא ניתן לאשר חריגה זו – יש לצמצם לתחום המותר.

מערכות טכניות :

עפ"י התכנית החלה ניתן לאשר עד 19.28 מ"ר

מוצע בבקשה 133.37 עבור מערכות טכניות.

מוצע חישוב שטח מאגר מים – אין צורך לחשב שטח זה מכיון שהינו חלל אטום.

ביטול חישוב שטח זה בתכנית יצמצם משמעותית את שטחי המערכות.

שטחי המערכות הטכניות המוצעים הינם דרישת רשות מוסמכת – להכרעת הוועדה האם ניתן לאשר שטחים אלו מעבר למותר עפ"י התכנית החלה.

מחסנים :

מוצע 33 מחסנים ב קומות החניה עבור 29 יח"ד , עפ"י התכנית החלה שטח המחסנים לא יעלה על 8% .

שטח המחסנים עולה על המותר 312.94 מ"ר במקום 188.75 המותרים. – יש לצמצם את שטח המחסנים שיעמוד במותר .

מס' המחסנים עולה על מס' יח"ד הדיור – לא ניתן לאשר יש לצמצם למותר – מחסן עבור כל יח"ד.

יש למספר כל מחסן ולציין שטח וגובה $h = 2.20$ מ'.

גובה המבנה : שטח המגרש הינו פחות מדונם, על כן, ע"פ הוראות תכנית 10038 ניתן לקבל עד 6 קומות בבקשה להריסה ובנייה.

הבקשה חורגת לעניין גובה מבנה בין 2 ל-4 קומות ביחס לבינוי ההיסטורי, תואם למדיניות 2000, חורג באחוזי בניה בכ-77 אחוזים על קרקעים. יחד עם זאת, לאחרונה קודמו בסביבה הקרובה של הפרויקט בקשות שאושרו עבור בנייה עד 7 קומות וכן בפרויקט ברח' וושינגטון קיים מתחם הכולל 8 קומות.

להכרעת הוועדה לעניין חריגה ממדיניות הן בגובה קומות והן באחוזי בניה.

קומת גג :

הבקשה מציעה פתח יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות משותף לא קיים שטח של 25% משטח הגג הפנוי ממתקנים וממרפסות גג יש להציע 25% משטח הגג הפנוי ממתקנים וממרפסות גג.

יש לצמצם את גובה חדר המדרגות עבור היציאה לגג המשותף ל- 2.20 מ'.

חוו"ד תכנון עיר :

יש לדאוג להסתר ת מערכות הטכניות המוצעת ע"ג גג ע"י הגבהת מעקה גג או כל פרט אחר בכפוף לתאום מול אדריכל העיר .

מרפסות :

מוצעות מרפסות זיז וגג מקורות, חלקן לא מקורות, בתחום קווי הבניין בעומק ובשטח המותר – אין מניעה מלאשר.

לבדיקת עורך הבקשה כי שטחי המרפסות אינו עולה על 14 מ"ר ליח"ד או ממוצע 12 מ"ר במבנה – יש להראות בהרמוניקה את התחשיב.

גדרות :

גובה גדרות ואופי גדרות יהיו בהתאם לגדרות קיימים בסביבה ובכל מקרה גובה גדר לא תעל על 1.20 מ' ממפלס הרחוב, מלבד הגדר הסמוכה למיקום בלוני הגז בחלק המזרחי שתוצע בגובה של עד 1.5 מ'. לא יותר מיקום פירי אוורור כלפי הרחוב.

עצים :

החלקה כוללת עצים לשימור ויש להקפיד על הנחיות מתאימות לשימור לעת הבניה מול מחלקת שפ"ע.

בתיאום עם אגף שפ"ע, יש להציע נטיעות חדשות : לפחות עץ אחד על כל 50 מ"ר של שטח פתוח במגרש כולל חצרות פרטיות . שתילה זו תעשה ישירות בקרקע ולא על גבי מצע מנותק .

קיר פיתוח חדש בגבול מגרש צידי מערבי יתוכנן תוך שימור עצים.

מעל גג החניון , יש להציע קרקע מגוננת בעומק אדמה אשר מאפשר נטיעת עצים בוגרים, לפחות כלפי רחוב.

התקבל אישור שפ"ע.

מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש

יש להציג בתוכניות (ובפרט בתוכנית פיתוח ותוכנית גג). המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות. ניתן להציע מיקום התשתיות בשטח החלקה, בעדיפות לפתרון שלא נצפה מהרחוב ושלא "יושב" על גדר/גבול החלקה לרחוב. יש כמובן לקחת בחשבון נגישות פיזית לתחזוקה וכדי (מיקום עקרוני מומלץ הוא על גדרות פנימיות הניצבות לרחוב).

חשמל – התקבלה חו"ד חברת חשמל. ישנה דרישה לתחנת טרפו' בתחום החלקה. מוצע חדר טרפו בקומת החניה מפלס 5.95- אין מניעה מלאשר.

מי נגר :

יש להציג פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19. במידה ולא ניתן להשאיר 2% משטח המגרש הפנוי מבינוי עבור חילחול- יש להציג פתרון חילחול אחר בתיאום המח' לאיכות הסביבה, כתנאי להיתר בניה.

יש להציג בהרמוניקה סכימת חלחול וחישוב מי נגר.

התקבל אישור מחלקת איכות סביבה.

נגישות –

הבניין כולל 2 כניסות נגישות.

מוצע מעבר ל-6 יח"ד בפרויקט. יש להטמיע טופס 22 – נגישות בהרמוניקה ולהציג אישור נגישות כתנאי להיתר.

התנגדויות :

בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לא התקבלו התנגדויות.

נדרש תיקון ליקויים גרפים כמסומן ע"ג תכנית a

סדר יום לועדה מתאריך - 20/04/2026 - ג אייר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/7
מספר בקשה	<u>2025/0003.00</u>
מספר סידורי	<u>64</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת ממ"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מלמד רות
עורך הבקשה	אדריכל בוטבול אבירם
מתכנן השלד	כהן אברהם
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

שחל 69 , גבעת מרדכי

גוש	חלקה	בשלמות
30183	126	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
11217	תחילת תוקף	12/11/2010	001	מגורים ד	1680
1413	תחילת תוקף	18/05/1972			
5/52/01	תחילת תוקף	08/02/1985			

תאור הבקשה

מידע קודם

מתאריך	
23/03/2026	הכנת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149 מוצע בבקשה תוספת עמודת ממ"ד ו-5% השלמת קומת גג, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו: לא ניתן לאשר את הבינוי המוצע בגג, נדרש להשלים תנאים טרם דיון.

שטח בניה : מותר עפ"י תב"ע : כ-25 מ"ר לכל יח"ד בעמודת הממ"ד המוצע, מוצע בבקשה : ממ"ד הגדול מ-9 מ"ר המותרים, שטחי הבניה העיקריים מכח תוכנית 11217 נוצלו במלואם - יש לצמצם את שטח הממ"ד המוצע ל-9 מ"ר במדויק. 5% השלמת קומת גג : מוצע בבקשה 5% השלמת קומת גג במפלס +22.40. עפ"י נספח הבינוי ניתן לראות כי השטח מוצע להריסה עפ"י התב"ע, ובשל כך לא ניתן לאשר שטח זה במסגרת 5% השלמת קומת גג - יש להסיר את 5% השלמת קומת גג המוצעת מהבקשה. ניתן לאשר מבואה מינימלית לממ"ד המוצע מכח שטחי מבואות לממ"ד. ממ"ד : חזית דרומית : מוצעת תוספת עמודת ממ"דים ל-10 יח"ד מתוך 12 דיירי עמודת הממ"ד המוצע, מבוקשת מעטפת לדייר מפלס +2.85 ו-+8.55. הממ"ד מוצע בחריגה מקו בניין ומותר מרווח של כ-40 ס"מ. עפ"י נתוני השטח ניתן להזיז את הממ"ד לכיוון צפון ולהצמיד את הממ"ד המוצע לבינוי הקיים גם בחזית צפונית, אך היות ושינוי התוכנית יגרום לחסימת חלון קיים של הדירות, יש למצוא פתרון מיטבי ולבצע פרסום ע"כ. הריסה : עפ"י סעיף 4.1.2(יא) : המסומן להריסה יהרס על חשבון מגישי הבקשה להיתר - תנאי לתחילת עבודות יהא הריסת המסומן בצהוב. תנאים טרם דיון : איכות סביבה - חסר, יש להשלים, שפ"ע - חסר, יש להשלים. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a.		

התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, בשם 2 בעלי המעטפת, להלן עיקרי טענות המתנגדים : *צמצום אור ואויר וחסית נוף. *עלול לפגוע במרפסת עתידית המלצת המחלקה היא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת. 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 : 11217 תחילת תוקף : 12/11/2010 ייעוד הקרקע : מגורים ד' * 11217 תחילת תוקף 12.11.2010, מגורים ד'. *התוכנית אינה מבטלת את תוכנית המתאר. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל חל סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה בניין מירבי,	23/03/2026	חוות דעת תכנונית

מס' יח"ד, קווי בניין ושלביות ביצוע. מוצע בבקשה תוספת ממ"ד בחריגה מקו הבניין הקיים - (ראה סעיף ממ"ד) נספח בינוי : בתכנית 11217 חל נספח בינוי מס' 1, מחייב, מוצע בבקשה תוספת ממ"ד והשלמת קומת גג בשונה מנספח הבינוי, פורסמה הקלה בגין בניה בשונה מנספח הבינוי לשם בנית ממ"ד. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 27.05.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 11217 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : חזית דרומית - מוצע תוספת ממ"ד בחריגה מקו הבניין הקיים - (ראה סעיף ממ"ד) שטח בניה : מותר עפ"י תב"ע : כ-25 מ"ר לכל יח"ד בעמודת הממ"ד המוצע, מוצע בבקשה : ממ"ד הגדול מ-9 מ"ר המותרים, שטחי הבניה העיקריים מכח תוכנית 11217 נוצלו במלואם - יש לצמצם את שטח הממ"ד המוצע ל-9 מ"ר במדויק. 5% השלמת קומת גג : מוצע בבקשה 5% השלמת קומת גג במפלס +22.40. עפ"י נספח הבינוי ניתן לראות כי השטח מוצע להריסה עפ"י התב"ע, ובשל כך לא ניתן לאשר שטח זה במסגרת 5% השלמת קומת גג - יש להסיר את 5% השלמת קומת גג המוצעת מהבקשה. ניתן לאשר מבואה מינימלית לממ"ד המוצע מכח שטחי מבואות לממ"ד. ממ"ד : חזית דרומית : מוצעת תוספת עמודת ממ"דים ל-10 יח"ד מתוך 12 דיירי עמודת הממ"ד המוצע, מבוקשת מעטפת לדייר מפלס +2.85 ו-+8.55. הממ"ד מוצע בחריגה מקו בניין ומותר מרווח של כ-40 ס"מ. עפ"י נתוני השטח ניתן להזיז את הממ"ד לכיוון צפון ולהצמיד		

את הממ"ד המוצע לבינוי הקיים גם בחזית צפונית, אך היות ושינוי התוכנית יגרום לחסימת חלון קיים של הדירות, וישנו בעל מעטפת אשר מתנגד למיקום עמודת הממ"ד המוצע – יש למצוא פתרון מיבטי ולבצע פרסום ע"כ. הריסה : עפ"י סעיף 4.1.2(יא) : המסומן להריסה יהרס על חשבון מגישי הבקשה להיתר - תנאי לתחילת עבודות יהא הריסת המסומן בצהוב. שלביות ביצוע : יש סעיף שלביות ביצוע בתוכנית, שלביות הביצוע מתייחסת לתוספות הבניה, בבקשה מוצע תוספת עמודת ממ"ד, העמודה הינה ל-10 מתוך 12 דיירים ולדיירים שאינם משתתפים מוצעת מעטפת לממ"ד ועל כן - המוצע עומד בהוראות שלביות הביצוע. תימוכין קניינים : נדרש 1/3 מבעלי הזכות בנכס כאשר 1/2 מבעלי העמודה, הוגשו 19/77 חתימות כאשר 10/12 חתימות מבעלי עמודת הממ"ד, המוצע אינו עומד ב-33% הנדרש מתוך נסח הטאבו, בשיחה שהתקיימה עם ע"ב הוסבר כי הבקשה עומדת ב-33% מכניסה אך התקבלו 46% חתימות שכנים מבעלי הכניסה המוצעת וכן מקודם כעת תוספת עמודות ממ"ד ל-6 עמודות מתוך 8 עמודות ונחשב כבניה דומה והסכמה. תנאים טרם דיון : איכות סביבה - חסר, יש להשלים, שפ"ע - חסר, יש להשלים, בקרה הנדסית - מוצע בבקשה ממ"ד, ל"ר לבקשה. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת עמודת ממ"ד ו-5% השלמת קומת גג, לא ניתן לאשר את הבינוי המוצע בגג, בנוסף, נדרש להשלים תנאים טרם דיון - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, בשם 2 בעלי המעטפת, להלן עיקרי טענות המתנגדים :		

*צמצום אור ואויר וחסית נוף. *עלול לפגוע במרפסת עתידית המלצת המחלקה היא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	1
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	2
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	3

המלצת האגף לפרסם לפי סעיף 149

מוצע בבקשה תוספת עמודת ממ"ד ו-5% השלמת קומת גג, הבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת היות ו:

לא ניתן לאשר את הבינוי המוצע בגג,

נדרש להשלים תנאים טרם דיון.

שטח בניה :

מותר עפ"י תב"ע: כ-25 מ"ר לכל יח"ד בעמודת הממ"ד המוצע, מוצע בבקשה: ממ"ד הגדול מ-9 מ"ר המותרים, שטחי הבניה העיקריים מכח תוכנית 11217 נוצלו במלואם - יש לצמצם את שטח הממ"ד המוצע ל-9 מ"ר במדויק.

5% השלמת קומת גג: מוצע בבקשה 5% השלמת קומת גג במפלס +22.40.

עפ"י נספח הבינוי ניתן לראות כי השטח מוצע להריסה עפ"י התב"ע, ובשל כך לא ניתן לאשר שטח זה במסגרת 5% השלמת קומת גג - יש להסיר את 5% השלמת קומת גג המוצעת מהבקשה.

ניתן לאשר מבואה מינימלית לממ"ד המוצע מכח שטחי מבואות לממ"ד.

ממ"ד :

חזית דרומית: מוצעת תוספת עמודת ממ"דים ל-10 יח"ד מתוך 12 דיירי עמודת הממ"ד המוצע,

מבוקשת מעטפת לדייר מפלס +2.85 ו-8.55+.

הממ"ד מוצע בחריגה מקו בניין ומותיר מרווח של כ-40 ס"מ.

עפ"י נתוני השטח ניתן להזיז את הממ"ד לכיוון צפון ולהצמיד את הממ"ד המוצע לבינוי הקיים גם בחזית צפונית, אך היות ושינוי התוכנית יגרום לחסימת חלון קיים של הדירות, יש למצוא פתרון מיטבי ולבצע פרסום ע"כ.

הריסה :

עפ"י סעיף 4.1.2(יא) : המסומן להריסה יהרס על חשבון מגישי הבקשה להיתר - תנאי לתחילת עבודות יהא הריסת המסומן בצהוב.

תנאים טרם דיון :

איכות סביבה - חסר, יש להשלים, שפ"ע - חסר, יש להשלים.

חוות דעת תכנונית :

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

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, בשם 2 בעלי המעטפת, להלן עיקרי טענות המתנגדים :

*צמצום אור ואויר וחסית נוף.

*עלול לפגוע במרפסת עתידית

המלצת המחלקה היא לזמן את המתנגדים היות והבקשה מובאת לדחיה במתכונת המוצעת.

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 - 20/04/2026 - ג אייר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/7
מספר בקשה	<u>2025/0502.00</u>
מספר סידורי	<u>65</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניה מחסן/מחסנים, התקנת מעלית פנימית, התקנת מעלית חיצונית, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, תוספת קומה, תוספת מרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ששון דורין
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חכמון תמר
מתכנן השלד	אשרן שמואל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	4

כתובת האתר

מדבר סיני 47, גבעת המבטר

גוש	חלקה	בשלמות
30657	103	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1424	תחילת תוקף	13/06/1976			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר בבית בבעלות פרטית בן 2 קומות וקומת מרתף קיימים, ברחוב מדבר סיני 47, גבעת המבטר, גוש : 30657, חלקה : 103.

מצב מוצע :

קומת קרקע, מפלס +0.00 : מוצע סגירת מרפסת קיימת על עמודים עבור הרחבת הסלון הקיים בחזית דרומית מערבית. בנוסף, מוצע הגבהת חצר בחזית דרומית מזרחית למפלס +0.00, וכן בניית מדרגות ממפלס הפיתוח למפלס ה- +0.00.

קומה א', מפלס +2.93 : מוצע תוספת בינוי ע"ג הבינוי המוצע בקומה מתחת, וכן מרפסת זיז לא מקורה

בחזית דרומית מערבית.

קומה ב', מפלס +6.00 : מוצע תוספת קומה למגורים הכוללת מדרגות פנימיות, ומרפסת גג בחזית דרומית מערבית.

קומה ג', מפלס +9.60 : מוצע חדר יציאה לגג.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

"הקלה 6%"

"הקלה 2.5%"

"5% נגישות"

"חריגה מקו בנין כבינוי הקיים"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 13.01.2026 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 103, בוצע הליך פרסומי עפ"י 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	
13/04/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149
	מוצע בבקשה תוספת בינוי, הגבהת מפלס חצר קיימת ותוספת מדרגות ממפלס הפיתוח למפלס הדירה, תוספת קומה, ותוספת מרפסת זיז ומרפסת גג, נדרש לתקן את ההערות כדלהלן : נדרש לצמצם את הבינוי המוצע לקו הבניין. יש להציע יתרת שטחי שירות עבור המדרגות בקומת הגג או להסיר מהבקשה. יש להציג את המרפסת המופיעה במפת המדידה ולהציעה במידה ומתאפשר עפ"י התקנות בחזית הצידית, או לסמן להריסה. יש לצמצם את המרפסת גג לתוך קווי הבניין. לא ניתן לאשר יותר ממחסן אחד לדירה. יש להציג היתר מקורי של הבקשה.

יש להסיר את המדרגות המוצעות בקומת המרתף בפיתוח. נדרש לפרסם הקלה בגין תוספת קומה המוצעת. יש לצמצם את גובה הקומה המוצעת לגובה הקיים בקומות מתחת. לא ניתן לאשר את החפירה המוצעת בקומת המרתף, יש לתקן בהתאם. נדרש לפרסם הקלה בגין גובה הבניין. יש להסיר את הגבהת החצר מכיוון חזית קדמית או להציג כמרפסת זיז ולתקן בהתאם. יידרש דו"ח פיקוח בשטח, ולאחריו ע"ב תגיש תוכנית המשקפת את המצב בפועל כולל סימון הריסות שיהיו תנאי להיתר. יש להשלים אישור איכ"ס. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 05.08.2025 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי בניין סומנו עפ"י תוכנית 1424 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : חזית דרומית מזרחית : מוצע סגירת מרפסת קיימת, ותוספות בינוי בקומות שמעל בחריגה מקו בניין צידי, עפ"י תקנות סטיה ניכרת בבניית קיר ללא פתחים נדרש להשאיר מרחק של 2.70 מ' לפחות מהגבול הצדדי של המגרש, עפ"י המופיע בתוכנית המרחק בין הבינוי המוצע לגבול המגרש הוא 2.58 מ' - הבליטה לא עומדת בתקנות, נדרש לצמצם את הבינוי לקו הבניין. כמו כן מוצעת מרפסת זיז ומרפסת גג בחריגה מקו בניין צידי- (ראה סעיף מרפסת זיז ומרפסת גג). שטח בניה : שרות : 5% נגישות - מוצע בבקשה תוספת 5% עבור נגישות, 5% נגישות : עפ"י סעיף 151(ב1) : על אף האמור בסעיף קטן (ב), תוספת שטחי שירות של עד 5% משטח המגרש או 5% מהשטח הכולל המותר לבניה במגרש, הנמוך מבניהם, הנדרשים בשל ביצוע התאמות נגישות, לרבות בניית מעלית, אשר אינן מתחייבות לפי הוראות לפי פרק ה' לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, או לפי הוראות לפי פרק ה'א לחוק זה – לא תיחשב כסטייה מתוכנית. חישוב השטח : $5\% = 20.15$ מ"ר.		

מוצעים שטחי שרות בסך כולל של 19.90 מ"ר כמפורט : מבואה - מוצע בבקשה חדר יציאה לגג בגודל של 11.21 מ"ר המוצע כשטח שירות- יש להציע יתרת שטחי שירות עבור המדרגות או להסיר מהבקשה. מרפסת זיז : קומה א', מפלס +2.93, חזית דרומית מערבית : מוצע תוספת מרפסת זיז לא מקורה, בעומק של 1.5 מ', בשטח של 10.88 מ"ר, המרפסת המוצעת במסגרת קווי הבניין- בחישוב השטחים יש להציג גם את מעקה המרפסת המוצעת. עפ"י מפת המדידה בחזית צפון מערבית (צידית) קיימת מרפסת שלא מופיעה בתוכנית- יש להציע את המרפסת במידה ומתאפשר עפ"י תקנות בחזית צידית, אחרת יש לסמן להריסה. מרפסת גג : קומה א', מפלס +2.93 : מוצעת מרפסת גג לא מקורה בעומק של 1.5 מ', ובשטח של 12.43 מ"ר, ע"ג הבינוי המוצע בקומה מתחת, בחריגה מקו בניין צידי, עפ"י תקנות סטיה ניכרת בקו בניין צידי ניתנת חריגה של עד 10% מהמרווח ובלבד שישאר מרחק של 2.70 מ' מגבול המגרש, עפ"י המופיע בתוכנית המרחק בין המרפסת גג המוצעת לגבול המגרש הוא 2.58 מ' - המרפסת לא עומדת בתקנות, נדרש לצמצם לקו הבניין. מחסנים : מוצג בבקשה 2 מחסנים קיימים בקומת המרתף כאשר סך השטח הוא 26.74 מ"ר - לא ניתן לאשר יותר ממחסן אחד לדירה. נדרש להציג היתר מקורי של הבקשה. בניה במרווחים : מדרגות- מוצעות מדרגות בחזית דרומית מזרחית, עבור גישה ממפלס הפיתוח למפלס ה +0.00 בדירה- המדרגות המוצעות אינן עומדות בתקנות בניה במרווחים, אינן מהוות שיפור נגישות ומהווה תקדים לפיצול יח"ד, הכניסה הנוכחית לדירה הינה מהמפלס הנמוך המתחבר למפלס הכביש- לא ניתן לאשר יותר מכניסה אחת לדירה. יש להסיר את המדרגות המוצעות בפיתוח. מס' קומות :		

מותר : 2 קומות, קיים : 3 קומות, מוצע בבקשה : תוספת שטחי בניה בקומות הקיימות ותוספת קומה וחדר יציאה לגג, סה"כ 4 קומות וחדר יציאה לגג, עפ"י התקנות בבנין שבו קיימים 2 קומות למעט קומות מרתף ניתן להציע תוספת קומה 1 בהקלה, לא פורסמה הקלה בגין תוספת קומה- נדרש לפרסם הקלה בגין תוספת קומה המוצעת. בקומה ב' מפלס +6.00 מוצע גובה קומה 3.20 מ' נדרש לצמצם את גובה הקומה בהתאם לקומות הקיימות. בקומת המרתף, מפלס 2.50 - חתך א'- מוצע חפירה והנמכת המפלס ביחס לקומת החניה- לא ניתן לאשר את החפירה המוצעת היות וקומה זו הופכת לקומה עילית ומהווה סטייה נכרת במספר הקומות. יודגש כי לא פורסמה הקלה. גובה בניה : מוצע בבקשה : תוספת קומה מכך תוספת גובה- נדרש לפרסם הקלה בגין גובה הבניין. הגבהת חצר : קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית דרומית מזרחית - מוצע הגבהת חצר של כ-2.50 מ' ומדרגות ממפלס קומת המרתף למפלס +0.00, הגבהת החצר בחזית קדמית מהווה חריגה מהמותר בתקנות כאשר שטח זה הופך לשטח מקורה זאת ללא שהדבר הוצג כנדרש בתוכנית מאחר ולא הוצגו כל המרפסות הקיימות בדירה, עפ"י התקנות שטח המרפסות המקורות לדירה הינן עד 12 מ"ר, בנוסף חלקים משטח זה חורגים מקווי בנין ומהווים סטייה ניכרת- יש להסיר את הגבהת החצר מכיוון חזית קדמית או להציג כמרפסת זיז ולהתאים את אורכה למרפסת המבוקשת מעל. הריסות : מבדיקה בצילומים בשטח ישנם מבנים החורגים עד לגבול החלקה, כמו כן ישנן דלתות חיצוניות ומעברים המהווים לכאורה כניסה ליח"ד נוספת- כתנאי להמשך קידום הבקשה יידרש דו"ח פיקוח בשטח, לאחריו ע"ב תגיש תכנית המשקפת את המצב בפועל כולל סימון הריסות שיהוו תנאי להיתר. אישו רי גורמים : איכות סביבה - חסר, יש להשלים. חוות דעת תכנונית :		

- יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1424 תחילת תוקף : 13/06/1976 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : *1424 תחילת תוקף 13.06.1976, אזור מגורים 5 מיוחד. *תקנות התכנון והבניה. *התוכנית כפופה לתוכנית 1420. סטייה ניכרת : בתוכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : לא קיים נספח בתב"ע 1424. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 05.08.2025 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי בניין סומנו עפ"י תוכנית 1424 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : חזית דרומית מזרחית : מוצע סגירת מרפסת קיימת, ותוספות בינוי בקומות שמעל בחריגה מקו בניין צידי, עפ"י תקנות סטייה ניכרת בבניית קיר ללא פתחים נדרש להשאיר מרחק של 2.70 מ' לפחות מהגבול הצדדי של המגרש, עפ"י המופיע בתוכנית	24/03/2026	חוות דעת תכנונית

המרחק בין הבינוי המוצע לגבול המגרש הוא 2.58 מ' - הבליטה לא עומדת בתקנות, נדרש לצמצם את הבינוי לקו הבניין. כמו כן מוצעת מרפסת זיז ומרפסת גג בחריגה מקו בניין צידי- (ראה סעיף מרפסת זיז ומרפסת גג). שטח בניה : עיקרי : מותר עפ"י תב"ע : 50% ב-2 קומות, שטח המגרש : 403 מ"ר, 50% = 201.5 מ"ר, בחלקה הנ"ל קיים תת חלקה 1 בלבד. קיים : 14.126 מ"ר. פורסמה הקלה בגין תוספת 6% הקלה ו-2.5% תוספת קומה : 6% הקלה : = 18.24 מ"ר. 2.5% תוספת קומה : = 075.10 מ"ר. סה"כ שטח עיקרי מותר במגרש ליחיד המבקשת : 575.352 מ"ר. מוצע בבקשה : תוספת בינוי עיקרי בסך כולל של 87.82 מ"ר בנוסף ל-126.14 מ"ר הקיימים, סה"כ 96.213 מ"ר שטח עיקרי- המוצע עומד במותר. שרות : 5% נגישות - מוצע בבקשה תוספת 5% עבור נגישות, 5% נגישות : עפ"י סעיף 151(ב1) : על אף האמור בסעיף קטן (ב), תוספת שטחי שירות של עד 5% משטח המגרש או 5% מהשטח הכולל המותר לבניה במגרש, הנמוך מבניהם, הנדרשים בשל ביצוע התאמות נגישות, לרבות בניית מעלית, אשר אינן מתחייבות לפי הוראות לפי פרק ה' לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, או לפי הוראות לפי פרק ה'א לחוק זה – לא תיחשב כסטייה מתוכנית. חישוב השטח : 5% = 20.15 מ"ר. מוצעים שטחי שירות בסך כולל של 19.90 מ"ר כמפורט : מבואה - מוצע בבקשה חדר יציאה לגג בגודל של 11.21 מ"ר המוצע כשטח שירות- יש להציע יתרת שטחי שירות עבור המדרגות או להסיר מהבקשה. מרפסת זיז :		

קומה א', מפלס +2.93, חזית דרומית מערבית : מוצע תוספת מרפסת זיז לא מקורה, בעומק של 1.5 מ', בשטח של 10.88 מ"ר, המרפסת המוצעת במסגרת קווי הבניין- בחישוב השטחים יש להציג גם את מעקה המרפסת המוצעת. עפ"י מפת המדידה בחזית צפון מערבית (צידית) קיימת מרפסת שלא מופיעה בתוכנית- יש להציע את המרפסת במידה ומתאפשר עפ"י תקנות בחזית צידית, אחרת יש לסמן להריסה. מרפסת גג : קומה א', מפלס +2.93 : מוצעת מרפסת גג לא מקורה בעומק של 1.5 מ', ובשטח של 12.43 מ"ר, ע"ג הבינוי המוצע בקומה מתחת, בחריגה מקו בניין צידי, עפ"י תקנות סטיה ניכרת בקו בניין צידי ניתנת חריגה של עד 10% מהמרווח ובלבד שיישאר מרחק של 2.70 מ' מגבול המגרש, עפ"י המופיע בתוכנית המרחק בין המרפסת גג המוצעת לגבול המגרש הוא 2.58 מ'- המרפסת לא עומדת בתקנות, נדרש לצמצם לקו הבניין. מחסנים : מוצג בבקשה 2 מחסנים קיימים בקומת המרתף כאשר סך השטח הוא 26.74 מ"ר - לא ניתן לאשר יותר ממחסן אחד לדירה. נדרש להציג היתר מקורי של הבקשה. בניה במרווחים : מדרגות- מוצעות מדרגות בחזית דרומית מזרחית, עבור גישה ממפלס הפיתוח למפלס ה +0.00 בדירה- המדרגות המוצעות אינן עומדות בתקנות בניה במרווחים, אינן מהוות שיפור נגישות ומהווה תקדים לפיצול יח"ד, הכניסה הנוכחית לדירה הינה מהמפלס הנמוך המתחבר למפלס הכביש- לא ניתן לאשר יותר מכניסה אחת לדירה. יש להסיר את המדרגות המוצעות בפיתוח. מס' קומות : מותר : 2 קומות, קיים : 3 קומות, מוצע בבקשה : תוספת שטחי בניה בקומות הקיימות ותוספת קומה וחדר יציאה לגג, סה"כ 4 קומות וחדר יציאה לגג, עפ"י התקנות בבניין שבו קיימים 2 קומות למעט קומות מרתף ניתן להציע תוספת קומה 1 בהקלה, לא פורסמה הקלה בגין תוספת קומה- נדרש לפרסם הקלה בגין תוספת קומה המוצעת. בקומה ב' מפלס +6.00 מוצע גובה קומה 3.20 מ'- נדרש לצמצם את גובה הקומה בהתאם לקומות הקיימות. בקומת המרתף, מפלס -2.50 חתך א'- מוצע חפירה והנמכת המפלס ביחס לקומת החניה- לא ניתן לאשר את החפירה		

המוצעת היות וקומה זו הופכת לקומה עילית ומהווה סטייה נכרת במספר הקומות. יודגש כי לא פורסמה הקלה. גובה בניה : מוצע בבקשה : תוספת קומה מכך תוספת גובה- נדרש לפרסם הקלה בגין גובה הבניין. הגבהת חצר : קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית דרומית מזרחית - מוצע הגבהת חצר של כ-2.50 מ' ומדרגות ממפלס קומת המרתף למפלס +0.00, הגבהת החצר בחזית קדמית מהווה חריגה מהמותר בתקנות כאשר שטח זה הופך לשטח מקורה זאת ללא שהדבר הוצג כנדרש בתוכנית מאחר ולא הוצגו כל המרפסות הקיימות בדירה, עפ"י התקנות שטח המרפסות המקורות לדירה הינן עד 12 מ"ר, בנוסף חלקים משטח זה חורגים מקווי בניין ומהווים סטייה ניכרת- יש להסיר את הגבהת החצר מכיוון חזית קדמית או להציג כמרפסת זיז ולהתאים את אורכה למרפסת המבוקשת מעל. הריסות : מבדיקה בצילומים בשטח ישנם מבנים החורגים עד לגבול החלקה, כמו כן ישנן דלתות חיצוניות ומעברים המהווים לכאורה כניסה ליחיד נוספת- כתנאי להמשך קידום הבקשה יידרש דו"ח פיקוח בשטח, לאחריו ע"ב תגיש תכנית המשקפת את המצב בפועל כולל סימון הריסות שיהוו תנאי להיתר. תימוכין קניינים : בעלים יחידים בחלקה, ל"ר. אישורי גורמים : שפי"ע - אושר, איכות סביבה - חסר, יש להשלים. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי, הגבהת מפלס חצר קיימת ותוספת מדרגות ממפלס הפיתוח למפלס הדירה, תוספת קומה, ותוספת מרפסת זיז ומרפסת גג, נדרש להציע יתרת שטחי השירות עבור המדרגות, נדרש לתקן את המרפסת זיז והמרפסת גג המוצעות,		

נדרש להסיר את המדרגות המוצעות בפיתוח, נדרש לפרסם הקלה לקומה המוצעת ולגובה הבניין, להסיר הגבהת חצר מוצעת, יידרש דו"ח פיקוח ולאחריו ע"ב תציג תוכנית המשקפת את המוצב בפועל כולל סימון הריסות שיהוו תנאי להיתר, לא הושלמו תנאים טרם דיון - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה 6% הקלה 2.5% 5% נגישות חריגה מקו בנין כבינוי הקיים	23/12/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף לפרסם לפי סעיף 149

מוצע בבקשה תוספת בינוי, הגבהת מפלס חצר קיימת ותוספת מדרגות ממפלס הפיתוח למפלס הדירה, תוספת קומה, ותוספת מרפסת זיז ומרפסת גג, נדרש לתקן את ההערות כדלהלן:

נדרש לצמצם את הבינוי המוצע לקו הבניין.

יש להציע יתרת שטחי שירות עבור המדרגות בקומת הגג או להסיר מהבקשה.

יש להציג את המרפסת המופיעה במפת המדידה ולהציעה במידה ומתאפשר עפ"י התקנות בחזית הצידי, או לסמן להריסה.

יש לצמצם את המרפסת גג לתוך קווי הבניין.

לא ניתן לאשר יותר ממחסן אחד לדירה. יש להציג היתר מקורי של הבקשה.

יש להסיר את המדרגות המוצעות בקומת המרתף בפיתוח.

נדרש לפרסם הקלה בגין תוספת קומה המוצעת.

יש לצמצם את גובה הקומה המוצעת לגובה הקיים בקומות מתחת.

לא ניתן לאשר את החפירה המוצעת בקומת המרתף, יש לתקן בהתאם.

נדרש לפרסם הקלה בגין גובה הבניין.

יש להסיר את הגבהת החצר מכיוון חזית קדמית או להציג כמרפסת זיז ולתקן בהתאם.

יידרש דו"ח פיקוח בשטח, ולאחריו ע"ב תגיש תוכנית המשקפת את המצב בפועל כולל סימון הריסות שיהוו תנאי להיתר.

יש להשלים אישור איכ"ס.

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 05.08.2025 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי בניין סומנו עפ"י תוכנית 1424 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים :

חזית דרומית מזרחית : מוצע סגירת מרפסת קיימת, ותוספות בינוי בקומות שמעל בחריגה מקו בניין צידי, עפ"י תקנות סטיה ניכרת בבניית קיר ללא פתחים נדרש להשאיר מרחק של 2.70 מ' לפחות מהגבול הצדדי של המגרש, עפ"י המופיע בתוכנית המרחק בין הבינוי המוצע לגבול המגרש הוא 2.58 מ' - הבליטה לא עומדת בתקנות, נדרש לצמצם את הבינוי לקו הבניין.

כמו כן מוצעת מרפסת זיז ומרפסת גג בחריגה מקו בניין צידי - (ראה סעיף מרפסת זיז ומרפסת גג).

שטח בניה :

שרות :

5% נגישות - מוצע בבקשה תוספת 5% עבור נגישות,

5% נגישות : עפ"י סעיף 151(ב) : על אף האמור בסעיף קטן (ב), תוספת שטחי שירות של עד 5% משטח המגרש או 5% מהשטח הכולל המותר לבניה במגרש, הנמוך מבניהם, הנדרשים בשל ביצוע התאמות נגישות, לרבות בניית מעלית, אשר אינן מתחייבות לפי הוראות לפי פרק ה' לחוק שוויון זכויות לאנשים עם מוגבלות, או לפי הוראות לפי פרק ה'א לחוק זה – לא תיחשב כסטייה מתוכנית.

חישוב השטח : $5\% = 20.15$ מ"ר.

מוצעים שטחי שרות בסך כולל של 19.90 מ"ר כמפורט :

מבואה - מוצע בבקשה חדר יציאה לגג בגודל של 11.21 מ"ר המוצע כשטח שירות - יש להציע יתרת

שטחי שירות עבור המדרגות או להסיר מהבקשה.

מרפסת זיז :

קומה א', מפלס +2.93, חזית דרומית מערבית : מוצע תוספת מרפסת זיז לא מקורה, בעומק של 1.5 מ', בשטח של 10.88 מ"ר, המרפסת המוצעת במסגרת קווי הבניין- בחישוב השטחים יש להציג גם את מעקה המרפסת המוצעת.

עפ"י מפת המדידה בחזית צפון מערבית (צידיית) קיימת מרפסת שלא מופיעה בתוכנית- יש להציע את המרפסת במידה ומתאפשר עפ"י תקנות בחזית צידיית, אחרת יש לסמן להריסה.

מרפסת גג :

קומה א', מפלס +2.93 : מוצעת מרפסת גג לא מקורה בעומק של 1.5 מ', ובשטח של 12.43 מ"ר, ע"י הבינוי המוצע בקומה מתחת, בחריגה מקו בניין צידי, עפ"י תקנות סטייה ניכרת בקו בניין צידי ניתנת חריגה של עד 10% מהמרווח ובלבד שישאר מרחק של 2.70 מ' מגבול המגרש, עפ"י המופיע בתוכנית המרחק בין המרפסת גג המוצעת לגבול המגרש הוא 2.58 מ' - המרפסת לא עומדת בתקנות, נדרש לצמצם לקו הבניין.

מחסנים :

מוצג בבקשה 2 מחסנים קיימים בקומת המרתף כאשר סך השטח הוא 26.74 מ"ר - לא ניתן לאשר יותר ממחסן אחד לדירה. נדרש להציג היתר מקורי של הבקשה.

בניה במרווחים :

מדרגות- מוצעות מדרגות בחזית דרומית מזרחית, עבור גישה ממפלס הפיתוח למפלס ה +0.00 בדירה- המדרגות המוצעות אינן עומדות בתקנות בניה במרווחים, אינן מהוות שיפור נגישות ומהווה תקדים לפיצול יחיד, הכניסה הנוכחית לדירה הינה מהמפלס הנמוך המתחבר למפלס הכביש- לא ניתן לאשר יותר מכניסה אחת לדירה. יש להסיר את המדרגות המוצעות בפיתוח.

מס' קומות :

מותר : 2 קומות, קיים : 3 קומות, מוצע בבקשה : תוספת שטחי בניה בקומות הקיימות ותוספת קומה וחדר יציאה לגג, סה"כ 4 קומות וחדר יציאה לגג, עפ"י התקנות בבניין שבו קיימים 2 קומות למעט קומות מרתף ניתן להציע תוספת קומה 1 בהקלה, לא פורסמה הקלה בגין תוספת קומה- נדרש לפרסם הקלה בגין תוספת קומה המוצעת.

בקומה ב' מפלס +6.00 מוצע גובה קומה 3.20 מ'- נדרש לצמצם את גובה הקומה בהתאם לקומות הקיימות.

בקומת המרתף, מפלס -2.50 חתך א'- מוצע חפירה והנמכת המפלס ביחס לקומת החניה- לא ניתן לאשר את החפירה המוצעת היות וקומה זו הופכת לקומה עילית ומהווה סטייה ניכרת במספר הקומות. יודגש כי לא פורסמה הקלה.

גובה בניה :

מוצע בבקשה : תוספת קומה מכך תוספת גובה- נדרש לפרסם הקלה בגין גובה הבניין.

הגבהת חצר :

קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית דרומית מזרחית - מוצע הגבהת חצר של כ-2.50 מ' ומדרגות ממפלס קומת המרתף למפלס +0.00, הגבהת החצר בחזית קדמית מהווה חריגה מהמותר בתקנות כאשר שטח זה הופך לשטח מקורה זאת ללא שהדבר הוצג כנדרש בתוכנית מאחר ולא הוצגו כל המרפסות הקיימות בדירה, עפ"י התקנות שטח המרפסות המקורות לדירה הינן עד 12 מ"ר, בנוסף חלקים משטח זה חורגים מקווי בניין ומהווים סטיה ניכרת- יש להסיר את הגבהת החצר מכיוון חזית קדמית או להציג כמרפסת זיז ולהתאים את אורכה למרפסת המבוקשת מעל.

הריסות :

מבדיקה בצילומים בשטח ישנם מבנים החורגים עד לגבול החלקה, כמו כן ישנן דלתות חיצוניות ומעברים המהווים לכאורה כניסה ליח"ד נוספת- כתנאי להמשך קידום הבקשה יידרש דו"ח פיקוח בשטח, לאחריו ע"ב תגיש תכנית המשקפת את המצב בפועל כולל סימון הריסות שיהוו תנאי להיתר.

אישור גורמים :

איכות סביבה - חסר, יש להשלים.

חוות דעת תכנונית :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 20/04/2026 - ג אייר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/7
מספר בקשה	<u>2016/0784.01</u>
מספר סידורי	<u>66</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הרחבת קומת גג קיימת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר אפרתי שמעון
עורך הבקשה	מר קטורזה יצחק
מתכנן השלד	מר קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	15

כתובת האתר

אהרון בראנד 17, הר נוף

גוש	חלקה	בשלמות
30255	137	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
0966	תחילת תוקף	18/09/1980	7		

תאור הבקשה

מדובר בבניין מגורים קיים בן 7 קומות מעל קומות מרתף, עבור 16 יח"ד.

תוספת השטח העיקרי המאושר בהיתר מקורי 2006/0355.09 שיצא ב 2022 77,76 מ"ר

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת 5% להרחבת 2 דירות גג .

הבקשה לא מהווה תוספת קומה

הבקשה לא מהווה תוספת יח"ד

הבקשה כוללת תוספת מרפסות גג

הבקשה לא כוללת תוספת חניות

הבקשה לא כוללת מעלית

מידע קודם

מתאריך	
13/04/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים בהר נוף רח' בראנד 17 בבניין בן 7 קומות מעל 2 קומות מרתף, בן 61 דירות. מבוקשת הרחבת 2 דירות גג 5% תב"ע נקודתית מפורטת כפופה למתאר. בתוקף מ 2005, אזור מגורים 2 מיוחד. נספח בינוי מחייב חלקית לעניינים הבאים: קוי בניין, גובה. הבקשה לא תואמת לנספח הבינוי ס.ס.ג. אין הקלות הקלה בגין תוספת 5% השלמת דירת גג הסכמות ותימוכין קנייניים :

אין התנגדויות. התקבלה הסכמת 16/21 דיירים. המלצת האגף : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים בהתאם לאישור מה"ע להרחבת דירות גג – ניתן ע"י מנהל האגף.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : ג0966 תחילת תוקף : 18/09/1980 ייעוד הקרקע : מיוחד 2 מס' תכנית שחלה בחלקה : 7555 תחילת תוקף: 2005 אזור מגורים : מיוחד 2 מס' נספח רלוונטי : 1 תכניות נוספות שחלות בחלקה : 966 ג התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה	16/03/2026	חוות דעת תכנונית

התכנית החלה בחלקה הנדונה לא כוללת סעיף סטייה ניכרת נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט מחייב חלקית לעניינים הבאים : קוי בניין, גובה, שטח. הבנייה לא תואמת נספח. כאמור לעיל פורסמה הקלה. פרסום הקלות הקלה בגין תוספת 5% השלמת דירת גג לא התקבלו התנגדויות. התקבלה הסכמת 21 דיירים. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 13/02/25 ע"י המח' למידע תכנוני. לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית : 6 מס' קומות מוצע : 0 תוספת קומה אושרה בעבר. מספר יחידות דיור מס יח"ד מותר עפ"י התכנית : 16 הבקשה לא כוללת תוספת יח"ד. שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מוצע בבקשה 83,14 מ"ר שטח עיקרי לתוספות בבניין 1 המותר מכוח התכנית : 1280 מ"ר נמצאה חריגה ממכסת השטח העיקרי המותר כי מדובר		

בתוספת 5% מעל סך השטח המותר. פורסמה הקלה בהתאם. שטחי בניה – שטחי שרות שטחי שירות מוצעים בבקשה : 24,58 מ"ר עבור 2 חדרים מחוזקים. ניתן לאשר בכפוף לאישור פקע"ר. השלמת דירות גג : בבניין קיימות 2 דירות גג. שטח התוספת המוצעת 83,14 מ"ר , 5% שטח החלקה 87 מ"ר. התקבל אישור מנהל האגף ב 16/03/2026 התנגדויות אין תנאים לדיון – בקרה מרחבית : הושלמו		
הקלה בגין תוספת 5% השלמת דירת 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
	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

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בהר נוף רח' בראנד 17

בבנין בן 7 קומות מעל 2 קומות מרתף, בן 61 דירות.

מבוקשת הרחבת 2 דירות גג 5%

תב"ע

נקודתית מפורטת כפופה למתאר. בתוקף מ 2005, אזור מגורים 2 מיוחד.

נספח בינוי

מחייב חלקית לעניינים הבאים : קוי בנין, גובה.

הבקשה לא תואמת לנספח הבינוי

ס.ס.ג. אין

הקלות

הקלה בגין תוספת 5% השלמת דירת גג

הסכמות ותימוכין קנייניים :

אין התנגדויות. התקבלה הסכמת 16/21 דיירים.

המלצת האגף : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בהתאם לאישור מה"ע להרחבת דירות גג – ניתן ע"י מנהל האגף.

סדר יום לוועדה מתאריך - 20/04/2026 - ג אייר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/7
מספר בקשה	<u>2025/0051.00</u>
מספר סידורי	<u>67</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גינסברג מירב
עורך הבקשה	אדריכל גלר דינה
מתכנן השלד	קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	44

כתובת האתר

שטרן אברהם 9 , קרית היוכל

גוש	חלקה	בשלמות
30415	256	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
14281	תחילת תוקף	22/03/2013			
1648ג	תחילת תוקף	18/04/1990			
5/08/14	תחילת תוקף	04/02/1988			

תאור הבקשה

מוצע בבקשה תוספת בינוי בקומות הקיימות עפ"י תוכנית 1648ג' ובקומה המוצעת עפ"י תוכנית 14281, התוכנית עומדת בנדרש, אין מניעה לאשר את הבקשה.

מידע קודם

מתאריך	
13/04/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
	-יש לתקן את ההערות ע"ג תוכנית, עורך הבקשה תיקן את ההערות שנדרשו. דברי הסבר לתוכנית :

-בתאריך 19/03/2026 הוגשה תוכנית מתוקנת עפ"י החלטת הוועדה וההערות ע"ג ההרמוניקה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/08/14 תחילת תוקף : 04/02/1988 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : -בתאריך 19/11/2025 נידונה בועדת משנה, הוחלט לדחות לצורך השלמת תנאים. אישור גורמים : בקרה הנדסית-חסר, יש להשלים- עפ"י חו"ד שהתקבלה ע"י מהנדס יצחק ש. למעי, הבקשה תואמת את דרישות ת"י 431 על כל חלקיו. עורך הבקשה הגיש סט נוהל בקרה הנדסית והטמיע אותה בהרמוניקה שנדרשו. חוות דעת תכנונית : -יש לתקן את ההערות ע"ג תוכנית, עורך הבקשה תיקן את ההערות שנדרשו. -בתאריך 19/03/2026 הוגשה תוכנית מתוקנת עפ"י החלטת הוועדה וההערות ע"ג ההרמוניקה.	19/03/2026	חוות דעת תכנונית

לדחות לצורך השלמת תנאים : מוצע בבקשה תוספת בינוי בקומות הקיימות עפ"י תוכנית 1648ג' ובקומה המוצעת עפ"י תוכנית 14281, התוכנית עומדת בנדרש, אין מניעה לאשר את הבקשה. אך היות וטרם התקבל אישור נוהל בקרה הנדסית לתיק נדרש לדחות לצורך השלמת התנאי. אישו רי גורמים : בקרה הנדסית - 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.	19/11/2025	דיון בועדת משנה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
לדחות לצורך השלמת תנאים : מוצע בבקשה תוספת בינוי בקומות הקיימות עפ"י תוכנית 1648ג' ובקומה המוצעת עפ"י תוכנית 14281, התוכנית עומדת בנדרש, אין מניעה לאשר את הבקשה.	30/10/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

אך היות וטרם התקבל אישור נוהל בקרה הנדסית לתיק נדרש לדחות לצורך השלמת התנאי. אישור רי גורמים : בקרה הנדסית - 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 : 14281 תחילת תוקף : 22/03/2013 ייעוד הקרקע : אזור מגורים ג' *14281 תחילת תוקף 22.03.2013, אזור מגורים ג'. *1684ג', תחילת תוקף 18.04.1990, אזור מגורים מיוחד. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : גובה	29/10/2025	חוות דעת תכנונית

בניה, מס' יח"ד וקווי בניין. המוצע בבקשה אינו חורג מן אחד מהסעיפים הנ"ל. נספח בינוי : בתב"ע 14281 חל נספח בינוי מס' 1 אשר הינו מנחה, מחייב לעניין גובה בניה, מפלסי פיתוח, מס' קומות, קווי הבניין ומס' יח"ד. תוכנית 14281 התייחסה להרחבה בקומות הקיימות בהתאם למאוסר בתוכנית 1648ג' ומציעה בינוי בקומת הגגות. מוצע בבקשה תוספת בינוי בקומות הקיימות, במפלס +1.36, ומפלס +4.08 בהתאם לנספח 1648ג'. מוצע בבקשה תוספת בינוי על הגג במפלס +6.92 בהתאם לנספח הבינוי. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש מיום 20.11.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי בניין סומנו עפ"י תוכנית 14281 ותוכנית 1648ג' ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה : ש. עיקרי מותר עפ"י תב"ע ע"ק : 3,715.55 מ"ר, מוצע : 137.68 מ"ר. ש.שרות מותר עפ"י תב"ע ע"ק : 120.13 מ"ר, מוצע : 22.05 מ"ר עבור חדרים מחוזקים בקומת הגג בהתאם לנספח בינוי. שטחי הבניה הינם פועל יוצא של נספח הבינוי, מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח הבינוי ועל כן לא נראה כי יש חריגה בשטחי הבניה המותרים - אין מניעה לאשר. השטח המוצע בקומות הקיימות בהתאם לנספח תוכנית 1648ג' הקובעת 14.06 מ"ר שטח עיקרי ו-16.52 מ"ר שטחי מרפסות לכל יח"ד, השטח המוצע עומד במותר עפ"י נספח הבינוי. יצאו היתרים לקומת תחת המבקשים בתיקים מס' 93/715.4 ו-96/557. מס' קומות :		

קיים : 3 קומות מעל הכניסה הקובעת. מוצע : הרחבה לקומות קיימות ותוספת קומה למגורים, בהתאם לתב"ע ולנספח הבינוי - אין מניעה לאשר. גובה בניה : מותר עפ"י תב"ע - 13.44 + מ'. מוצע בבקשה - תוספת בינוי על הגג עד לגובה של 10.89 + מ' בהתאם לנספח הבינוי - אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 7.1.1 : "תוספת הבניה על גג הבניין תיבנה בשלבים באופן שכל כניסה תוכל לבנות בנפרד" "תוספת הבנייה בחזית הבניין תיבנה בעמודות שלמות ולא תותר בניה בשלבים", המוצע אינו בהינף אחד, פורסמה הקלה בגין בניה שאינה בהינף אחד. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח הבינוי, ל"ר לבקשה. אישורי גורמים : שפ"ע - התקבל, איכות סביבה - ל"ר, בקרה הנדסית - חסר, יש להשלים. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי בקומות הקיימות עפ"י תוכנית 1648 ג' ובקומה המוצעת עפ"י תוכנית 14281, התוכנית עומדת בנדרש, הבקשה מבואת לדחיה היות ונדרש באישור נוהל בקרה הנדסית לתיק - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	15/07/2025	שינוי מנספח בינוי - עבור עמודי חיזוק וריצוף מרפסת גג בשונה מנספח הבינוי בניה שלא בהינף אחד

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

-יש לתקן את ההערות ע"ג תוכנית, עורך הבקשה תיקן את ההערות שנדרשו.

דברי הסבר לתוכנית :

-בתאריך 19/03/2026 הוגשה תוכנית מתוקנת עפ"י החלטת הוועדה וההערות ע"ג ההרמוניקה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 20/04/2026 - ג אייר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/7
מספר בקשה	<u>1970/0581.03</u>
מספר סידורי	<u>68</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, תוספת ממ"ד, ובנית מרפסת זיז
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גלבר אלישיב
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חכמון תמר
מתכנן השלד	איש רן שמואל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	120

כתובת האתר

אצ"ל 4, גבעת המבתר

גוש	חלקה	בשלמות
30654	53	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1541	תחילת תוקף	21/04/1974			
1541א	תחילת תוקף	07/09/1983			
5/21/02	תחילת תוקף	21/05/1981			

תאור הבקשה

מוצע ממ"ד לדירה קיימת במבנה קיים.

הממ"ד כולל מבואה

כמו"כ בחזית צפונית מוצעת הגבהת הקרקע ריצוף חצר

מידע קודם

מתאריך	
13/04/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
לאחר דיון בועדת משנה בתאריך 28/05/2025 ובעקבות שינויים שנדרשו בתוכנית הוחלט לפרסם לפי סעיף 149. התוכנית עברה פרסום כנדרש בתאריך 08/02/2026, לא התקבלו	

התנגדויות.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1541א תחילת תוקף : 07/09/1983 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2 מספר נספח רלוונטי לא קיים נספח בינוי מפורט תכניות כפופות : 1541, 5/21/02 התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה לא קיים סעיף סטייה נכרת בחלקה הנדונה חוות דעת אדריכלית דברי הסבר : בתאריך 28/05/2025 נדון התיק בוועדה והוחלט שנדרש לפרסם לפי סעיף 149. מאחר והממ"ד הוצע בחזית מזרחית עבור דירה כאשר תכניות הצל לממ"ד לדירות האחרות הוצעו בחזית צפונית – החזית הארוכה של המבנה. ע"כ לפי חוות הדעת של ר"צ הוחלט כי נדרש להציע את כל הממ"דים בחזית זו – התיק הועלה לוועדה לצורך שינוי מיקום הממ"ד, והוועדה אישרה את שינוי המיקום בכפוף לפרסום התכנית. לאחר מכן המבקשים הגישו בקשה להיות בסימטריה לדייר שאושר לו ממ"ד בחזית מערבית המקבילה, מאחר והייתה	22/03/2026	חוות דעת תכנונית

בסביבת עצים ולא נצפית מהרחוב. ר"צ בחנה את התיק בחוזר והנחתה כי ניתן להציע את הממ"ד בחזית בה הוגש לראשונה אולם בצמידות לפינת המבנה בסימטריה לדייר שאושר לו בעבר. ע"ב אכן תיקנה את התכנית וב-17/12/2025 הגישה תכנית מתוקנת ובה ממ"ד מורחב הכולל שרותים ומקלחון, בשטח כולל של 12 מ"ר נטו+ קירות. כאשר מותר עד 15 מ"ר נטו+ קירות. השטח העודף חושב כשטח עיקרי ע"י הרובוט וזאת למרות שכיום לאחר שינוי החקיקה ניתן לקבל ממ"ד גדול יותר, ע"כ השטח יחשב כשטח שרות בלבד ולא שטח עיקרי. כמו"כ מוצעת מבואה לממ"ד בשטח של 4.77 מ"ר, כאשר מותרת מבואה עד 5 מ"ר, אין מניעה לאשר. מבחינת ריצוף החצר- בתחילה הוא הוצע כמרפסת זיז, שלא ניתן היה לאשר מאחר ומדובר היה במרפסת בודדת בחזית. -תיקון תכנית a- ע"ב תיקן את הנדרש בתאריך- 20/01/2026. -לאחר שינוי התכנית יש לפרסם את המוצע- התוכנית עברה פרסום כנדרש בתאריך 08/02/2026, לא התקבלו התנגדויות.		
לאחר שינוי התכנית יש לפרסם את המוצע. חוות דעת אדריכלית מוצע ממ"ד, שטח עיקרי למבואה לממ"ד ומרפסת זיז.	28/05/2025	דיון בועדת משנה : לפרסם לפי סעיף 149

שטחי בניה שטחים עיקריים: מוצע שטח עיקרי עבור מבואה לממ"ד מכח הקלות. מכח חוק "חרבות ברזל" ניתן לקבל מבואה לממ"ד בשטח של עד 5 מ"ר המחושב כשטח שרות, כך שלא נדרש שטח עיקרי בבקשה זו. נדרש לבקש את הממ"דים כולם בחזית הארוכה בלבד כפי שמצוין ע"ג תכנית a לאחר שינוי מיקום הממ"ד ומיקומו בתכניות הצל, יש לוודא כי לכל ממ"ד לו נדרש מבואה ישנה מבואה בשטח המותר. שטחי שרות: מוצע שטח עבור ממ"ד בסך: 13.33 מ"ר. 9.03 מ"ר + קירות, יש לצמצם ל- 9.00 מ"ר נטו, ולוודא שגם בתכנית הצל שטח הממ"דים לא יעלה על השטח נטו המותר + קירות. ממדים מוצע ממ"ד בחזית מזרחית- קדמית, אולם מאחר ותכנית הצל מוצעת בחזית אחורית, וגם לדייר זה אין מניעה לקבל ממ"ד בחזית אחורית כמו כולם- נדרש להציע ממ"ד בחזית צפונית- קדמית, כפי שמופיע בתכנית a. גם תכנית הצל נדרשת להיות כולה בחזית זו. מרפסות זיז מוצעת מרפסת זיז אחת אשר אינה עומדת בהנחיות המחלקה לעניין מרפסות בצמדים. יש להוסיף מבקש נוסף בצמד אוקפי או אנכי, להציג מרפסות צל לכל דיירי העמודה. תכנית זו כאמור תובא לידיעת בעלי הזכויות בחלקה. היה ולא יוגש צמד מרפסות, יש להסיר את המרפסת הבודדת		

מהבקשה. במידה שיתוכנו לפחות 2 מרפסות, נדרש להעביר אותן יחד עם כל התכנית צל לחזית קדמית- צפונית, בחזית הארוכה בלבד שיאפשר הגשת מרפסות בחזית אחידה, כפי שמסומן ע"ג תכנית a. יש לבדוק מה קורה עם מרפסות השרות ולתכנן את הממ"דים והמרפסות כך שמצד אחד לא יפגעו במראה חזית הבניין ומצד שני- המרפסות לא יכסו על מרפסות השרות ואז יידרש להפוך אותם לשטח עיקרי. כמו"כ לא הוצגה טבלה עבור מרפסות הזיז המקורות המציגה את שטחי מרפסות הזיז בכל הבניין כולל תכנית צל ומוכיחה שלא עוברים את 14 מ"ר למרפסת ו-12 מ"ר ממוצע. 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.		
לאחר שינוי התכנית יש לפרסם את המוצע. חוות דעת אדריכלית מוצע ממ"ד, שטח עיקרי למבואה לממ"ד ומרפסת זיז. שטחי בניה שטחים עיקריים:	15/05/2025	הכנת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149

מוצע שטח עיקרי עבור מבואה לממ"ד מכח הקלות. מכח חוק "חרבות ברזל" ניתן לקבל מבואה לממ"ד בשטח של עד 5 מ"ר המחושב כשטח שרות, כך שלא נדרש שטח עיקרי בבקשה זו. נדרש לבקש את הממ"דים כולם בחזית הארוכה בלבד כפי שמצוין ע"ג תכנית a לאחר שינוי מיקום הממ"ד ומיקומו בתכניות הצל, יש לוודא כי לכל ממ"ד לו נדרש מבואה ישנה מבואה בשטח המותר. שטחי שרות: מוצע שטח עבור ממ"ד בסך : 13.33 מ"ר. 9.03 מ"ר + קירות, יש לצמצם ל- 9.00 מ"ר נטו, ולוודא שגם בתכנית הצל שטח הממ"דים לא יעלה על השטח נטו המותר + קירות. ממדים מוצע ממ"ד בחזית מזרחית- קדמית, אולם מאחר ותכנית הצל מוצעת בחזית אחורית, וגם לדייר זה אין מניעה לקבל ממ"ד בחזית אחורית כמו כולם- נדרש להציע ממ"ד בחזית צפונית- קדמית, כפי שמופיע בתכנית a. גם תכנית הצל נדרשת להיות כולה בחזית זו. מרפסות זיז מוצעת מרפסת זיז אחת אשר אינה עומדת בהנחיות המחלקה לעניין מרפסות בצמדים. יש להוסיף מבקש נוסף בצמד אוקפי או אנכי, להציג מרפסות צל לכל דיירי העמודה. תכנית זו כאמור תובא לידיעת בעלי הזכויות בחלקה. היה ולא יוגש צמד מרפסות, יש להסיר את המרפסת הבודדת מהבקשה.		

במידה שיתוכנו לפחות 2 מרפסות, נדרש להעביר אותן יחד עם כל התכנית צל לחזית קדמית- צפונית, בחזית הארוכה בלבד שיאפשר הגשת מרפסות בחזית אחידה, כפי שמסומן ע"ג תכנית a. יש לבדוק מה קורה עם מרפסות השרות ולתכנן את הממ"דים והמרפסות כך שמצד אחד לא יפגעו במראה חזית הבניין ומצד שני- המרפסות לא יכסו על מרפסות השרות ואז יידרש להפוך אותם לשטח עיקרי. כמו"כ לא הוצגה טבלה עבור מרפסות הזיז המקורות המציגה את שטחי מרפסות הזיז בכל הבניין כולל תכנית צל ומוכיחה שלא עוברים את 14 מ"ר למרפסת ו-12 מ"ר ממוצע. 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 : 1541א תחילת תוקף : 07/09/1983 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 מספר נספח רלוונטי לא קיים נספח בינוי מפורט תכניות כפופות : 1541, 5/21/02 התכנית כפופה לתכנית מתאר	15/05/2025	חוות דעת תכנונית

סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה לא קיים סעיף סטייה נכרת בחלקה הנדונה נספח בינוי לא קיים נספח בינוי בתכנית החלה על החלקה הנדונה קווי בניין המוצע- מוצע בתוך קווי הבניין. מאחר ולא ניתן לאשר את הבקשה כפי שהוצעה, מוצע מיקום שונה לתוספת ולתכנית הצל, ויש לוודא לאחר תיקון התכנית כי לא תהיינה חריגות מקווי הבניין מעבר לסטייה הנכרת. מספר קומות לא רלוונטי גבהים לא רלוונטי מספר יחידות דיור		

לא רלוונטי שטחי בניה שטחים עיקריים : מוצע שטח עיקרי עבור מבואה לממ"ד מכח הקלות. מכח חוק "חרבות ברזל" ניתן לקבל מבואה לממ"ד בשטח של עד 5 מ"ר המחושב כשטח שרות, כך שלא נדרש שטח עיקרי בבקשה זו. לאחר שינוי מיקום הממ"ד ומיקומו בתכניות הצל, יש לוודא כי לכל ממ"ד לו נדרש מבואה ישנה מבואה בשטח המותר. שטחי שרות : מוצע שטח עבור ממ"ד בסך : 13.33 מ"ר. 9.03 מ"ר + קירות, יש לצמצם ל- 9.00 מ"ר נטו, ולוודא שגם בתכנית הצל שטח הממ"דים לא יעלה על השטח נטו המותר + קירות. ממדים מוצע ממ"ד בחזית מזרחית- קדמית, אולם מאחר ותכנית הצל מוצעת בחזית אחורית, וגם לדייר זה אין מניעה לקבל ממ"ד בחזית אחורית כמו כולם- נדרש להציע ממ"ד בחזית צפונית-קדמית, כפי שמופיע בתכנית a. גם תכנית הצל נדרשת להיות כולה בחזית זו. חדרים מחוזקים		

לא רלוונטי השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע לא רלוונטי ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה לא רלוונטי מרפסות זיז מוצעת מרפסת זיז אחת אשר אינה עומדת בהנחיות המחלקה לעניין מרפסות בצמדים. יש להוסיף מבקש נוסף בצמד אוקפי או אנכי, להציג מרפסות צל לכל דיירי העמודה. תכנית זו כאמור תובא לידיעת בעלי הזכויות בחלקה. לאחר הוספת מרפסת נוספת, ונדרש להעביר אותה יחד עם כל התכנית צל לחזית קדמית- צפונית, כפי שמסומן ע"ג תכנית a. יש לבדוק מה קורה עם מרפסות השרות ולתכנן את הממ"דים והמרפסות כך שמצד אחד לא יפגעו במראה חזית הבניין ומצד שני- המרפסות לא יכסו על מרפסות השרות ואז יידרש להפוך אותם לשטח עיקרי. יש להציג תכנית חדשה כולל תכנית צל ולהביא לאישור ר"צ, לאחר מכן יש להביא את התכנית לידוע השכנים. כמו"כ לא הוצגה טבלה עבור מרפסות הזיז המקורות המציגה את שטחי מרפסות הזיז בכל הבניין כולל תכנית צל ומוכיחה שלא עוברים את 14 מ"ר למרפסת ו-12 מ"ר ממוצע		

תימוכין קניינים בשטח משותף נבדק בדסק במעמד פתיחת התיק תנאים טרם דיון לא התקבל אישור ממחלקת שפ"ע טרם דיון- יש לחזור למחלקה לקבלת התנאי. התנגדויות לא הוגשו התנגדויות חוות דעת אדריכלית מוצע ממ"ד, שטח עיקרי למבואה לממ"ד ומרפסת זיז. שטחי בניה שטחים עיקריים: מוצע שטח עיקרי עבור מבואה לממ"ד מכח הקלות. מכח חוק "חרבות ברזל" ניתן לקבל מבואה לממ"ד בשטח של עד 5 מ"ר המחושב כשטח שרות, כך שלא נדרש שטח עיקרי בבקשה זו. לאחר שינוי מיקום הממ"ד ומיקומו בתכניות הצל, יש לוודא כי לכל ממ"ד לו נדרש מבואה ישנה מבואה בשטח המותר. שטחי שרות: מוצע שטח עבור ממ"ד בסך: 13.33 מ"ר.		

9.03 מ"ר + קירות, יש לצמצם ל- 9.00 מ"ר נטו, ולוודא שגם בתכנית הצל שטח הממ"דים לא יעלה על השטח נטו המותר + קירות. ממדים מוצע ממ"ד בחזית מזרחית- קדמית, אולם מאחר ותכנית הצל מוצעת בחזית אחורית, וגם לדייר זה אין מניעה לקבל ממ"ד בחזית אחורית כמו כולם- נדרש להציע ממ"ד בחזית צפונית- קדמית, כפי שמופיע בתכנית a. גם תכנית הצל נדרשת להיות כולה בחזית זו. מרפסות זיז מוצעת מרפסת זיז עבור הדירה כאשר גם המרפסת מוצעת בחזית מערבית – קדמית, ונדרש להעביר אותה יחד עם כל התכנית צל לחזית קדמית- צפונית, כפי שמסומן ע"ג תכנית a. יש לבדוק מה קורה עם מרפסות השרות ולתכנן את הממ"דים והמרפסות כך שמצד אחד לא יפגעו במראה חזית הבניין ומצד שני- המרפסות לא יכסו על מרפסות השרות ואז יידרש להפוך אותם לשטח עיקרי. יש להציג תכנית חדשה כולל תכנית צל ולהביא לאישור ר"צ, לאחר מכן יש להביא את התכנית לידוע השכנים. כמו"כ לא הוצגה טבלה עבור מרפסות הזיז המקורות המציגה את שטחי מרפסות הזיז בכל הבניין כולל תכנית צל ומוכיחה שלא עוברים את 14 מ"ר למרפסת ו-12 מ"ר ממוצע. תיקון תכנית a		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	21/01/2025	לצורך הוצאת ממ"ד ותוספת בניה הקלה מכוח מיתאר 62 תוספת 6% הקלה מכוח מיתאר 62 תוספת 1% לבנין פינתי בנית מרפסת זיז בעומק 2.00 מטר

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

לאחר דיון בועדת משנה בתאריך 28/05/2025 ובעקבות שינויים שנדרשו בתוכנית הוחלט לפרסם לפי סעיף 149.

התוכנית עברה פרסום כנדרש בתאריך 08/02/2026, לא התקבלו התנגדויות.