

סדר יום לוועדה מתאריך - 06/05/2026 - יט אייר תשפ"ו

סוג דיון	דיון נוסף בוועדה בהתאם להחלטת הועדה
מספר ועדה	2026/54
מספר בקשה	<u>2025/0161.00</u>
מספר סידורי	<u>9</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	עבודות הריסה, בניה חדשה / בניין חדש, התחדשות עירונית - פינוי בינוי
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים, מסחר
מהות בקשה	הריסת מבנה קיים עם 24 יח" במסגרת התחדשות עירונית, והקמת שני מבנים בני 10 קומות, 71 יח"ד ושצ"פ, שטחי מסחר וציבור
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שותפות מוגבלת רוטשטיין התחדשות עירונית בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל אללו נסים
מתכנן השלד	מהנדס בן וואליד אלי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	34

כתובת האתר

ברוריה 3, קטמון הישנה

גוש	חלקה	בשלמות
30005	207	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
842617	תחילת תוקף	28/06/2024			

תאור הבקשה

דיון חוזר ראה חו"ד

ברחוב ברוריה 3 פינת רחוב יהושוע בן גמלא בשכונת קטמון הישנה

מבקשים במסגרת התחדשות עירונית לפינוי בינוי הריסת מבנה קיים ובניית 2 בניינים בני 10 ו 11 קומות מעל 5 קומות מרתף הכוללים: 71 יח"ד, שטחי מסחר ומבנה ציבור בהתאם לתב"ע 842617.

-היתר בניה עבור הריסת המבנה הקיים, חפירה דיפון וביסוס אושר בוועדה מיום 22.10.25 בתיק 25/161.1 ונמצא כעת בשלב בקרת תכן ותשלומים.

משלוח הודעות

בתאריך 29.6.25 הבקשה יצאה למשלוח הודעות לפי תקנה 36

עבור בעלים שלא חתמו במעמד פתיחת התיק.

תום מועד התנגדויות היה בתאריך 24.7.25

הוגשה התנגדות 1 לבקשה

ע"י אחת מבעלי העניין בבקשה

ההתנגדות לנה על פגיעה קניינית בזכויותיה של המתנגדת, תכנון לקוי וחוסר שוויון בין בעלי הזכויות בקרקע.

מסמכי התכנית :

במקום חלה תכנית 842617 בסכמות מחוזית

אשר הופקדה בתאריך 31.3.24

ותחילת תוקפה היה מיום 28.6.24

התכנית כוללת : הוראות ותשריט מחייבים ונספח בינוי מנחה.

הוראות התכנית כוללות סעיפי סטייה ניכרת (כמפורט מטה).

סעיפי סטייה ניכרת

1. מספר הקומות המרבי מעל למפלס הכניסה הקובעת הינו מחייב וכל שינוי ממנו יהווה סטייה

ניכרת.

בהתאם לטבלה 5 :

מותר-

מספר הקומות ע"ק : 10 קומות + חדר יציאה לגג מחדר המדרגות.

מספר הקומות הת"ת : 7 קומות

הערה 4 לטבלה קובעת כי :

לעת מתן היתר בניה תותר תוספת קומות תת קרקעיות למרתפי חניה, מעבר למצוין בטבלה, וזאת במידה והדבר יידרש לצורך עמידה בהוראות החניה ובמספר מקומות החניה שנקבעו בתוכנית זו.

מוצע-

מספר הקומות ע"ק : 10 קומות - כמות

מספר הקומות הת"ת : 6 קומות – עומד במותר

2. קווי הבניין הינם מחייבים וכל סטייה מהם תהווה סטייה ניכרת.

מוצע כמות

יש לסמן את קווי בניין עבור המרפסות בצבע ירוק כמסומן בתיק קווי הבניין.

3. הוראות בדבר חזית מסחרית הינן מחייבות וכל שינוי מהן יהווה סטייה ניכרת.

בהתאם לסעיף 4.1.2 (ב) בתקנון התכנית :

בחזיתות הפונות לרחוב ברוריה ולרחוב יהושע בן גמלא, קומות הקרקע במפלס הרחוב יתוכננו כחזיתות מסחריות .

שטחי המסחר יונגשו ויותאמו בקירוב למפלסי הרחובות ללא מדרגות ורמפות .

המוצע תואם למותר

יש להוסיף תכניות פיתוח לקומות הרלוונטיות בצבעים המקובלים.

4. לא יותר ניוד שטחי מסחר או שטחים לשימושים ציבוריים לטובת מגורים, וכל שינוי מהוראה

זו יהווה סטייה ניכרת.

מוצע כמות

5. שלבי הביצוע המפורטים בסעיף 7.1 להלן מחייבים. שינוי השלבויות תיחשב סטייה ניכרת.

בהתאם לסעיף 7.1 בהוראות התכנית :

היתר בניה - הבניה תבוצע בהינף אחד. לא תותר בניה בשלבים . ניתן לתת היתר חפירה, דיפון וביסוס טרם הוצאת היתר בניה למגורים - המוצע תואם למותר.

תעודת גמר - סיום פיתוח השטח הציבורי הפתוח והקמת השטח הציבורי המבונה כאמור בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו . - יירשם כתנאי בהיתר.

פירוט הבנייה המוצעת

קומות מרתף 5,-4,-3,-2, -1

מוצעות קומות מרתף משותפות לשני הבניינים הכוללות 2 גרעיני מעליות ומדרגות עד לקומה 9.

וחניות, מחסנים, חדרי משאבות, מאגרי מים, חדר טרפו וחדר מונים.

כניסת רכבים דרך קומת קרקע תחתונה דרך חזית דרום מזרחית.

קומת קרקע תחתונה

מוצעת קומת כניסה תחתונה דרך שצ"פ מחזית דרומית.

בצידה המערבי של הקומה מוצעים שטחי ציבור הכוללים גני ילדים ושטח עבור קהילה ותרבות הכוללים ממ"מ.

ובצידה המזרחי מוצעות כניסה שטח מסחר וממ"ק עם קומת גלריה.

כניסה נוספת לחדר אשפה עבור המסחר

וכניסה למבואה אל חדר המדרגות והמעליות המשותפים.

התכנית כוללת מדרגות פיתוח אל קומת הכניסה העליונה

יש להוסיף למניין השטחים המוצעים את קומת הגלריה והממ"ק.

יש להראות את פיתוח השטח של הקומה בצבעים ובטקסטורות המקובלות

בניין a

קומת קרקע +0.00

מוצעת קומת כניסה דרך חזית צפונית מרח' ברוריה אל קומת מסחר הכוללת 4 חנויות וקומת גלריה של המסחר מקומת הכניסה התחתונה, חדר אשפה חיצוני ושטח מבואות לחדר מהדרגות והמעליות המשותפים.

בצידו הדרומי של הבניין מוצעת יח"ד 1 הכוללת ממ"ד ומרפסת זיו מקורה.

קומה 1 עד קומה 8

מוצעות קומות מגורים הכוללות 4 יח"ד בכל קומה, ממ"ד ומרפסות מקורות

יש להוסיף מחיצות למרפסות בין הדירות בגובה של 1.80 מ'

קומה 9

מוצעת קומת מגורים הכוללת 2 דירות פנטהאוז, ממ"דים ומרפסות גג.

קומת גג

מוצע גג בטון שטוח עליו מונחים מתקני גג כגרון: קולטים, גנרטור ומפוחים.
ההגעה אל קומת הגג ע"י גרם המדרגות המשותף.
גובה מעקה בגג 1.60 מ'.
יש להסיר מלל לא רלוונטי מהתוכניות ולהראות את הגישה אל הגג באופן ברור
יש להסיר את הריצוף של מרפסות הגג מהקומות העליונות ולהראות כמבט בלבד.
יש להוסיף את מתקני הגג בחתכים בהסתרה מלאה.

בבנין a מוצעות 35 יח"ד

5 שטחי מסחר

בנין b

קומת קרקע +0.00

מוצעת קומת כניסה דרך חזית צפונית מרח' ברוריה אל קומת מסחר הכוללת 2 חנויות, ממ"מ
חדר אשפה חיצוני ומבואת כניסה המובילה אל 2 יח"ד בצידה הדרומי של החלקה הכוללות ממ"דים
ומרפסות זיז.
יש להוסיף תכניות פיתוח בצבעים המקובלים ומפלסי פיתוח

קומה 1 עד קומה 8

מוצעות קומות מגורים הכוללות 4 יח"ד בכל קומה, ממ"ד ומרפסות מקורות

קומה 9

מוצעת קומת מגורים הכוללת 2 דירות פנטהאוז, ממ"דים ומרפסות גג.

קומת גג

מוצע גג בטון עליו מונחים מתקני גג כגרון: קולטים, גנרטור ומפוחים.

ההגעה אל קומת הגג ע"י גרם המדרגות המשותף.

גובה מעקה בגג 1.60 מ'.

בבניין ב מוצעות 36 יח"ד

2 שטחי מסחר

ושטחי ציבור עבור גני ילדים ושטחי קהילה ותרבות

סה"כ מוצעות 71 יח"ד לשני הבניינים

יש למספר את כל יח"ד בסדר עולה

מפלס +0.00

בהתאם לנספח הבינוי מפלס 0.00 הינו: +735.57

מפלס +0.00 מוצע -735.57+

תואם למותר

שטחי בנייה

הוראות טבלה 5 :

יותר ניוד 10% מהשטחים העיקריים ממעל למפלס הכניסה הקובעת אל מתחת למפלס הכניסה הקובעת אך לא להיפך.

יותר נIOD שטח עיקרי לשטח שירות

מגורים

b+a בניינים

#x200f#שטח עיקרי ע"ק מותר #x200e#x200f#x200f#x200f#6,575מ"ר

שטח עיקרי ע"ק מוצע - 6,398.96 מ"ר, נותרו : 176.04 מ"ר.

הוראות התכנית לא כוללות שטח עיקרי ת"ת

שטח שירות ע"ק מותר – 2,000 מ"ר

שטח שירות ע"ק מוצע - 1,872.08 מ"ר נותרו : 127.92 מ"ר.

שטח שירות ת"ק מותר – 9,020 מ"ר

שטח שירות ת"ק מוצע - 7,083.79 מ"ר נותרו - 1,936.21 מ"ר

בהתאם להערה (1) בטבלה :

שטחי השירות מתחת למפלס הכניסה הקובעת המפורטים כאן הינם גם עבור תאי שטח 2,3 בהיותם מגרשים תלת ממדיים בהתאם להוראות התוכנית.

מסחר

בניינים $b+a$

הוראות התכנית קובעות שטח עיקרי ע"ק בלבד.

שטח עיקרי ע"ק מותר - 405 מ"ר

שטח עיקרי ע"ק מוצע - 346.69 מ"ר נותרו - 58.31 מ"ר

מבנים ומוסדות ציבור

בניין b

הוראות התכנית קובעות שטח עיקרי ת"ק בלבד

שטח עיקרי ת"ק מותר - 250 מ"ר

שטח עיקרי ת"ק מוצע - 219.88 מ"ר נותרו - 30.12 מ"ר

בהתאם להערה (6) בטבלה :

שטח זה כולל את כל השטח הכלול בתחום מעטפת הבניין עבור השימושים הציבוריים כולל שטחי שירות עבור מרחב מוגן.

שטחי מרפסות – בנוסף לשטח העיקרי

שטח מותר – 852 מ"ר

שטח מוצע - 786.09 מ"ר נותרו- 65.91 מ"ר

מס' יח"ד

בהתאם לטבלה 5 בתקנון התכנית :

מס' יח"ד מותר – 71 יח"ד

מס' יח"ד מוצע – 71 יח"ד

כמותר.

הערה (2) לטבלה קובעת כי 10% מיח"ד יהיו דירות להשכרה לטווח ארוך של 15 שנים.

20% מיח"ד יהיו בשטח כולל של עד 80 מ"ר.

יש להציג תמהיל דירות להשכרה ושטחי דירות בהתאם לאמור

מחסנים

בקומות המרתף מוצעים שטחי אחסנה למגורים

חלק מהמחסנים מחושבים כשטחי חניה.

יש לשנות את חישוב השטחים בהתאם לשטח המוצע וכן למספר את המחסנים כך שמספר המחסנים יהיה שווה למספר יח"ד המוצעות – 71.

מספר קומות

ראה לעיל סעיף "סטייה ניכרת"

גובה בניה

טבלה 5 אינה מגדירה גובה בניה מירבי

עפ"י נספח הבינוי - גובה פני הגג הינו : 32.85 +

גובה מוצע : 32.85 +

גובה גג עליון עפ"י נספח 36.35 +

גובה גג עליון מוצע : 35.85 +

תואם למותר

גובה מעקה הגג המוצע הינו : 1.60 מ'

יש להראות בחתכים את מתקני הגג בהסתרה מלאה

הוראות בינוי

בהתאם לסעיף 4.1.2 (א) בהוראות התכנית :

החזית הפונה אל רחוב ברוריה והחזית הפונה אל רחוב בן-גמלא, בקומות הקרקע, יהיו עבור שטחי מסחר ותעסוקה. לא יותרו דירות גן במפלס הרחוב בחזיתות הפונות לרחובות אלו. - המוצע תואם לדרישה

מפלסי קומות המסחר והתעסוקה יותאמו למפלס המדרכה בקירוב, ללא רמפות או מדרגות כלפי הרחובות. המוצע תואם לדרישה

בעורף שטחי המסחר והתעסוקה ובחזיתות שאינן פונות אל הרחובות, תותר בניית מגורים שטחים ציבוריים ושטחי שירות נלווים כגון חדרי אשפה וכד'.

המוצע תואם לדרישה

מרחק מזערי בין הבניינים, בקומות שמעל למפלס הכניסה הקובעת יהיה 7 מ'. -

המוצע תואם לדרישה

מפלס הכניסה הקובעת לבניינים הנו כמצוין בנספח הבינוי - המוצע תואם לדרישה

20% מיח"ד המוצעות לעת מתן היתר בניה יהיו עד 80 מ"ר (עיקרי+שירות).

נדרש להגיש תמהיל דירות

10% מכלל יח"ד המוצעות יהיו דירות להשכרה לטווח ארוך

נדרש להגיש תמהיל דירות ולציין את הדירות להשכרה לטווח ארוך.

הבניה תבוצע לפי תקן 5281 בניה ירוקה.

מרפסות :

- שטחי מרפסות יהיו כמצוין בטבלה מס' 5.

- תיאסר המרת השטחים המיועדים למרפסות לכל שימוש אחר בבניין.

- שטחי המרפסות אינם ניתנים לסגירה במסגרת "סגירת מרפסות". במידה ומרפסת מוצעת לסגירה לא ניתן להשתמש בשטחים אלו לשם כך.

- המרפסות יכולות להיות מקורות ויכולות להיות מקורות חלקית, באופן המאפשר שילוב

מרפסות סוכה, במסגרת כוללת אחידה .

המוצע תואם לדרישה

מרפסות סוכה-

לאחר שיחתי עם ע"ב נאמר כי הפרויקט הוצג ליו"ר הוועדה וסוכם כי יש לתכנן מרפסות סוכה נוספות לבניינים המוצעים ולקבל את אישורה של אדריכלית העיר.

תכנון המרפסות יהיה על ידי דירוג המרפסות המוצעות ככל וניתן ללא שינוי שטחי הדירות.

תנאי לקבלת היתר יהא – תכנון מרפסות סוכה נוספות ואישור חוזר מטעם אד' העיר כאמור

איחוד וחלוקה

בהתאם לסעיף 6.1 בהוראות התכנית :

התכנית כוללת הוראות איחוד וחלוקה לפי פרק ג' לחוק התכנון והבניה.

לאחר אישורה של תכנית זו, יוכנו תצ"ר ותמ"ר שיוגשו בתוך שלושה חודשים מיום אישורה של תכנית זו לאישור יו"ר הוועדה המקומית. התמ"ר יערך בהתאם לנספח תלת ממדי מחייב.

התמ"ר שיוכן יכלול שני תאי שטח תלת-ממדיים (תאי שטח 3 ו-2) – האחד בייעוד דרך (מגרש תלת ממדי 3) והשני בייעוד שצ"פ (מגרש תלת-ממדי 2).

התצ"ר והתמ"ר יוגשו לרישום באותו מעמד ויישקפו את הוראות טבלת ההקצאה.

השטחים המיועדים בתכנית זו לצרכי ציבור וכלולים בחלוקה החדשה, יועברו לבעלות הרשות המקומית עפ"י החלוקה החדשה שנקבעה בתכנית זו, כשהם פנויים מכל מבנה, גדר וחפץ.

בעת רישום הבית המשותף, תיוחד הבעלות של הרשות המקומית לשטח המסומן בנספח הבינוי לצורכי ציבור המצוי בקומה 1- של בניין b והיקפו כ-250 מ"ר ברוטו לרבות חצר בשטח של 175 מ"ר ברוטו, ואשר בו יותר שימוש לחינוך ותרבות בלבד. זאת בהתאם להוראות סעיף 4.1.1 (3).

תנאי לקבלת תעודת גמר –

רישום תמ"ר עפ"י תב"ע 842617 בפנקסי המקרקעין.

רישום התצ"ר

הפקעות לצרכי ציבור

בהתאם לסעיף 4.1.2 (ג) בתקנון :

יוקצה לשימוש ציבורי שטח בנוי בהיקף של סה"כ 250 מ"ר בקומה שמתחת למפלס הכניסה הקובעת של הבניין המערבי המסומן בנספח הבינוי כבניין b, בחזיתו הדרומית כלפי השצ"פ. – המוצע תואם למותר

שטח זה יהיה עבור כיתת גן בשטח של 130 מ"ר בנוי, ובנוסף חצר צמודה בשטח של 175 מ"ר. שטח בנוי נוסף בהיקף של 120 מ"ר ישמש למטרות קהילה ותרבות.

שטח זה מהווה הפרשה ציבורית אשר תירשם על שם הרשות המקומית, בהתאם לטבלת

ההקצאה המצורפת לתוכנית זו ובהתאם להוראת סעיף 6.1 להלן

לשטח ציבורי זה תתוכנן גישה להולכי רגל, נגישה ונפרדת מן הגישה לבנייני המגורים, מהמדרכה ועד לכניסה הראשית. תותר גישה לשימושים הציבוריים מכיוון השצ"פ.

לשטח ציבורי זה יוקצו מקומות חניה נגישים על פי התקן התקף לעת מתן היתר הבניה

תכנון השטח הציבורי יתואם לעת מתן היתר הבניה עם מחלקת מבני ציבור.

בעלות העירייה בשטח הציבורי תיוחד לרשות המקומית בשטח שסומן בנספח הבינוי במסגרת רישום הבית המשותף

ייקבע כי תנאי למתן היתר בניה יהיה רישום הערה לפי תקנה 27 לתקנות המקרקעין בדבר יעוד השטח הציבורי המבונה לפי תכנית זו לשימוש ציבורי בהתאם למסומן בנספח הבינוי, ובדבר הוראת התוכנית בנוגע לרישום השטח ע"ש העיריה

המוצע תואם למותר

התקבל אישור מטעם אגף מבנה ציבור לשטחים המוצעים - ראה פירוט אישור מטה.

יש להוסיף את החצרות לחישוב השטחים המוצעים ולצבוע את פיתוח השטח בקומה בצבעים המקובלים.

חניה

בהתאם לסעיף 4.1(ה) בתקנון התכנית:

תקן החניה למגורים יהיה מקום חניה אחד לכל יח"ד הקטנה מ- 95 מ"ר ו- 1.5 מקומות חניה לכל יח"ד הגדולה מ- 95 מ"ר. 2.

תקן החניה לשטחי מסחר יהיה מקום חניה אחד לכל 60 מ"ר ולשטח הציבורי יתוכננו מקומות חניה לפי התקן שיהיה תקף לעת מתן היתר הבניה.

מס' מקומות חניה לאורחים ייקבע ל-10% ממספר יח"ד. הקצאה זו, לחניות לאורחים, תהיה מתוך סך מקומות החניה למגורים לפי התקן הנ"ל. מקומות חניה אלו לא יוצמדו לדירות המגורים

התקבל אישור מחלקת תנועה מיום 29.7.25 – ראה פירוט אישורים מטה.

שטח ציבורי פתוח

בהתאם לסעיף 4.2.1 בתקנון התכנית:

השטח הציבורי הפתוח הנו חלקה תלת מימדית, לפיכך יותרו השימושים בסעיפים 1-3 מעל

הקרקע ואילו השימושים בסעיפים א-ג בתת הקרקע:

שימושים במפלס הקרקע:

1. גינה ציבורית- גינון ומתקני משחק, נופש וספורט

2. שבילים, פינות ישיבה, מצללות

3. מעברי תשתיות, צוברי גז טמונים, לחדר שנאים חח"י תת קרקעי בלבד - מדרגות ועליית פירי

אוורור

שימושים במפלסים תת-קרקעיים :

א. חניה למגורים

ב. שטחי שירות נלווים לשימושים העיקריים שבתא השטח המצרני כגון אחסנה, חדרים טכניים,

חדר גנרטור, מאגרי מים, צובר גז וכו'

ג. חדר שנאים

המוצע תואם למותר

יש לסמן את השצ"פ ע"ג קומת הקרקע הרלוונטית.

פיתוח ונוף

בשטח הפתוח הציבורי יתוכנן ויבוצע שביל הולכי רגל מונגש באופן שיאפשר מעבר הולכי רגל בין המדרכה ברחוב יהושע בן גמלא לבין השביל הקיים בשטח הפתוח הציבורי שבגוש 30005 חלקה 162 .

על גבול המגרש המיועד למגורים, תא שטח 1, תתוכנן, ככל הניתן, רצועת גינון של לפחות 1 מטר לכל אורך הקיר הגובל בשטח הפתוח הציבורי .

לטובת חדר שנאים חח"י תת-קרקעי בלבד- תותר עליית פירי אוורור טבעי של חדר השנאים וכן מדרגות ופתח הכנסת ציוד לחדר שנאים. הכל בהתאם לדרישות חח"י. אלמנטים אלו ישולבו בפיתוח ויוצנעו ככל האפשר ע"י צמחיה, ישולבו כספסלים בנויים וכיוב' .

יש לסמן ע"ג התכנית את רצועת הגינון כאמור בסעיף 2 לעיל

ניהול מי נגר

בהתאם לסעיף 4.1(ו) בתקנון התכנית :

1. מי הנגר יועברו ככל האפשר אל השצ"פ בתחום התוכנית ואל השצ"פ הצמוד ממערב ובכפוף להנחיות שלהלן.

2. יש להקצות, בהתאם לנספח הניקוז, אזורי לטיפול במי גשמים אשר יבוצעו בהם אמצעים להשהיה של מי הנגר משטחי הגגות והפיתוח.

3. אין לחבר את מערכות הניקוז אל מערכות הביוב.

4. אין להפנות מי נגר למגרשי מגורים סמוכים אך ניתן להפנות לשצ"פים צמודים

יש להציג את ניקוז מי הנגר בהתאם לאמור ע"ג התכנית

שלביות ביצוע

ראה לעיל סעיף "סטייה ניכרת"

פריסת גדרות

יש להציג פריסת גדרות

צובר גז

מוצע צובר גז מוטמן בקומת הקרקע ע"ג השצ"פ בחזית הדרום מזרחית.

יש להראות את צובר הגז ע"ג תכניות הפיתוח בתיאום מול אגף שפ"ע

אישורים שהתקבלו

איכות הסביבה – התקבל אישור בתאריך 9.12.25

ההרמוניקה שנבדקה היא ההרמוניקה שהוגשה לאיכות הסביבה בתאריך 07/12/2025-התכנון המאושר כולל שינוי תכנון חצר גן הילדים. השינוי כולל תוספת גדר לחצר גן הילדים בקומת הקרקע.

התכנון החדש דורש אישור של אגף מבני ציבור וחברת חשמל.

תנאים לקבלת היתר - בקרת תכן ותשלומים

אישור חברת חשמל לפי התכנון החדש המאושר.

אישור אגף מבני ציבור על התכנון החדש המוצע.

תנאים לטופס 2

תנאי לתחילת עבודות (טופס 2) - הצגת היתר המשרד להגנת הסביבה לביצוע עבודות פירוק ופינוי אסבסט.

שפ"ע – התקבל אישור בתאריך 29.7.25

סקר העצים אושר בתיק החפירה 2025/0161.01 עם תנאים להיתר:

1.הגשת ערבות בנקאית בסך 20,599 ₪ עבור שימור העצים.

2.הגשת ערבות בנקאית נוספת בסך 20,649 ₪ עבור פיצוי נופי.

3.הגשת תוכנית נטיעות לשלמה דניאל עבור פיצוי נופי.

תנאי להיתר - אישור תכניות סופיות מול המחלקה שלנו.
תנאי להיתר - יש לקבל את אישור מחלקת אחזקת כבישים ומדרכות.

תברואה- התקבל אישור בתאריך 22.7.25

71"ד ומסחר

2חדרי אשפה למגורים- בכל חדר אשפה 6 עגלות בנפח 1000 ליטר סה"כ 12 עגלות בנפח 1000 ליטר

למסחר- 4 עגלות 1000 ליטר ומכבש קרטונים

לגן ילדים- עגלה 1 בנפח 1000 ליטר

אדריכל העיר – התקבל אישור בתאריך 19.11.25

הבקשה בגרסתה הנוכחית מומלצת לדיון בתנאים הבאים :

תנאים להיתר הבניה

אישור אדריכל העיר לתוכנית הפיתוח

תנאים שייקבעו בהיתר הבניה

תנאי לתחילת עבודות בינוי יהא אישור סופי של אדריכל העיר לתוכניות הפיתוח וההשקה עם המרחב הציבורי (שצ"פ) לרבות גינת ברוריה הסמוכה .

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')

טרם הזמנת חומרי פיתוח שטחי חוץ יש לקבל אישור אדריכל העיר לדוגמא (mockup) שתבוצע בשטח בגודל של לפחות 40 מ"ר , כולל דוגמת ריצופים, אבני שפה, מדרכים, מתקני תאורה, ריהוט רחוב, מעקות וגדרות קלות ובנויות וכדומה .

תנאים לאכלוס/טופס 4

אישור אדריכל העיר לכל רכיבי השילוט והתאורה על חזיתות המבנים ו/או בפיתוח

על פי תוכנית 101-0842617 תנאי לתעודת גמר יהא השלמת הפיתוח שבשטח השצ"פ ותיאומו עם מהנדס העיר או מי מטעמו, וכן השלמת ההפרשות המבונות.

הערות תכנוניות

הוראות כלליות לעניין הפיתוח :

ע"פ ההנחיות המרחביות חובה להציע נטיעות חדשות בהיקף של לפחות עץ בוגר אחד לכל 50 מ"ר פנויים מבינוי בתחום המגרש גם בחצרות פרטיות, עדיפות כלפי רחוב. יש להציג סכמה המחשבת שטח זה (דהיינו כל השטח החשוף לשמים בתחום המגרש הפרטי, לא כולל שטחי ארקדה/פסאז' וכד'). יש להציג היקף נטיעות חדשות בהתאם להנחיה זאת ולחישוב שיוצג.

הכניסה לחניון תהיה עם אבן עליה לרכב באבן השפה ושמירת מפלס מדרכה רציף עם סימון מינימלי של חצית רכבים (עמודים/שינוי בריצוף) - הכל בהתאם להנחיות המרחביות ומדריך תכנון רחובות.

הוראות כלליות

מתקנים טכניים יוסתרו באמצעות מעקה אינטגרלי או אחר בהתאם למופיע בהנחיות המרחביות

הוראות כלליות :

קירותיהם החיצוניים ועמודיהם של הבניינים יצופו אבן טבעית מרובעת מסותת בעיבוד תלטיש, מסמסס או טובזה, בנויה בשורות אופקיות. כיחול המשקים בין האבנים יהיה בהיר מגוון האבן או בגוון האבן.

אבני הכרכוב (קופינג) של מרפסות, גגות ומעקות בנויים יהיו מאבן טבעית מסותתת בעובי 5 ס"מ לכל הפחות, לחלופין יש להציע פרט קופינג אחר ולתארו

יש להציג פרטים אדריכליים טיפוסיים, מקטע חזית מוגדלת טיפוסית.

זכוכית

הוראות כלליות :

יש לפרט מאפיינים ולעמוד בעקרונות כדלהלן :

מעבר אור - (tl) מינימום 50%, רפלקטיביות - (tle) מקסימום 20%, מעבר אנרגיה/חום - (te) מקסימום 25%

גוון זכוכית ניטרלי ככל האפשר (על בסיס אפור), בהתאמה/השתלבות לגווני רכיבי החזית האטומים

ניתן לשלב הדפסים קרמיים/פוטוולטאים/אחר על משטחי זכוכית לטובת הפחתת אור ואנרגיה. ככל שמשולבים הדפסים שכאלה יש למקמם מעל גובה עין של המשתמשים בכל קומה.

אלומיניום/פרזול

הוראות כלליות :

גימור מט בלבד (לא מבריק). צבעים כהים. לציין צבע ומספר קטלוגי של צבע.

יש להציג פרטים עקרוניים

יש לוודא התאמת אישור אדריכל העיר זה לתוכניות שיאושרו ע"י כלל הגורמים לחוו"ד, ובעיקר : נגישות,

כבאות, שפ"ע, תברואה, תושי"ה, חשמל והג"א.

ככל שיבוצעו שינויים תכנוניים משמעותיים ביחס לגרסה המאושרת בחוות דעת זו-

יש לחזור ולקבל אישור אדריכל העיר לשינויים.

הסדרי תנועה- התקבל אישור בתאריך 29.7.25

אין התנגדות לתכנית

מוצע 112 מק"ח עבור המוצע בהתאם לנדרש ע"פ תקן עבור השימושים המפורטים בטבלה בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי

תנאי לטופס 4 אישור תמרור

דרכים- התקבל אישור בתאריך 1.9.25

אין מניעה לשחרר את התיק לדיון בועדה בלבד.

לקבלת היתר :

קיים תיק ת"ת 805606.000 לשינויים גאומטריים ברח' ברורייה. יש לבדוק מול מח' דרכים ביצוע.

•נדרשת הגשת סט פיזי מלא ואישור פיזי סופי.

הסט כולל:

תנועה סופית מאושרת.

תנוחה + חתכים לאורך ולרוחב + פרטי תכן מבנה הכביש בפורמט.dwfx

התנוחה חייבת להיות על בסיס קוארדינטות ארציות על סמך תנועה סופית מאושרת בתושי"ה.

יש לסמן בתנוחה : פירוקים בצבע צהוב, שטחי מדרכות וסוגי כביש כולל ציון בשכבות תכנון במקרא, קווי גובה וגבהים מתוכננים בצבעוני בולט, צירים כל 10 מ' לאורך הכביש. יש לסמן גבולות ביצוע בצבעוני בולט. יש לסמן קו זכות הדרך.

יש להגיש דו"ח תכנון מבנה הכביש ע"י יועץ קרקע ולהחתים אותו על פרטי תכן מבנה הכביש.

תנאים לטופס 4 :

ביצוע בפועל על סמך תנועה ופיזי מאושרים סופית. פינוי בנייה מזכות הדרך ובניית קירות בגבולות חלקה חוקיים.

מחלקת מאור – התקבל אישור מתאריך 8.9.25

אגף מבנה ציבור- התקבל אישור מתאריך 11.9.25

תנאי להיתר יהיה תאום תכנון פנים סופי והטמעת סכמת שטחים למבני ציבור בהרמוניקה

מידע קודם

	מתאריך	
בתאריך 17.12.25 התיק נדון בוועדת התנגדויות בהחלטה : "לדחות את ההכרעה" הבקשה תואמת תכנית. לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים בהרחבה, הוועדה מחליטה כי הבקשה ראויה תכנונית והיא דוחה את ההתנגדויות. הוועדה דוחה את ההכרעה בבקשה ל 30 יום כדי לאפשר למתנגד לנקוט בהליכים משפטיים למניעת "מעשה עשוי" כטענתו. זכות ערר על ההחלטה תינתן לאחר מתן החלטה סופית בבקשה. בתאריך 29.3.26 הוגשה הסרת התנגדות לאחר שהושגו ההסכמות וההבנות הנדרשות -אין מתנגדים לבקשה. כעת הבקשה מובאת לדיון פנימי להכרעת הוועדה בהתאם להחלטה. המלצת הדרג המקצועי הינה לאשר את הבקשה בכפוף לתיאור הבקשה ותכנית a	28/04/2026	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 842617 תחילת תוקף : 28/06/2024 ייעוד הקרקע : ברחוב ברוריה 3 פינת רחוב יהושוע בן גמלא בשכונת קטמון הישנה מבקשים במסגרת התחדשות עירונית לפינוי בינוי הריסת מבנה קיים ובניית 2 בניינים בני 10 ו 11 קומות מעל 5 קומות מרתף הכוללים : 71 יח"ד, שטחי מסחר ומבנה ציבור בהתאם לתב"ע 842617. -היתר בניה עבור הריסת המבנה הקיים, חפירה דיפון וביסוס אושר בוועדה מיום 22.10.25 בתיק 1.161/25 ונמצא כעת בשלב בקרת תכן ותשלומים. הוגשה התנגדות 1 לבקשה ע"י אחת מבעלי העניין בבקשה ההתנגדות לנה על פגיעה קניינית בזכויותיה של המתנגדת, תכנון לקוי וחוסר שוויון בין בעלי הזכויות בקרקע. בתאריך 17.12.25 התיק נדון בוועדת התנגדויות בהחלטה : "לדחות את ההכרעה"	20/04/2026	חוות דעת תכנונית

הבקשה תואמת תכנית. לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים בהרחבה, הוועדה מחליטה כי הבקשה ראויה תכנונית והיא דוחה את ההתנגדויות. הוועדה דוחה את ההכרעה בבקשה ל 30 יום כדי לאפשר למתנגד לנקוט בהליכים משפטיים למניעת "מעשה עשוי" כטענתו. זכות ערר על ההחלטה תינתן לאחר מתן החלטה סופית בבקשה. בתאריך 29.3.26 הוגשה הסרת התנגדות לאחר שהושגו ההסכמות וההבנות הנדרשות -אין מתנגדים לבקשה. כעת הבקשה מובאת לדיון פנימי להכרעת הוועדה בהתאם להחלטה. המלצת הדרג המקצועי הינה לאשר את הבקשה בכפוף לתיאור הבקשה ותכנית a		
הבקשה היא להריסת מבנה קיים בן 24 יח"ד במסגרת התחדשות עירונית והקמת 2 מבנים בני 10 קומות. הבקשה תואמת תכנית. לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים בהרחבה, הוועדה מחליטה כי הבקשה ראויה תכנונית והיא דוחה את ההתנגדויות. הוועדה דוחה את ההכרעה בבקשה ל 30 יום כדי לאפשר למתנגד לנקוט בהליכים משפטיים למניעת "מעשה עשוי" כטענתו. זכות ערר על ההחלטה תינתן לאחר מתן החלטה סופית בבקשה.	17/12/2025	דיון בועדת משנה : לדחות את ההכרעה
הבקשה מובאת להכרעת הוועדה לאור ההתנגדות שהוגשה בכללותה הבקשה תואמת להוראות התוכנית ונספחיה ואין מניעה לאשרה בכפוף לשינויים ובתנאים	07/12/2025	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

נדרשים תיקונים בהתאם לתיאור הבקשה והרמוניקה a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 842617 תחילת תוקף : 28/06/2024 ייעוד הקרקע : חוות דעת ברחוב ברוריה 3 פינת רחוב יהושוע בן גמלא בשכונת קטמון הישנה מבקשים במסגרת התחדשות עירונית לפינוי בינוי הריסת מבנה קיים ובניית 2 בניינים בני 10 ו 11 קומות מעל 5 קומות מרתף הכוללים : 71 יח"ד, שטחי מסחר ומבנה ציבור בהתאם לתב"ע 842617. -היתר בניה עבור הריסת המבנה הקיים, חפירה דיפון וביסוס אושר בוועדה מיום 22.10.25 בתיק 25/161.1 ונמצא כעת בשלב בקרת תכן ותשלומים. הוגשה התנגדות 1 לבקשה ע"י אחת מבעלי העניין בבקשה	07/12/2025	חוות דעת תכנונית

ההתנגדות לנה על פגיעה קניינית בזכויותיה של המתנגדת, תכנון לקוי וחוסר שוויון בין בעלי הזכויות בקרקע. בכללותה הבקשה תואמת להוראות התוכנית ונספחיה ואין מניעה לאשרה בכפוף לשינויים ובתנאים		

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
	אישור משרד הבריאות	12
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	13
	אישור סופי מול אגף שפ"G בהתאם לחוות דעת בשלב בקרה מרחבית	14
	- יש לקבל את אישור מחלקת אחזקת כבישים ומדרכות.	15
	אישור אדריכל העיר לתוכניות הפיתוח	16
	אישור סופי של מחלקת דרכים	17
	אישור סופי מטעם אגף מבנה ציבור -תאום תכנון פנים סופי והטמעת סכמת שטחים למבני ציבור בהרמוניקה	18

19	הגשת תוכנית נטיעות לשלמה דניאל עבור פיצוי נופי.- (הועבר מתיק החפירה ראה ארכיב)
20	אישור סופי איכות סביבה כתנאי להפצה לגורמים
21	תצהיר חתום של עורך הבקשה
22	תצהיר חתום של מתכנן השלד
23	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
24	אישור אגף מבנה ציבור בהתאם לתכנון החדש המאושר ע"י איכות הסביבה

המלצת האגף
מובא להכרעת הועדה

בתאריך 17.12.25 התיק נדון בוועדת התנגדויות בהחלטה : "לדחות את ההכרעה"

הבקשה תואמת תכנית. לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים בהרחבה, הוועדה מחליטה כי הבקשה ראויה תכנונית והיא דוחה את ההתנגדויות.

הוועדה דוחה את ההכרעה בבקשה ל 30 יום כדי לאפשר למתנגד לנקוט בהליכים משפטיים למניעת "מעשה עשוי" כטענתו.

זכות ערר על ההחלטה תינתן לאחר מתן החלטה סופית בבקשה.

בתאריך 29.3.26 הוגשה הסרת התנגדות

לאחר שהושגו ההסכמות וההבנות הנדרשות

-אין מתנגדים לבקשה.

כעת הבקשה מובאת לדיון פנימי להכרעת הוועדה בהתאם להחלטה.

המלצת הדרג המקצועי הינה לאשר את הבקשה בכפוף לתיאור הבקשה ותכנית a

סדר יום לוועדה מתאריך - 06/05/2026 - יט אייר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/54
מספר בקשה	<u>2025/0533.00</u>
מספר סידורי	<u>10</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	
20/04/2026	דיון בועדת משנה : להוציא הסעיף מסדר היום
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	12/04/2026	חוות דעת תכנונית

הפירוט הבא : קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית דרומית : 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 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 בצוהב 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 - 06/05/2026 - יט אייר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/54
מספר בקשה	<u>2016/0139.01</u>
מספר סידורי	<u>11</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	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	כהן אבינועם
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות דיסלדורף אפרת
מתכנן השלד	אליה אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	4

כתובת האתר

משה גבירצמן 12, פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
30689	27	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3144	תחילת תוקף	05/06/1986			
3144	תחילת תוקף	05/06/1986			
3144	תחילת תוקף	05/06/1986			
3603	תחילת תוקף	19/04/1991			
א3603	תחילת תוקף	06/06/1991			
5/53/03	תחילת תוקף	30/04/1996			
5/53/03	תחילת תוקף	30/04/1996	26	אזור מגורים כללי	

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

ע"פ נתוני המערכת היתר רלוונטי שהופק בחלקה הנידונה :

- הופק בתאריך 19/09/2016 בת.ב. 2016/139.00 עבור "תוספת ממ"ד".

- הופק בתאריך 05/03/1992 בת.ב. 1991/724.00 עבור " הקמת בנין חדש למגורים", סך שטחים שאושרו בהיתר זה למניין שטח עיקרי 585.15 מ"ר ו- 27.83 מ"ר למניין שטח עיקרי ו- 28.41 למניין שטח שירות.

- הופק בתאריך 08/08/1996 בת.ב. 1991/724.01 עבור "תוספת בחלל הגג", סך שטחים שאושרו בהיתר זה

למניין שטח עיקרי 60 מ"ר.

- הופק בתאריך 19/09/2002 בת.ב. 1991/724.02 עבור "תוספת לשתי יח"ד בקומת הקרקע", סך שטחים שאושרו בהיתר זה למניין שטח עיקרי 19.5 מ"ר.

- הופק בתאריך 19/03/2023 בת.ב. 1991/724.03 עבור "בניית מרפסות", סך שטחים שאושרו בהיתר זה למניין שטח מרפסות 17.9 מ"ר.

- הופק בתאריך 19/03/2023 בת.ב. 1991/724.03 עבור "בניית מרפסות", סך שטחים שאושרו בהיתר זה למניין שטח מרפסות 17.89 מ"ר.

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין למגורים בן 3 קומות וגג רעפים ברחוב גבירצמן משה 12 בשכונת פסגת זאב, גוש : 30689 חלקה : 27.

מצב מוצע :

קומת קרקע מפלס +0.00 :

חזית מערבית - מוצע ממ"ד עבור יח"ד מס' 2 משפחת כהן.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמה ההקלה הבאה :

"הקלה לתוספת ממ"ד חדר רטוב לממ"ד, ושטח ממ"ד מחוץ לקו בניין."

תום מועד התנגדויות היה נכון ליום 10.2.2026 ולפי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 75 הליך פרסומי משלוח הודעות בחלקה בוצע בתיק לפי תקנה 149 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

ולפי נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות לבקשה.

מידע קודם

מתאריך	
26/04/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

ממ"ד : יש להמציא נסח טאבו של הבניין הסמוך עבור בדיקת כלל החתימות שהתקבלו. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/53/03 תחילת תוקף : 30/04/1996 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : * 3603 א' תחילת תוקף 06/06/1991, אזור מגורים כללי. * 3603 תחילת תוקף 19/04/1991, אזור מגורים כללי. * תכנית מתאר 62' * תקנות חוק תכנון ובניה. סטייה ניכרת : בתוכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 19/6/2025 בבחינת הבקשה ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים – (ראה סעיף ממ"ד).	26/04/2026	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי : בתכנית הנ"ל חלים 7 נספחי בינוי כאשר הינם בקנ"מ 500:10- 1:250 אשר מחלקים את המגרשים ומראים העמדת בינוי, נספחי הבינוי הינם שותקים דהיינו מחייבים, לא רלוונטי לבקשה זו. שלביות ביצוע : בתכנית הנ"ל לא חל סעיף שלביות ביצוע. ממ"ד : מותר עפ"י תקנות : ממ"ד בשטח של 9 מ"ר נטו, מבואה בשטח של 5 מ"ר כאשר יש צורך, בנוסף תותר תוספת של 3 מ"ר לצורך חדר רחצה ו3 מ"ר נוספים עבור מבורה לחדר הרחצה. מוצע בבקשה : חזית מערבית, צידית - מוצע ממ"ד עבור יח"ד מס' 2 בשטח של 12 מ"ר נטו + עובי קירות + חדר רחצה בשטח של 3 מ"ר סה"כ 15 מ"ר - כמותר. בבחינת הבקשה נמצא כי הממ"ד המוצע הינו חורג מקווי הבניין עד לגבול המגרש. כאשר בפתיחת התיק ובפרסום הוצע ממ"ד 12 מ"ר ושמירה על מטר מגבול מגרש. בהתייעצות מול עו"ד אילנית הממונה ור"צ פנו עקב כך שהממ"ד יצא צר ואינו עומד ברוחב חדר תיקני ואושר להגדיל עד לגבול מגרש בהתאם לעמידה בגודל 15 מ"ר ממ"ד ובכפוף לחתימות כלל השכנים בעמודה וחתימות השכנים מהחלקה הסמוכה הגובלים לממ"ד המוצע. יצוין כי לא התבקש ממ"ד בחזית אחורית כפי המוצע בתכנית צל בבקשה קודמת עקב אוורור למקלט בקומת הכניסה שלא ניתן לחסמו פורסמה הקלה בדבר : "הקלה לתוספת ממ"ד חדר רטוב לממ"ד, ושטח ממ"ד מחוץ לקו בניין", הקרקע מוצמדת למבקש, התקבלו כלל חתימות השכנים . יש להמציא נסח טאבו של הבניין הסמוך עבור בדיקת כלל החתימות שהתקבלו. שטחי בניה : בבקשה מוצע שטח עבור ממ"ד ולא מכוח זכויות נותרים לניצול.		

אישור שימור : לא רלוונטי. אישור איכות הסביבה : לפי נתוני המערכת התקבל אישור איכות הסביבה מיום 01.02.26 מאת אדלר שירה. אישור שפ"ע : לפי נתוני המערכת התקבל אישור מחלקת שפ"ע מיום 18.01.26 מאת כהנה ענבל. אישור הסדרי תנועה : לא רלוונטי. אישור בקרה הנדסית : לא רלוונטי. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הני"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה לתוספת ממ"ד חדר רטוב לממ"ד, ושטח ממ"ד מחוץ לקו בניין.	20/01/2026	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור פיקוד העורף הג"א	1
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	2
	תשלום אגרת בניה	3
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	4
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	5

	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

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

ממ"ד :

יש להמציא נסח טאבו של הבניין הסמוך עבור בדיקת כלל החתימות שהתקבלו.

חוות דעת אדריכלית :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 06/05/2026 - יט אייר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/54
מספר בקשה	<u>2018/0359.02</u>
מספר סידורי	<u>12</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	שינויים בבנין קיים, שינויים בקירות חזית במבנים קיימים, שינויים ללא תוספת שטחים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	שינוי מיקום מקלט, הקטנה פתח בגג הקיים תוך שמירה על פתחי חלונות קיים, גרם מדרגות חדש, פתחים יותר גדולים בקומה עליונה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר ברקוביץ יגאל (גרי)
עורך הבקשה	אדריכל הייבר גולדשטיין מרלה גיי
מתכנן השלד	מהנדס חסידים הרצל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אתיופיה 17, שכונת החבשים

גוש	חלקה	בשלמות
30062	48	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30062ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
4836	תחילת תוקף	07/12/1999			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

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

- בתאריך 2023/01/10 ב-ת.ב. 00.359/2018 עבור "תוספת קומה למבנה קיים" בהיתר זה אושרו 78.167 מ"ר למניין שטח עיקרי ו- 88.91 מ"ר למניין שטח שירות.

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין בן 3 קומות למגורים מעל קומת מרתף, ברחוב אתיופיה 17 בשכונת החבשים, גוש : 30062

חלקה : 48.

מצב מוצע :

קומת מרתף מפלס -3.20 :

מוצע שינוי בקומה ומיקום חדש לממ"ד ומבואה.

קומת קרקע מפלס +0.00 :

מוצע בניית שער וגדר , שינוי מיקום חדר המדרגות ושינוי פתחים.

קומה א' מפלס +4.02 :

עבור יח"ד מס' 2 מוצע שינוי מדרגות פנימיות ושינוי פתחים.

קומה ב' מפלס +7.89 :

חזית צפון מזרחית – עבור יח"ד מס' 2 מוצע הפיכת חלל מדרגות למרפסת גג.

חזית דרום מערבית – עבור יח"ד מס' 2 מוצע הפיכת חדר למרפסת גג.

מוצע שינוי בפתחים.

קומת גג מפלס +10.67 :

מוצע שינוי בפתחים ופריצת פתחים חדשים.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמה ההקלה הבאה :

"פתחי חלונות רחבים בקומה העליונה בשונה מהוראות התכנית סעיף 11 (ה')"

תום מועד להגשת התנגדויות בוצע בתאריך 24/02/2026 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה

לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 48.

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

לפי נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות לבקשה.

מידע קודם

מידע קודם	מתאריך	
לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים :	26/04/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4836 תחילת תוקף : 07/12/1999 ייעוד הקרקע: דברי הסבר : התיק נדון ברשות רישוי ביום 01/09/25 ובה הוחלט לפרסם לפי סעיף 149 לפתיחת פתחים חדשים . בתאריך 22/01/26 הוגשה תכנית מתוקנת וכן התיק עבר פרסום לפריצת פתחים חדשים כעת התיק נבחן בשנית. התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : * 4836 תחילת תוקף 07/12/1999, אזור מגורים 3 מיוחד. * 30062 ג' תחילת תוקף 16/07/1959, אזור מגורים 3. * תכנית מתאר 62'. * תקנות תכנון והבניה. סטייה ניכרת : לפי תב"ע 4836 סעיף (8) : קווי בניין וגובה הבניין שנקבעו בתכנית שימור.	21/04/2026	חוות דעת תכנונית

קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 07/01/2024 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. עפ"י סעיף 11(א)6 : "בבניין לשימור בו קיימת חריגה מהמרווחים המותרים באזור המגורים החל במקום, תותר תוספת הבנייה, גם כן אותה מידה של חריגה, וזאת לאחר שנמסרה הודעה עפ"י סעיף 149 לחוק לבעלי הזכויות במגרש ולבעלי הזכויות במגרשים הסמוכים.." בבחינה נמצא כי בהתאם לסעיף הנ"ל ניתן לאשר תוספת בנייה בחריגה מקווי הבניין בקונטור הבניין הקיים, ולפיכך אין מניעה לאשר את מרפסת הגג בחזית צפון מזרחית החורגת מקווי הבניין, שנמצא בקונטור הבניין הקיים. לא פורסמו הקלות לעניין החריגות היות ומדובר בשינוי חלל מדרגות למרפסת גג. נספח בינוי : בתכנית הנ"ל חלים 2 נספחי בינוי מחייבים לעניין גבהים, מספר קומות צורת הגג וכד'. אך לא רלוונטיים לבקשה זו. שלביות ביצוע : התכנית החלה בחלקה הנידונה איננה כוללת סעיף שלביות ביצוע. שטחי בניה/ מקלט : מוצע בבקשה : קומת מרתף מפלס 3.20- : בבקשה מוצע שינוי בקומת המרתף ומיקום המקלט. בבחינת הבקשה נמצא שלפי היתר מס' 2018/359.00 סך שטחים לקומה זו בסך 85.28 מ"ר, ובבקשה הנידונה סך השטחים הוא 84.66 מ"ר – אין מניעה לאשר. מרפסות גג : מוצע בבקשה : קומה ב' מפלס 7.89+ : חזית צפון מזרחית - מוצע הפיכת חלל מדרגות למרפסת גג לא		

מקורה באורך 3.42 מ' בעומק 2.66 מ' ובשטח 8.82 מ"ר. חזית דרום מערבית - מוצע הפיכת חדר למרפסת גג לא מקורה באורך 5.56 מ' בעומק 4.35 מ' ובשטח 24.25 מ"ר. בבחינה נמצא כי קיימות חריגה מקווי הבניין המאושרים (בחזית צפון מזרחית) אך בבקשה זו לא מוצע שינויים בלבד, הפיכת חלל מדרגות למרפסת גג – לכן אין מניעה לאשר. פריצת פתחים : מותר לפי תב"ע סעיף 11(ה) : "בבניינים לשימור לא תותר תוספת מרפסות זיזיות או פתיחת פתחים חדשים." מוצע בבקשה : קומת קרקע מפלס +0.00 : מוצע שינוי פתחים. קומה א' מפלס +4.02 : עבור יח"ד מס' 2 מוצע שינוי פתחים. קומה ב' מפלס +7.89 : מוצע שינוי בפתחים. קומת גג מפלס +10.67 : מוצע שינוי בפתחים ופריצת פתחים חדשים. בבחינה נמצא כי בוצע פרסום הקלה ייעודית לפריצת פתחים כנדרש. אישור שימור : עפ"י נתוני המערכת התקבל אישור שימור מיום 12/01/26 מאת בן שמחון אביגיל. אישור הסדרי תנועה : לא רלוונטי. אישור בקרה הנדסית : לא רלוונטי.		

התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
פתחי חלונות רחבים בקומה העליונה בשונה מהוראות התכנית סעיף 11(ה)	03/02/2026	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
לפרסם לפי סעיף 149 : בבחינה נמצא כי לפי הוראות התכנית יש לפרסם הקלה לפתיחת פתחים חדשים. שטחי בניה/ מקלט : מוצע בבקשה : קומת מרתף מפלס 3.20- : - על עורך הבקשה נדרש לצמצם שטח קומת המרתף ב- 1.43 מ"ר. אישור שימור : - על עורך הבקשה נדרש לוודא כי במערכת אושרו המסמכים. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.	01/09/2025	דיון ברשות הרישוי : לפרסם לפי סעיף 149
לפרסם לפי סעיף 149 : בבחינה נמצא כי לפי הוראות התכנית יש לפרסם הקלה לפתיחת פתחים חדשים. שטחי בניה/ מקלט : מוצע בבקשה : קומת מרתף מפלס 3.20- :	18/08/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149

- על עורך הבקשה נדרש לצמצם שטח קומת המרתף ב- 1.43 מ"ר. אישור שימור : - על עורך הבקשה נדרש לוודא כי במערכת אושרו המסמכים. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4836 תחילת תוקף : 07/12/1999 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : * 4836 תחילת תוקף 07/12/1999, אזור מגורים 3 מיוחד. * 30062 ג' תחילת תוקף 16/07/1959, אזור מגורים 3. * תכנית מתאר 62'. * תקנות תכנון והבניה. סטייה ניכרת : לפי תב"ע 4836 סעיף (8) : קווי בניין וגובה הבניין שנקבעו בתכנית שימור. קווי בניין :	13/08/2025	חוות דעת תכנונית

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 07/01/2024 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. עפ"י סעיף 11(א)6 : "בבניין לשימור בו קיימת חריגה מהמרווחים המותרים באזור המגורים החל במקום, תותר תוספת הבנייה, גם כן אותה מידה של חריגה, וזאת לאחר שנמסרה הודעה עפ"י סעיף 149 לחוק לבעלי הזכויות במגרש ולבעלי הזכויות במגרשים הסמוכים.." בבחינה נמצא כי בהתאם לסעיף הנ"ל ניתן לאשר תוספת בנייה בחריגה מקווי הבניין בקונטור הבניין הקיים, ולפיכך אין מניעה לאשר את מרפסת הגג בחזית צפון מזרחית החורגת מקווי הבניין, שנמצא בקונטור הבניין הקיים. לא פורסמו הקלות לעניין החריגות היות ומדובר בשינוי חלל מדרגות למרפסת גג. נספח בינוי : בתכנית הנ"ל חלים 2 נספחי בינוי מחייבים לעניין גבהים, מספר קומות צורת הגג וכד'. אך לא רלוונטיים לבקשה זו. שלביות ביצוע : התכנית החלה בחלקה הנידונה איננה כוללת סעיף שלביות ביצוע. שטחי בניה/ מקלט : מוצע בבקשה : קומת מרתף מפלס 3.20- : בבקשה מוצע שינוי בקומת המרתף ומיקום המקלט. בבחינה מעמיקה נמצא שלפי היתר מס' 2018/359.00 סך שטחים לקומה זו בסך 85.28 מ"ר, ובבקשה הנידונה סך השטחים הוא 86.71 מ"ר. חישוב : 86.71 - 85.25 מ"ר (המאושר בתיק 2018/359.00) = 1.43 מ"ר, ולכן - על עורך הבקשה נדרש לצמצם שטח קומת המרתף ב- 1.43 מ"ר. מרפסות גג : מוצע בבקשה : קומה ב' מפלס 7.89+ :		

חזית צפון מזרחית - מוצע הפיכת חלל מדרגות למרפסת גג לא מקורה באורך 3.42 מ' בעומק 2.66 מ' ובשטח 8.82 מ"ר. חזית דרום מערבית - מוצע הפיכת חדר למרפסת גג לא מקורה באורך 5.56 מ' בעומק 4.35 מ' ובשטח 24.25 מ"ר. בבחינה נמצא כי קיימות חריגה מקווי הבניין המאושרים (בחזית צפון מזרחית) אך בבקשה זו לא מוצע שינויים בלבד, הפיכת חלל מדרגות למרפסת גג – לכן אין מניעה לאשר. פריצת פתחים : מותר לפי תב"ע סעיף 11(ה) : "בבניינים לשימור לא תותר תוספת מרפסות זיזיות או פתיחת פתחים חדשים." מוצע בבקשה : קומת קרקע מפלס +0.00 : מוצע שינוי פתחים. קומה א' מפלס +4.02 : עבור יח"ד מס' 2 מוצע שינוי פתחים. קומה ב' מפלס +7.89 : מוצע שינוי בפתחים. קומת גג מפלס +10.67 : מוצע שינוי בפתחים ופריצת פתחים חדשים. בבחינה נמצא שינויים בפתחים אך לפי הוראות התכנית יש לפרסם הקלה לעניין זה ולכן - על עורך הבקשה נדרש לפרסם הקלה ייעודית לפי סעיף 149 לחוק. אישור שימור : עפ"י נתוני המערכת התקבל אישור שימור בתאריך 05/08/25. לפי נתוני המערכת התקבל דחייה במערכת בגין חוסר מסמכים אך לאחר מכן התקבל אישור שימור - על עורך הבקשה נדרש לוודא כי במערכת אושרו המסמכים. אישור הסדרי תנועה : לא רלוונטי.		

אישור בקרה הנדסית : לא רלוונטי. חוות דעת אדריכלית : בבחינה נמצא כי לפי הוראות התב"ע יש לפרסם הקלה לפתיחת פתחים חדשים, כמו כן יש לצמצם קומת המרתף לשטח המותר לפי היתר 2018/359.00. – על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	1
	תשלום אגרת בניה	2
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	3
	שימור - מילוי כל תנאי מחלקת השימור הנדרשים למתן היתר בניה וקבלת אישורם הסופי.	4
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	5
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	6
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	7

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים :

סדר יום לוועדה מתאריך - 06/05/2026 - יט אייר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/54
מספר בקשה	<u>2019/0394.01</u>
מספר סידורי	<u>13</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	פיצול יח"ד קיימות - צו שעה, בניית מרפסת, התקנת מעלית חיצונית, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	פיצול יח"ד מאושרת, חלוקת דירה בשונה מנספח בינוי ושינוי מיקום מעלית סה"כ 8 יח"ד.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר וינברג ברוך
עורך הבקשה	אדריכל רוזנבלו יצחק
מתכנן השלד	מהנדס ידלין יהושע
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

זכריה 6, כרם אברהם

גוש	חלקה	בשלמות
30082	84	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
445031	תחילת תוקף	27/07/2019			
7211א	תחילת תוקף	07/05/2004			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

ע"פ נתוני המערכת היתר רלוונטי שהופק בחלקה הנידונה:

- הופק בתאריך 06/05/1980 בת.ב. 1980/0018.00 עבור "תוספת בניה", סך שטחים שאושרו בהיתר זה 87.12 מ"ר למניין שטח עיקרי ו- 4.18 מ"ר למניין שטח שירות.

- הופק בתאריך 23/12/1980 בת.ב. 1980/0721.00 עבור "בניית מרפסת".

- הופק בתאריך 19/04/1993 בת.ב. 1980/0018.02 עבור "תוספת בניה", סך שטחים שאושרו בהיתר זה 13.39 מ"ר למניין שטח עיקרי.

- הופק בתאריך 29/11/2022 בת.ב. 2019/394.00 עבור "תוספת בניה ותוספת יח"ד ע"פ תב"ע 101-0445031",

סך שטחים שאושרו בהיתר זה 310.32 מ"ר למניין שטח עיקרי ו- 106.07 מ"ר למניין שטח שירות ו- 22.72 מ"ר למניין שטח מרפסות.

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין למגורים בן 5 קומות וגג רעפים ברחוב זכירה 6 בשכונת כרם אברהם, גוש : 30082 חלקה : 84.

מצב מוצע :

קומת קרקע מפלס +0.00 :

חזית מזרחית – מוצע שינוי מיקום המעלית.

קומה ב' מפלס +6.80 :

חזית מזרחית – מוצעת הגדלת מרפסת זיז.

קומת ד' מפלס +12.60 :

חזית צפונית – מוצעת מרפסת זיז.

חזית דרומית – מוצעת מרפסת זיז.

מוצע פיצול יח"ד מס' 7 הכולל מדרגות פנימיות לכל יח"ד.

קומת ה' מפלס +15.50 :

מוצע פיצול חלל הגג ל- 2 יח"ד.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות :

"שינוי בחלוקת הדירות הקיימות ומאושרות ללא תוספת שטח עיקרי ופיצול דירה בקומה עליונה".

"הבלטת מרפסות מחוץ לקו בניין בעומק עד 1.5 מ'".

"שינוי מיקום מעלית".

"שינוי מנספח בינוי ומהוראות".

תום מועד התנגדויות היה נכון ליום 04.02.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה זו התקבלה התנגדות אחת.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 84 הליך פרסומי משלוח הודעות בחלקה בוצע בתיק לפי תקנה 149 לחוק, בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק.

ולפי נתוני המערכת התקבלה התנגדות אחת לבקשה.

מידע קודם

מתאריך		
עורך הבקשה הגיש תכנית מתוקנת והוסרה המרפסת שבעבורה הוגשה ההתנגדות ועל כן נראה כי ההתנגדות אינה רלוונטית להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים. המלצת הצוות המקצועי לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית b. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת. לטענת המתנגד : "בניית המרפסת מעבר לקו הקיים תגרום לנו להחשכת הדירה ויוריד את הערך של הדירה שלנו". - משיחה עם המתנגד הובהר כי הוא גר בעמס 28 והמרפסת המוצעת בחזית המערבית תפגע בו, עורך הבקשה הגיש תכנית מתוקנת וכן הוסרה מרפסת זו.	26/04/2026	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : א7211 תחילת תוקף : 07/05/2004 ייעוד הקרקע :	26/04/2026	חוות דעת תכנונית

דברי הסבר : התיק נדון בוועדת משנה בתאריך 14/01/2026 ובה הוחלט לדחות במתכונת המוצעת היות ובבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב פרמטרים במניין שטח עיקרי המוצע, לאחר חישובם שטח עיקרי חורג בכ-10 מ"ר. בנוסף, שטחי השירות הקיימים והמוצעים חורגים מהמותר דבר המהווה סטיה ניכרת מתקנות, לאחר תיקון הבקשה תינתן התייחסות להתנגדות שהוגשה. ביום 11/02/2026 הוגשה תכנית מתוקנת וכעת התיק נבחן שנית. התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : * 445031 תחילת תוקף 27/07/2019, מגורים ב'. * תקנות חוק תכנון ובניה. סטייה ניכרת : בתוכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 03/04/2024 בבחינת הבקשה ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לעניין מרפסות זיז - (ראה סעיף מרפסות זיז). נספח בינוי : התכנית החלה בחלקה כוללת נספח בינוי שהינו מנחה הבקשה המוצעת שונה מנספח הבינוי פורסם הקלה בדבר : "שינוי מנספח בינוי ומהוראות". מוצע בבקשה ושונה מנספח הבינוי : קומת קרקע מפלס +0.00 : חזית מזרחית – מוצע שינוי מיקום המעלית. קומה ב' מפלס +6.80 : חזית מזרחית – מוצעת הגדלת מרפסת זיז.		

קומת ד' מפלס +12.60 : חזית צפונית – מוצעת מרפסת זיז. חזית דרומית – מוצעת מרפסת זיז. מוצע פיצול יח"ד מס' 7 הכולל מדרגות פנימיות לכל יח"ד. קומת ה' מפלס +15.50 : מוצע פיצול חלל הגג ל- 2 יח"ד. שלביות ביצוע : סעיף 7.1 : "תוספות הקומות יבוצעו בהינף אחד", לא רלוונטי לבקשה זו. שטחי בניה : ש. עיקרי : ש. עיקרי מותר עפ"י תב"ע : עיקרי בסך 660.63 מ"ר. ש. עיקרי קיים : בסך 87.645 מ"ר. ש. שירות : ש. שירות מותר עפ"י תב"ע : שירות בסך 119.04 מ"ר ש. שירות קיים : בסך 48.112 מ"ר ש. שירות מוצע : בסך של 10.2 מ"ר. חישוב : $112.48 \text{ (ש.קיים)} + 2.10 \text{ (ש. מוצע)} = 58.114 \text{ מ"ר} > 119.04 \text{ מ"ר המותרים.}$ פיצול יח"ד : מותר עפ"י תקנה 2(9)(א') : * תוספת הדירות היא בשיעור של עד 20% ממספר המירבי של הדירות המותר לבניה עפ"י התכנית החלה בחלקה. * שטח הממוצע של הדירות בחלקה לאחר מתן ההקלה עולה על 80 מ"ר.		

* הבקשה להקלה תיהיה חתומה ע"י 100% מבעלי הזכויות במגרש בחתימה פוזיטיבית. מותר עפ"י תב"ע: 7 יח"ד. מצב קיים: 7 יח"ד. מוצע בבקשה: יח"ד אחת. 7 (יח"ד קיים) + 1 (מוצע) = 8 יח"ד. בבחינת הבקשה נמצא כי פיצול יח"ד עומדת בהנחיות ובשטח המותר וכן התקבלו 100% חתימות של בעלי הזכויות במגרש ובשיעור של עד 20% תוספת, חישוב: $7 * 20\% = 8.4$ יח"ד המותרים. מעלית: מוצעת מעלית מקומת הקרקע מפלס +0.00 לקומת גג מפלס +50.15 כאשר המיקום שונה מנספח הבינוי כאשר הנספח הוא מנחה. מרפסות זיז: מותר עפ"י תב"ע: תותר בניית מרפסות בחזיתות מזרחית ומערבית. מותר לפי תקנות: שטח - בתכניות שהופקדו עד ליום 01/01/2010 ניתן לתכנן מרפסות זיז מקורות 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, קו בניין צידי – ניתנת חריגה של עד 10% מהמרווח. מותר עפ"י מדיניות מ"ע: נדרש שתהיינה מרפסות זיז בצמדים. נדרש להראות תכנית צל למרפסות לשאר יח"ד בחזית. מוצע בבקשה: קומה ב' מפלס +6.80: חזית מזרחית – מוצעת הגדלת מרפסת זיז מקורה באורך 2 מ' ובעומק 1.10 מ' ובשטח של 2.14 מ"ר.		

קומת ד' מפלס +12.60 : חזית צפונית – מוצעת מרפסת זיז לא מקורה באורך 5.65 מ' ובעומק 1.50 מ' ובשטח של 8.48 מ"ר. חזית דרומית – מוצעת מרפסת זיז מקורה באורך 2.75 מ' ובעומק 1.10 מ' ובשטח של 3.03 מ"ר. בבחינה נמצא כי מרפסות הזיז חורגות מקווי הבניין המאושרים בשונה מנספח הבינוי וכן מרפסות הזיז בחזית צפונית ודרומית מוצעות בשונה מהוראות התב"ע אך פורסמו הקלות לעניין זה כנדרש. ואף עומדות בהנחיות מהנדס העיר בעומק ובשטח המותר – אין מניעה לאשר. אישור שימור : עפ"י נתוני המערכת התקבל פטור ממחלקת שימור. אישור הסדרי תנועה : עפ"י נתוני המערכת התקבל אישור הסדרי תנועה בתאריך 05/05/25 ע"י שעיו גאולה. אישור בקרה הנדסית : התכנית החלה בחלקה אינה כוללת בהוראותיה סעיף חיזוק מבנים כמו כן עפ"י הצהרת מהנדס המבנה אינו נדרש בחיזוקים. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית b. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת. לטענת המתנגד : "בניית המרפסת מעבר לקו הקיים תגרום לנו להחשכת הדירה ויוריד את הערך של הדירה שלנו". - משיחה עם המתנגד הובהר כי הוא גר בעמס 28 והמרפסת המוצעת בחזית המערבית תפגע בו, עורך הבקשה הגיש תכנית מתוקנת והוסרה מרפסת זו ועל כן ההתנגדות אינה רלוונטית. המלצת הצוות המקצועי שלא לזמן את המתנגד.		
לדחות במתכונת המוצעת :	14/01/2026	דיון בועדת משנה לדחות

הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ובבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב פרמטרים במניין שטח עיקרי המוצע, לאחר חישובם שטח עיקרי חורג בכ-10 מ"ר. בנוסף, שטחי השירות הקיימים והמוצעים חורגים מהמותר דבר המהווה סטיה ניכרת מתקנות, לאחר תיקון הבקשה תינתן התייחסות להתנגדות שהוגשה. שטחי בניה : על עורך הבקשה לחשב את כלל הפונקציות הנדרשות בחישוב שטח עיקרי מוצע (מרפסות מקורות ומדרגות פנימיות) ולצמצם את שטחי המרפסות ממניין שטח עיקרי בסך של 9.08 מ"ר בכדי לעמוד במותר. ש. שירות : על עורך הבקשה להסיר כל שימוש עיקרי המוצע בבקשה ולעמוד בסך שטחי השירות המותרים. מרפסות זיז : על עורך הבקשה : - לחשב שטח מרפסות מקורות כשטח עיקרי מוצע. - להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסות זיז המוצעות. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		במתכונת המוצעת
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : א7211 תחילת תוקף : 07/05/2004 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : * 445031 תחילת תוקף 27/07/2019, מגורים ב'. * תקנות חוק תכנון ובניה.	04/01/2026	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת : בתוכנית הנ"ל לא חל סעיף סטייה ניכרת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 03/04/2024 בבחינת הבקשה ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לעניין מרפסות זיז - (ראה סעיף מרפסות זיז). נספח בינוי : התכנית החלה בחלקה כוללת נספח בינוי שהינו מנחה הבקשה המוצעת שונה מנספח הבינוי פורסם הקלה בדבר : "שינוי מנספח בינוי ומהוראות". מוצע בבקשה ושונה מנספח הבינוי : קומת קרקע מפלס +0.00 : חזית מזרחית – מוצע שינוי מיקום המעלית. קומה א' מפלס +3.40 : חזית דרומית – מוצעת מרפסת זיז. קומה ב' מפלס +6.80 : חזית מזרחית – מוצעת הגדלת מרפסת זיז. חזית צפונית – מוצעת מרפסת זיז. חזית דרומית – מוצעת מרפסת זיז. חזית מערבית – מוצעת הגדלת מרפסת זיז. קומת ג' מפלס +9.70 : חזית מזרחית – מוצעת מרפסת זיז. חזית צפונית – מוצעת מרפסת זיז. חזית דרומית – מוצעת מרפסת זיז. קומת ד' מפלס +12.60 : חזית צפונית – מוצעת מרפסת זיז.		

חזית דרומית – מוצעת מרפסת זיז. מוצע פיצול יח"ד מס' 7 הכולל מדרגות פנימיות לכל יח"ד. קומת ה' מפלס +15.50 : מוצע פיצול חלל הגג ל- 2 יח"ד. שלביות ביצוע: סעיף 7.1 : "תוספות הקומות יבוצעו בהינף אחד", לא רלוונטי לבקשה זו. שטחי בניה : ש. עיקרי : ע"ג ההרמוניקה לא מוצעים כלל שטחים עיקריים, בבחינת הבקשה נמצא כי ישנם פרמטרים אשר עורך הבקשה נדרש בחישובם במניין שטח עיקרי. ש. עיקרי מותר עפ"י תב"ע: עיקרי בסך 660.63 מ"ר. ש. עיקרי קיים: בסך 622.74 מ"ר. ש. עיקרי מוצע שלא חושב כלל: בסך של 46.97 מ"ר (מרפסות מקורות ומדרגות פנימיות). חישוב: 622.74 (ע. מותר) + 46.97 (ע. נדרש לחשב כמוצע) = 669.71 מ"ר. 669.71 (ע קיים ומוצע) – 660.63 (ע. מותר) = 9.08 מ"ר החורגים מהמותר – על עורך הבקשה לחשב את כלל הפונקציות הנדרשות בחישוב שטח עיקרי מוצע (מרפסות מקורות ומדרגות פנימיות) ולצמצם את שטחי המרפסות ממניין שטח עיקרי בסך של 9.08 מ"ר בכדי לעמוד במותר. ש. שירות: ש. שירות מותר עפ"י תב"ע: שירות בסך 119.04 מ"ר. ש. שירות קיים: בסך 132.95 מ"ר. ש. שירות מוצע: בסך של 14.46 מ"ר. חישוב: 132.95 (ש. קיים) + 14.46 (ש. מוצע) = 147.41 מ"ר.		

147.41 (ש. קיים ומוצע) – 119.04 (ש. מותר) = 28.37 מ"ר החורגים מהמותר, חריגה זו מהווה סטיה ניכרת מתקנות – על עורך הבקשה להסיר כל שימוש עיקרי המוצע בבקשה ולעמוד בסך שטחי השירות המותרים. פיצול יח"ד : מותר עפ"י תקנה 2(9)(א') : * תוספת הדירות היא בשיעור של עד 20% ממספר המירבי של הדירות המותר לבניה עפ"י התכנית החלה בחלקה. * שטחן הממוצע של הדירות בחלקה לאחר מתן ההקלה עולה על 80 מ"ר. * הבקשה להקלה תהיה חתומה ע"י 100% מבעלי הזכויות במגרש בחתימה פוזיטיבית. מותר עפ"י תב"ע : 7 יח"ד. מצב קיים : 7 יח"ד. מוצע בבקשה : יח"ד אחת . 7 (יח"ד קיים) + 1 (מוצע) = 8 יח"ד. בבחינת הבקשה נמצא כי פיצול יח"ד עומדת בהנחיות ובשטח המותר וכן התקבלו 100% חתימות של בעלי הזכויות במגרש ובשיעור של עד 20% תוספת, חישוב: $7 * 20\% = 8.4$ יח"ד המותרים. מעלית : מוצעת מעלית מקומת הקרקע מפלס +0.00 לקומת גג מפלס +50.15 כאשר המיקום שונה מנספח הבינוי כאשר הנספח הוא מנחה. מרפסות זיז : מותר עפ"י תב"ע : תותר בניית מרפסות בחזיתות מזרחית ומערבית. מותר לפי תקנות : שטח - בתכניות שהופקדו עד ליום 01/01/2010 ניתן לתכנן מרפסות זיז מקורות 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, קו בניין צידי – ניתנת חריגה של עד 10% מהמרווח. מותר עפ"י מדיניות מ"ע: נדרש שתהיינה מרפסות זיז בצמדים. נדרש להראות תכנית צל למרפסות לשאר יח"ד בחזית. מוצע בבקשה: קומה א' מפלס +3.40: חזית דרומית – מוצעת מרפסת זיז מקורה באורך 2.75 מ' ובעומק 1.30 מ' ובשטח של 3.45 מ"ר. קומה ב' מפלס +6.80: חזית מזרחית – מוצעת הגדלת מרפסת זיז מקורה באורך 2 מ' ובעומק 1.10 מ' ובשטח של 2.14 מ"ר. חזית צפונית – מוצעת מרפסת זיז מקורה באורך 5.65 מ' ובעומק 1.50 מ' ובשטח של 8.48 מ"ר. חזית דרומית – מוצעת מרפסת זיז מקורה באורך 2.75 מ' ובעומק 1.20 מ' ובשטח של 3.31 מ"ר. חזית מערבית – מוצעת הגדלת מרפסת זיז לא מקורה באורך 2.15 מ' ובעומק 1.10 מ' ובשטח של 2.36 מ"ר. קומת ג' מפלס +9.70: חזית צפונית – מוצעת מרפסת זיז מקורה באורך 5.65 מ' ובעומק 1.50 מ' ובשטח של 8.48 מ"ר. חזית דרומית – מוצעת מרפסת זיז מקורה באורך 2.75 מ' ובעומק 1.10 מ' ובשטח של 3.03 מ"ר. חזית מזרחית – מוצעת מרפסת זיז לא מקורה באורך 2 מ' ובעומק 1.10 מ' ובשטח של 2.14 מ"ר. קומת ד' מפלס +12.60: חזית צפונית – מוצעת מרפסת זיז לא מקורה באורך 5.65 מ' ובעומק 1.50 מ' ובשטח של 8.48 מ"ר. חזית דרומית – מוצעת מרפסת זיז מקורה באורך 2.75 מ' ובעומק 1.10 מ' ובשטח של 3.03 מ"ר. בבחינה נמצא כי מרפסות הזיז חורגות מקווי הבניין המאושרים בשונה מנספח הבינוי וכן מרפסות הזיז בחזית צפונית ודרומית מוצעות בשונה מהוראות התב"ע אך פורסמו הקלות לעניין זה כנדרש. ואף עומדות בהנחיות מהנדס העיר בעומק ובשטח המותר. על עורך הבקשה:		

- לחשב שטח מרפסות מקורות כשטח עיקרי מוצע. - להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסות זיז המוצעות. אישור שימור : עפ"י נתוני המערכת התקבל פטור ממחלקת שימור. אישור הסדרי תנועה : עפ"י נתוני המערכת התקבל אישור הסדרי תנועה בתאריך 05/05/25 ע"י שעיו גאולה. אישור בקרה הנדסית : התכנית החלה בחלקה אינה כוללת בהוראותיה סעיף חיזוק מבנים כמו כן עפ"י הצהרת מהנדס המבנה אינו נדרש בחיזוקים. חוות דעת אדריכלית : בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב פרמטרים במניין שטח עיקרי המוצע, לאחר חישובם שטח עיקרי חורג בכ- 10 מ"ר. בנוסף, שטחי השירות הקיימים והמוצעים חורגים מהמותר דבר המהווה סטיה ניכרת מתקנות, לאחר תיקון הבקשה יהיה ניתן לתת התייחסות להתנגדות שהוגשה - על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת. * "בניית המרפסת מעבר לקו הקיים תגרום לנו להחשכת הדירה ויוריד את הערך של הדירה שלנו". - משיחה עם המתנגד הובהר כי הוא גר בעמוס 28 והמרפסת המוצעת בחזית המערבית תפגע בו, עורך הבקשה נדרש לצמצם מרפסות בשל אי מציאת שטח עבורם. המלצת הצוות המקצועי שלא לזמן את המתנגד.		
לדחות במתכונת המוצעת :	04/01/2026	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת היות ובבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב פרמטרים במניין שטח עיקרי המוצע, לאחר חישובם שטח עיקרי חורג בכ-10 מ"ר. בנוסף, שטחי השירות הקיימים והמוצעים חורגים מהמותר דבר המהווה סטיה ניכרת מתקנות, לאחר תיקון הבקשה יהיה ניתן לתת התייחסות להתנגדות שהוגשה. המלצת הצוות המקצועי שלא לזמן את המתנגד היות והבקשה מובאת לדחייה במתכונת. שטחי בניה : על עורך הבקשה לחשב את כלל הפונקציות הנדרשות בחישוב שטח עיקרי מוצע (מרפסות מקורות ומדרגות פנימיות) ולצמצם את שטחי המרפסות ממניין שטח עיקרי בסך של 9.08 מ"ר בכדי לעמוד במותר. ש. שירות : על עורך הבקשה להסיר כל שימוש עיקרי המוצע בבקשה ולעמוד בסך שטחי השירות המותרים. מרפסות זיז : על עורך הבקשה : - לחשב שטח מרפסות מקורות כשטח עיקרי מוצע. - להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסות זיז המוצעות. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : * "בניית המרפסת מעבר לקו הקיים תגרום לנו להחשכת הדירה ויוריד את הערך של הדירה שלנו". - משיחה עם המתנגד הובהר כי הוא גר בעמס 28 והמרפסת המוצעת בחזית המערבית תפגע בו, עורך הבקשה נדרש לצמצם מרפסות בשל אי מציאת שטח עבורם.		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	14/01/2025	המלצת הצוות המקצועי שלא לזמן את המתנגד. שינוי בחלוקת הדירות הקיימות ומאושרות ללא תוספת שטח עיקרי ופיצול דירה בקומה עליונה. הבלטת מרפסות מחוץ לקו בנין בעומק עד 1.50 מ' ~~~~~ ~~~~~ ~~~~~ שינוי מיקום מעלית שינוי מנספח בינוי ומהוראות

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 מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	אישור שירותי הכבאות	9
	אישור פיקוד העורף הג"א	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 האם לזמן את המתנגדים

עורך הבקשה הגיש תכנית מתוקנת והוסרה המרפסת שבעבורה הוגשה ההתנגדות ועל כן נראה כי ההתנגדות אינה רלוונטית להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגד.

המלצת הצוות המקצועי לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

חוות דעת אדריכלית:

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

התנגדויות :

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

לטענת המתנגד : "בניית המרפסת מעבר לקו הקיים תגרום לנו להחשכת הדירה ויוריד את הערך של הדירה שלנו".

- משיחה עם המתנגד הובהר כי הוא גר בעמוס 28 והמרפסת המוצעת בחזית המערבית תפגע בו, עורך הבקשה הגיש תכנית מתוקנת וכן הוסרה מרפסת זו.

סדר יום לועדה מתאריך - 06/05/2026 - יט אייר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/54
מספר בקשה	<u>2019/0064.01</u>
מספר סידורי	<u>14</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	חידוש היתר
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	חידוש היתר לתיק מספר 2019/0064.00
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	הלפרט ו- 1 נוסף הרי
עורך הבקשה	קטורזה סטפן יצחק
מתכנן השלד	מהנדס פינקלשטיין חיים
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

דברי חיים 32 , הקריות החסידיות

גוש	חלקה	בשלמות
30298	17	לא
30298	16	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
5500	תחילת תוקף	28/07/2005	4	אזור מגורים 2 מיוחד	908

תאור הבקשה

מידע קודם

מתאריך	
27/04/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לחדש היתר בניה בתנאים לחדש היתר בניה בתנאים : ניתן לחדש את ההיתר ל-3 שנים נוספות, דהיינו עד לתאריך 31/10/2028. יובהר כי לאחר מועד זה במידה והמבקש לא סיים את הבניה יהא עליו להוציא היתר בניה חדש.
14/04/2026	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5500 תחילת תוקף : 28/07/2005 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2 מיוחד התאמת הבקשה למותר : בתאריך 31/10/2022 הופק היתר בניה מס' 117638 לתיק בניין מס' 2019/64.00 תוקפו של היתר זה לשלוש שנים בין אם החלו עבודות או לאו, דהיינו עד לתאריך 31/10/2025 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 31/10/2025 עפ"י תקנות ניתן לאשר שלוש שנים נוספות דהיינו עד לתאריך 31/10/2028 סיבות העיכוב : " 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 המשלימות את 6 השנים, דהיינו : עד לתאריך 31/10/2028.		

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	תשלום אגרה סופי לחידוש ההיתר יהיה 10% מהסכום ששולם בהיתר המקורי	1
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	2
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	3
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	4

המלצת האגף
לחדש היתר בניה בתנאים

לחדש היתר בניה בתנאים :

ניתן לחדש את ההיתר ל-3 שנים נוספות, דהיינו עד לתאריך 31/10/2028.

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 06/05/2026 - יט אייר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/54
מספר בקשה	<u>2025/0195.00</u>
מספר סידורי	<u>15</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בקשה לתוספת בניה ומרפסות גג
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שפירא דוד
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אנגלנדר שפרה
מתכנן השלד	שמוחה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	12

כתובת האתר

תחכמוני 43 , מקור ברוך

גוש	חלקה	בשלמות
30911	6	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
30911ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
6598ב	תחילת תוקף	11/11/2006			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

- ע"פ נתוני המערכת היתר בניה אחרון שהופק בחלקה הנידונה בתאריך 30/12/2007 הינו להיתר בניה בת.ב. 1994225.03 עבור " תוספת עבור 2 יח"ד בעמודה מזרחית ותוספת קומת גג." אושרו בסך של 77.34 מ"ר שטחים עיקריים ו- 33.27 מ"ר לשטחי שירות ו-19.64 מ"ר לשטחי מרפסות

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין קיים בן 4 קומות מעל הכניסה הקובעת המשמש למגורים ברחוב תחכמוני 43, בשכונת מקור ברוך גוש : 300911 , חלקה : 6

מצב מוצע :

קומה ב , מפלס +8.68 :

חזית מערבית :

מוצע בינוי כהרחבה ליח"ד קיימת

כמו"כ מוצעת מרפסת גג

חזית מזרחית :

מוצעת מרפסת גג נוספת

קומה ג , מפלס +11.71 :

חזית מזרחית :

מוצעת סגירת מרפסת גג קיימת

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמה הקלות להלן :

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

2.הקלה בקו בניין עבור בנית קיר עם פתחים בשיעור של 10 אחוז

3.הקלה עבור קיזוז שטח עיקרי מח. מחוזק מאושר

בוצע פרסום בבקשה עפ"י סעיף 149 לחוק במסגרת פתיחת התיק .

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 90.

בוצע משלוח הודעות עפ"י סעיף 149 לחוק בבקשה במסגרת פתיחת התיק

תום מועד להגשת התנגדויות הינו בתאריך 22/07/2025 ולא התקבלו התנגדויות

מידע קודם

מתאריך	
27/04/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : מוצע בבקשה המתוקנת שינוי פנימי ע"י מיקום המדרגות הפנימיות עם מיקום מרפסת גג ללא תוספת שטחים מעבר לכך מוצעות 2 מרפסות גג שאושרו בוועדה קודמת בתאריך 03/12/2025 שטחי בניה : ש. עיקרי : - על עורך הבקשה להסיר את שטח העיקרי הקיים מהמרפסת שרות בחזית צפונית מערבית בקומה ב' מפלס +8.68 - על עורך הבקשה לדייק את הסבר חישוב השטחים של עורך הבקשה המוצג ע"ג ההרמוניקה		בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 6598ב תחילת תוקף : 11/11/2006 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : -בתאריך 03/12/2025 נידונה הבקשה ברשות רישוי ובה הוחלט לאשר בתנאים חלק מהבקשה : "לא ניתן לאשר/לתקן - שטחי בניה : ש. עיקרי: את הבינוי/הכשרה המוצעים מאחר ועפ"י מדיניות האגף, לא ניתן לחלץ שטח עיקרי שחושב לחדר מחוץ לפונקציות אחרות ולחשב את החדר מחוץ כשטח שירות מוצע – באפשרות עורך הבקשה להמציא שטח עיקרי נותר למימוש שאינו מכח חילוץ שטח מחדר מחוץ עבור סגירת המרפסת בלבד ולא להכשרת הבינוי בחזית הצפונית מערבית מחוץ לקו בניין.	14/04/2026	חוות דעת תכנונית

חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה : לסמן ע"ג ההרמוניקה את כל הבינויים הקיימים ללא היתר ולסמנם בצהוב להריסה (מה שלא בדירת המבקש, לא בהיתר זה). - לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a." -בתאריך 23/02/2026 הוגשה תוכנית מתקנת בהתאם להחלטת וועדה להלן : שטחי בניה : ש. עיקרי: את הבינוי/הכשרה המוצעים מאחר ועפ"י מדיניות האגף, לא ניתן לחלץ שטח עיקרי שחושב לחדר מחוזק לפונקציות אחרות ולחשב את החדר מחוזק כשטח שירות מוצע – באפשרות עורך הבקשה להמציא שטח עיקרי נותר למימוש שאינו מכח חילוץ שטח מחדר מחוזק עבור סגירת המרפסת בלבד ולא להכשרת הבינוי בחזית הצפונית מערבית מחוץ לקו בניין – בבקשה המתוקנת מוצע שינוי לחדר מדרגות פנימי בתוך הדירה כאשר במיקום של חדר המדרגות מהיתר הקודם מוצע מרפסת גג במקום המרפסת שהיתה במיקום של חדר המדרגות מההיתר הקודם כאשר שטח המרפסת כשטח של המרפסת המאושרת מהיתר קודם כאשר קונטור הבניין נשאר באותו גדול וכך אין תוספת שטחים אלא שינוי במיקום המדרגות כאמור. כאשר את הכשרת הבינוי בחזית הצפונית מערבית מחוץ לקו בניין הוסרה מהתוכנית – על עורך הבקשה להסיר את שטח העיקרי הקיים מהמרפסת שרות בחזית צפונית מערבית בקומה ב' מפלס +8.68 כמו"כ על עורך הבקשה לדייק את הסבר חישוב השטחים של עורך הבקשה המוצג ע"ג ההרמוניקה חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה : לסמן ע"ג ההרמוניקה את כל הבינויים הקיימים ללא היתר ולסמנם בצהוב להריסה (מה שלא בדירת המבקש, לא בהיתר זה). - לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a - עורך הבקשה סימן בצהוב להריסה ותקן את ההרמוניקה על עפ"י ההערות כנדרש		

לאשר בתנאים חלק מהבקשה : ניתן לאשר : מרפסת גג : קומה ב , מפלס +8.68 : חזית מערבית : מוצעת מרפסת גג עבור יח"ד מס' 12 בשטח של 31.74 מ"ר תואם את נספח הבינוי – אין מניעה לאשר. חזית מזרחית : מוצעת מרפסת גג ליח"ד מס' 12 בשטח של 8.81 מ"ר תואם את נספח הבינוי – אין מניעה לאשר. לא ניתן לאשר/לתקן : שטחי בניה : ש. עיקרי : את הבינוי/הכשרה המוצעים מאחר ועפ"י מדיניות האגף, לא ניתן לחלץ שטח עיקרי שחושב לחדר מחוזק לפונקציות אחרות ולחשב את החדר מחוזק כשטח שירות מוצע – באפשרות עורך הבקשה להמציא שטח עיקרי נותר למימוש שאינו מכח חילוץ שטח מחדר מחוזק עבור סגירת המרפסת בלבד ולא להכשרת הבינוי בחזית הצפונית מערבית מחוץ לקוו בניין.	03/12/2025	דיון בועדת משנה : לאשר בתנאים חלק מהבקשה

חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה : - לסמן ע"ג ההרמוניקה את כל הבינויים הקיימים ללא היתר ולסמנם בצחוב להריסה (מה שלא בדירת המבקש, לא בהיתר זה). - לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a.		
לאשר בתנאים חלק מהבקשה : ניתן לאשר : מרפסת גג : קומה ב , מפלס +8.68 : חזית מערבית : מוצעת מרפסת גג עבור יח"ד מס' 12 בשטח של 31.74 מ"ר תואם את נספח הבינוי – אין מניעה לאשר. חזית מזרחית : מוצעת מרפסת גג ליח"ד מס' 12 בשטח של 8.81 מ"ר תואם את נספח הבינוי – אין מניעה לאשר. לא ניתן לאשר/לתקן : שטחי בניה : ש. עיקרי : את הבינוי/הכשרה המוצעים מאחר ועפ"י מדיניות האגף, לא ניתן לחלץ שטח עיקרי שחושב לחדר מחוזק לפונקציות אחרות ולחשב את החדר מחוזק כשטח שירות מוצע – באפשרות עורך	20/11/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר בתנאים חלק מהבקשה

הבקשה להמציא שטח עיקרי נותר למימוש שאינו מכח חילוץ שטח מחדר מחוזק עבור סגירת המרפסת בלבד ולא להכשרת הבינוי בחזית הצפונית מערבית מחוץ לקוו בניין. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה : - לסמן ע"ג ההרמוניקה את כל הבינויים הקיימים ללא היתר ולסמנם בצהוב להריסה (מה שלא בדירת המבקש, לא בהיתר זה). - לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 6598ב תחילת תוקף : 11/11/2006 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 6598ב' אזור מגורים מיוחד. תכנית מתאר 62 תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיפים לעניין סטייה ניכרת. קווי בניין :	20/11/2025	חוות דעת תכנונית

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 03/04/2025 ע"י המח' למידע תכנוני, בבחינה נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים כמפורט להלן: קומה ב, מפלס +8.68 : מוצע בינוי כהרחבה ליח"ד קיימת כאשר הבינוי חורג מקווי הבניין המאושרים. מוצעת חריגה המותרת עפ"י תקנות בניה במרווחים דהיינו קו בניין צידי 10% לקיר עם פתחים, האומנם המוצע בבקשה עומד בחריגה המותרת עפ"י תקנות בניה במרווחים אך השטח המוצע הינו מכוח שטח עיקרי שלא ניתן לאשר אותו וע"כ לא ניתן לאשר – (ראה סעיף שטחי בניה) שלביות ביצוע: סעיף 9 (ט): 1. "תוספות הבניה המוצעות בחזיתות הבניינים הקיימים תיבנינה בשלבים מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כל שהיא ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה שמעליה". 2. "תוספת הקומה המוצעת בתוכנית תיבנה בשלבים באופן שתוספות הבניה הבנויות מסביב לחדר מדרגות משותף אחד תיבנה בהינף אחד". המוצע בבקשה הינו מעבר למותר עפ"י התוכנית וע"כ סעיף זה אינו רלוונטי. נספח בינוי: בתכנית חל נספח בינוי מס' 1 שותק דהיינו "מחייב". לא תואם נספח ומוצע בבקשה: חזית מערבית: קומה ב, מפלס +8.68 : מוצע בינוי כהרחבה ליח"ד קיימת חזית מזרחית: קומה ג, מפלס +11.71 : מוצעת סגירת מרפסת גג קיימת מוצע בבקשה תואם את נספח הבינוי:		

חזית מערבית : קומה ב , מפלס +8.68 : מוצעת מרפסת גג מוצע בבקשה בינוי שונה בחלקו מנספח הבינוי כאשר הנספח הינו שותק ופורסמה הקלה לנידון כנדרש שטחי בניה : ש. עיקרי : מעל הכניסה הקובעת : מותר עפ"י התב"ע : בסך של 1,338.90 מ"ר (יצוין כי בטבלת שטחים ניתנו שטחים למתחת הנכיסה הקובעת אך נראה כי ישנה טעות בתב"ע היות ועפ"י נספח וכן הוראות לעניין מס' קומות ברור כי השטחים הינם מעל הכניסה הקובעת). מוצע בבקשה : בסך של 5.30 מ"ר. בבחינת הבקשה נמצא כי מוצע חילוץ שטח עיקרי מחדר מחוזק שחושב בהיתר קודם (תיק מס' 1994/225.03) כשטח עיקרי וניוד שטח זה להכשרת סגירת מרפסת לחדר והכשרת בינוי בחזית הצפונית מערבית מחוץ לקוו בניין. 5.30 מ"ר עבור הכשרת בינוי בחזית הצפונית מערבית מחוץ לקוו בניין. 6.73 מ"ר עבור הכשרת סגירת מרפסת גג. לא ניתן לחלץ שטח עיקרי שחושב לחדר מחוזק לפונקציות אחרות ולחשב את החדר מחוזק כשטח שירות מוצע – באפשרות עורך הבקשה להמציא שטח עיקרי נותר למימוש שאינו מכח חילוץ שטח מחדר מחוזק עבור סגירת המרפסת בלבד ולא להכשרת הבינוי בחזית הצפונית מערבית מחוץ לקוו בניין . מס' קומות : מותר לפי תב"ע : 4 קומות. מס' קומות קיים : 4 קומות. מוצע בבקשה : תוספת בניה כהרחבה לקומה קיימת, אין שינוי במס' הקומות.		

מס' יח"ד : מותר לפי תב"ע : 12 יח"ד. מוצע בבקשה : תוספת בניה ההרחבה ליח"ד קיימת אין שינוי במס' יח"ד. גובה בניה : מותר לפי תב"ע : גובה הבניה המירבי יהיה כמצוין בנספח מס' 1. גובה בניה קיים : גובה מבנה +16.03 מ' כמופיע בנספח הבינוי. מוצע בבקשה : תוספת בניה כהרחבה לקומה קיימת, אין שינוי בגובה הבניה. מרפסת גג : קומה ב , מפלס +8.68 : חזית מערבית : מוצעת מרפסת גג עבור יח"ד מס' 12 בשטח של 31.74 מ"ר תואם את נספח הבינוי – אין מניעה לאשר. חזית מזרחית : מוצעת מרפסת גג ליח"ד מס' 12 בשטח של 8.81 מ"ר תואם את נספח הבינוי – אין מניעה לאשר. נוהל בקרה הנדסית : התכנית החלה בחלקה אינה כוללת בהוראותיה התייחסות אודות נוהל בקרה הנדסית. כמו כן עפ"י הצהרת המהנדס המבנה אינו נדרש לחיזוקים. אישור הסדרי תנועה : לא רלוונטי. אישור שימור :		

התקבל אישור מחלקת שימור בתאריך 08/09/2025 ע"י יהונתן צחור. חוות דעת אדריכלית : מוצע בבקשה הכשרה של סגירת מרפסת גג בחזית הצפונית וכן הכשרת הרחבה ליחיד בחזית הדרומית. לא ניתן לאשר חילוץ שטח עיקרי מחדר מחוזק להרחבות אלו, בנוסף מבדיקת ר"צ את הבינוי המוצע להכשרה בחזית הדרומית אין הגיון תכנוני להכשרת עבירה ע"י הריסת קיר בחצי חזית והבלטתה ב – 50 ס"מ ומה גם שמוצע אך ורק ליחיד זו. עורך הבקשה אינו מראה את כל הבינויים הקיימים ללא היתר ע"ג ההרמוניקה דבר המהווה מצג שווא. ככל ועורך הבקשה ימציא שטחי בניה נותרים למימוש ולא מכח קיזוז יהא ניתן לבחון את המוצע רק להכשרת סגירת מרפסת הגג בחזית הצפונית. מרפסות גג המוצעות בבקשה תואמות נספח בינוי ואין מניעה לאשרם - על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
הקלה בדבר בניה בשונה מהוראות התב"ע ונספח בינוי הקלה בקו בניין עבור בנית קיר עם פתחים בשיעור של 10 אחוז הקלה עבור קיזוז שטח עיקרי מת. מחוזק מאושר	01/07/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

11	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

מוצע בבקשה המתוקנת שינוי פנימי ע"י מיקום המדרגות הפנימיות עם מיקום מרפסת גג ללא תוספת שטחים

מעבר לכך מוצעות 2 מרפסות גג שאושרו בוועדה קודמת בתאריך 03/12/2025

שטחי בניה :

ש. עיקרי :

- על עורך הבקשה להסיר את שטח העיקרי הקיים מהמרפסת שרות בחזית צפונית מערבית בקומה ב' מפלס +8.68

- על עורך הבקשה לדייק את הסבר חישוב השטחים של עורך הבקשה המוצג ע"ג ההרמוניקה

סדר יום לוועדה מתאריך - 06/05/2026 - יט אייר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/54
מספר בקשה	<u>2014/0767.03</u>
מספר סידורי	<u>16</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת הרחבות הכוללת מרפסות זיז וגג עפ"י תב"ע 1156868 ותוספת חדר בקומת הגג.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מוכטרי יאיר
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות לוי טלי מזל
מתכנן השלד	הנדסאי סירוקה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	4

כתובת האתר

סיירת גולני 24, פסגת זאב

גוש	חלקה	בשלמות
30666	23	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1156868	תחילת תוקף	04/11/2023			
3058	תחילת תוקף	27/01/1983			
3336	תחילת תוקף	08/11/1984			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

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

- הופק בתאריך 2016/08/02 בת.ב. 00.676/2014 עבור " תוספת 2 מרפסות זיזיות", סך שטחים שאושרו בהיתר זה 19 מ"ר שטח מרפסות.

- הופק בתאריך 2025/07/24 בת.ב. 01.767/2014 עבור " תוספת בניה ע"פ תב"ע 1156868 הכוללת ממ"ד מחסן וחצר", סך שטחים שאושרו בהיתר זה 218.29 מ"ר שטח עיקרי ו- 58.9 מ"ר שטח שירות ו- 101.82 מ"ר שטח מרפסות.

- הופק בתאריך 2025/09/03 בת.ב. 02.767/2014 עבור " תוספת הרחבות הכוללת מרפסות זיז וגג עפ"י תב"ע 1156868-101", סך שטחים שאושרו בהיתר זה 49.64 מ"ר שטח עיקרי ו- 29.23 מ"ר שטח מרפסות.

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין למגורים בן 3 קומות מעל קומת מרתף, ברחוב סיירת גולני 24 בשכונת פסגת זאב, גוש : 30666 חלקה : 23.

מצב מוצע :

קומה ב' מפלס +5.60 :

חזית מערבית :

מוצע תוספת בניה, מדרגות פנימיות ומרפסת זיז עבור משפחת מוכטרי.

קומה ג' מפלס +8.40 :

מוצע תוספת בניה על הגג ומרפסת גג עבור משפחת מוכטרי.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמה ההקלה הבאה :

"בניה בשונה מנספח הבינוי".

תום מועד התנגדויות היה נכון ליום 10/03/2026 ולפי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 23.

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

ולפי נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות לבקשה.

מידע קודם

מתאריך	
27/04/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :
	שטח בניה :

על עורך הבקשה לחשב ולהציג ע"ג ההרמוניקה שטח המנויד מקומה ב' לקומה ג' וכן תירשם על כך הערת אזהרה. הריסות : על עורך הבקשה לסמן ע"ג ההרמוניקה בינויים להריסה כמסומן בנספח הבינוי. חוות דעת אדריכלית : לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3336 תחילת תוקף : 08/11/1984 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : * 1156868 תחילת תוקף 04/11/2023, מגורים ב'. * תקנות חוק תכנון ובניה. סטייה ניכרת : התכנית החלה בחלקה הנידונה כוללת סטייה ניכרת לעניינים הבאים : 1. גובה הבניה המירבי. 2. מספר הקומות המירבי. 3. קווי הבניין, צמצום השטח שבין גבול תא שטח מס' 1 לקו	19/04/2026	חוות דעת תכנונית

הבניין. 4. מס' יח"ד מירבי. נספח בינוי : בתכנית הנ"ל חל נספח בינוי מנחה למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים : מס' יח"ד המירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בנייה מרביים וקווי בניין מרביים. תואם נספח ומוצע בבקשה : קומה ב' מפלס +5.60 : חזית מערבית : מוצע תוספת בניה, מדרגות פנימיות ומרפסת זיו עבור משפחת מוכטרי. קומה ג' מפלס +8.40 : מוצע תוספת בניה על הגג ומרפסת גג עבור משפחת מוכטרי. שונה נספח ומוצע בבקשה : קומה ג' מפלס +8.40 : מוצע תוספת חדר נוסף על הגג עבור משפחת מוכטרי. בבחינה נמצא כי המוצע תואם את נספח הבינוי מלבד החדר הנוסף על הגג אשר מבוקש מכח ניוד שטח מקומה ב' לקומה ג' – (ראה סעיף שטחי בניה). שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 7.1 לתקנון תכנית 1156868 : 1. עמודות - "הבנייה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה כל כניסה בפני עצמה, ללא דילוג על קומה כלשהי. ובמקרה של ביצוע חלקי, יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה" - עומד בדרישה. 2. גגות - "תוספת הקומה תיבנה בהינף אחד בלבד לכל עמודה. לא תותר בנייתה בשלבים" – כמוצע בבקשה 3. תת קרקע – "תוספת הקומה תיבנה בהינף אחד בלבד לכל עמודה. לא תותר בנייתה בשלבים" – לא רלוונטי לבקשה. קווי בניין :		

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 02/11/2025, בבחינת הבקשה לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה : מותר לפי תב"ע: עבור תא שטח 1 מכח תכנית 1156868 סך כולל של 960.91 מ"ר מירב. מוצע בבקשה : קומה ב' מפלס +5.60 : מוצע תוספת בניה בשטח של 7.25 מ"ר שטח עיקרי. קומה ג' מפלס +8.40 : מוצע תוספת בניה בשטח של 55.40 מ"ר שטח עיקרי ו- 5.81 מ"ר שטח שירות. בבחינת הבקשה נמצא כי עורך הבקשה אינו מחשב את כל שטחי הבניה הקיימים בתכנית. אך נראה על פניו כי המוצע עומד במותר היות ומידות התוספות המוצעות תואמות במדויק לנספח הבינוי, בנוסף נמצא כי מבוקש ניווד שטח מקומה ב' לקומה ג' וכן תירשם הערה על ניווד שטח זה – על עורך הבקשה לחשב ולהציג ע"ג ההרמוניקה שטח המנויד מקומה ב' לקומה ג' וכן תירשם על כך הערת אזהרה. מרפסת זיז : מוצע בבקשה : קומה ב' מפלס +5.60 : חזית מערבית : מוצע מרפסת זיז לא מקורה בשטח של 6.89 מ"ר – כמוצע בנספח הבינוי. מרפסת גג : מוצע בבקשה : קומה ג' מפלס +8.40 : חזית מערבית : מוצע מרפסת גג בשטח של 8.49 מ"ר – כמוצע בנספח הבינוי.		

מספר קומות : עפ"י טבלה 5 מותר : 4 קומות מעל כניסה קובעת וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת (מרתף) – בהתאם לנספח הבינוי. קיים : 3 קומות מעל קומת מרתף. מוצע : קומה אחת. חישוב : 3 קומות וקומת מרתף (קיים) + 1 (מוצע) = 4 קומות מעל קומת מרתף – כמות. הריסות : עפ"י תב"ע סעיף 4.1.2 (ג') : "חריגות הבניה המסומנות בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1, מיועדות להריסה ויהרסו כתנאי לתחילת העבודות בשטח". - על עורך הבקשה לסמן ע"ג ההרמוניקה בינויים להריסה כמסומן בנספח הבינוי. אישור אגף שפ"ע : עפ"י נתוני המערכת התקבל אישור מאגף שפ"ע מיום 08/02/26 מאת כהנה ענבל. אישור שימור : לא רלוונטי. אישור הסדרי תנועה : לא רלוונטי. בקרה הנדסית : לא רלוונטי, אין דרישה בתב"ע. חוות דעת אדריכלית : בבחינה נמצא כי המוצע תואם ברובו את נספח הבינוי מלבד החדר הנוסף על הגג אשר מבוקש מכח ניווד שטח מקומה ב', יש לסמן בינויים שלא בהיתר בצהוב להריסה.		

- לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
בניה בשונה מנספח הבינוי -העברת זכויות על בגג בגלל ששכן לא בונה	17/02/2026	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

שטח בניה :

על עורך הבקשה לחשב ולהציג ע"ג ההרמוניקה שטח המנויד מקומה ב' לקומה ג' וכן תירשם על כך הערת אזהרה.

הריסות :

על עורך הבקשה לסמן ע"ג ההרמוניקה בינויים להריסה כמסומן בנספח הבינוי.

חוות דעת אדריכלית :

לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 06/05/2026 - יט אייר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/54
מספר בקשה	<u>2017/0641.05</u>
מספר סידורי	<u>17</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה תואמת תב"ע הכולל הרחבת דיור, שימוש במעטפת מאושרת, תוספת מרפסת זיז וגג
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	לוקר מאיר
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות ראם מרים
מתכנן השלד	שטיין מנחם
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	28

כתובת האתר

המ"ג 22, רוממה

גוש	חלקה	בשלמות
30235	131	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3211	תחילת תוקף	11/01/1987			
5/03/02	תחילת תוקף	14/08/1975			
85738	תחילת תוקף	12/05/2018			
85738	תחילת תוקף	12/05/2018	1	מגורים ג	1114

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

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

- בתאריך 30/06/2019 בת.ב. 2016/0368.02 עבור "תוספת בניה + ממ"ד + מחסן" בהיתר זה אושרו 17.15 מ"ר לשטח עיקרי, סה"כ שטח עיקרי 86.05 מ"ר ו-20.19 מ"ר לשטחי שירות.

- בתאריך 03/07/2016 בת.ב. 2003/0408.01 עבור "הרחבת דירה + חדר מחוץ + מחסן" בהיתר זה אושרו 17.77 מ"ר לשטחי שירות.

- בתאריך 03/07/2016 בת.ב. 1992/0425.08 עבור "הרחבת דירות על הגג + ממ"ד + מחסנים" בהיתר זה אושרו 104.63 מ"ר לשטח עיקרי, 36.12 עבור ממ"דים ו- 31.34 מ"ר לאחסנה.

מהות הבקשה :

מצב קיים : מדובר בבניין קיים בעל 3 כניסות בן 4 קומות מעל 2 קומות מרתף המשמש למגורים ברחוב המ"ג 22, בשכונת רוממה גוש : 30235 , חלקה : 131.

מצב מוצע :

קומת קרקע תחתונה, מפלס -2.70 :

כניסה ב' :

חזית דרומית :

עבור יח"ד מס' 1 (תת חלקה 8 - משי' מלכה) מוצעת תוספת בניה.

קומת א', מפלס +0.00 :

כניסה ב' :

חזית צפונית :

עבור יח"ד מס' 3 (תת חלקה 10- משי' ארליך) :

מוצע תוספת בניה הכוללת ממ"ד בשטח מעטפת מאושרת בהיתר.

מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית.

חזית דרומית :

עבור יח"ד מס' 3 (תת חלקה 10- משי' ארליך) מוצעת תוספת בניה.

קומה ב', מפלס +2.80 :

כניסה ב' :

חזית דרומית :

עבור יח"ד מס' 5 (תת חלקה 12- משי' לוקר) מוצעת תוספת בניה ע"י הריסת מרפסת קיימת.

קומה ג', מפלס +5.60 :

כניסה ב' :

חזית דרומית :

עבור יח"ד מס' 7 (תת חלקה 14- משי' לנדא) מוצעת תוספת בניה.

קומה ד', מפלס +8.40 :

כניסה ב' :

חזית דרומית :

עבור יח"ד מס' 7 (תת חלקה 14- משי' לנדא) מוצעת מרפסת גג לא מקורה.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 131.

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

תום מועד להגשת התנגדויות 15.05.2025

על פי נתוני המערכת לבקשה זו התקבלה התנגדות אחת.

מידע קודם

מתאריך	
27/04/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
26/04/2026	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 85738 תחילת תוקף : 12/05/2018 ייעוד הקרקע :

דברי הסבר : - בתאריך 16/09/2025 נידונה הבקשה בוועדת משנה ובה הוחלט "לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים". עורך הבקשה חישב שטח בנוי הקיים בפועל במניין שטח עיקרי קיים כמסומן בנספח הבינוי כאשר בבדיקת הצוות המקצועי לא נמצא היתר לבינוי המדובר וע"כ נדרש לחשב כשטח מוצע. - בתאריך 26/04/2026 הוגשה הרמוניקה מתוקנת בהתאם להחלטת וועדה ולדרישה לחישוב שטח עיקרי מוצע. היות וההרמוניקה המתוקנת שהוגשה לאחר וועדה אינה תואמת את סך שטח עיקרי מוצע בהרמוניקה שנבחנה מכיוון שנוספו שטחי בניה, בהנחיית ממונה מרחבי הבקשה נדרשת בדיון נוסף. להלן שטחי בניה מעודכנים : שטחי בניה : ש. עיקרי : הבקשה נבחנה עפ"י טבלת פירוט השטחים פר דירה המופיע בנספח הבינוי וע"כ ההתייחסות בסעיף זה תהיה פרטנית עבור ליחיד עפ"י הפירוט הבא : יחיד מס' 1 מפלס 2.70 - (משי מלכה) : ש. עיקרי מותר : סך של 98.70 מ"ר. ש. עיקרי קיים : סך של 65.72 מ"ר. ש. עיקרי מוצע : סך של 32.19 מ"ר. חישוב : $65.72 \text{ (ע. קיים)} + 32.19 \text{ (ע. מוצע)} = 97.91 \text{ מ"ר} > 98.70$ המותרים. קווי בניה : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 06/09/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים על פי הפירוט הבא :		

מותר עפ"י תקנות בניה במרווחים : - סעיף 4.03.10 "עמודים או קורות ואלמנטי שלד לחיזוק בניין קיים או לתוספת קומות, חזית צדית, אחורית וקדמית מותר עד 75 ס"מ". קומת קרקע מפלס -2.70, חזית צפונית : מוצעת חריגה מקו בניין קידמי בסך של 59 ס"מ, אומנם חריגה זו מהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית אך עפ"י תקנות בניה במרווחים סעיף 4.03.10 תותר חריגה עד 75 ס"מ לצורך חיזוק המבנה, עפ"י הנחיית ממונה ניתן להכיר בסעיף זה במוצע בבקשה זו, כך שהחריגה המוצעת עומדת בתווך המותר – אין מניעה לאשר.		
לאחר שהוועדה בחנה את ההתנגדויות החליטה לדון בבקשה על סמך ההתנגדויות הכתובות מבלי לזמן את הצדדים. בפני הוועדה הוקראו ההתנגדויות ולאחר שהוועדה בחנה את הבקשה מחליטה לדחות את ההתנגדויות ולאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים בהתאם להמלצת אגף הרישוי. לעניין ההתנגדויות : לטענה כי מדובר בגג משותף, על מנת לקבל היתר צריכים כל בעלי הזכויות לחתום ולאשר במסגרת חוק המקרקעין, בכלל התב"ע נעשתה בניגוד לדין שכן העירייה לא קיבלה מסמכים המאשרים את הרצון של כל בעלי הנכס בתוכנית שתעניק רק לדירות העליונות זכויות על חשבון שאר בעלי הנכס המשותף,. טענה זו אינה רלוונטית היות והמתנגד מגיש התנגדות לתוכנית החלה בחלקה ולא למוצע בבקשה ומה גם שטענתו מתייחסת לתוספות הניתנות בקומת הגג ולא להרחבות הדיור המוצעות בבקשה. נספח בינוי : לא תואם נספח ומוצע בבקשה : קומה א' , מפלס +0.00 : כניסה ב' , חזית צפונית : עבור יח"ד מס' 3 (מש' ארליך) מוצע תוספת בניה הכוללת ממ"ד בשטח מעטפת מאושרת בהיתר. הממ"ד המוצע שונה מנספח הבינוי, כאשר עפ"י נספח הבינוי בתוכנית מס' 3211 מוצעת תוספת שאינה כוללת ממ"ד, כמו כן	16/09/2025	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בבחינה נמצא כי עומק התוספת אינו תואם לנספח הבינוי ולהיתר ובשל כך גם עומק המרפסת -על עורך הבקשה להתאים את מידות התוספת המוצעת מכח תוכנית 3211 לנספח הבינוי ולהיתר שאושר. שטחי בניה : הבקשה נבחנה עפ"י טבלת פירוט השטחים פר דירה המופיע בנספח הבינוי ולכן ההתייחסות בסעיף זה תהיה פרטנית עבור כל יחיד עפ"י הפירוט הבא : כניסה 2 יחיד מס' 1 מפלס 2.70 - (מש' מלכה) : ש. עיקרי : חישוב : 95.81 (ע. קיים) + 15.44 (ע. מוצע) = 111.25 מ"ר < 98.70 מ"ר המותרים. מכאן כי ישנה חריגה של 12.55 מ"ר. בבחינה מעמיקה נמצא כי עורך הבקשה מחשב פונקציה שלא אושרה כשטח בשום היתר ומעבר לכך מחשב את כל הקיר במניין השטחים, ע"ב נדרש לבדוק את השטחים הקיימים. – על עורך הבקשה להסיר את הפונקציות המחושבות במניין שטח עיקרי שלא אושרו באף היתר בנוסף לצמצום את הבינוי בכדי שיעמוד במותר בסך של 98.70 מ"ר. כניסה 2 יחיד מס' 3 מפלס 0.00 + (מש' ארליך) : ש. עיקרי : חישוב : 55.51 (ע. קיים) + 42.31 (ע. מוצע) = 97.82 מ"ר < 91.50 מ"ר המותרים. מכאן כי ישנה חריגה של 6.32 מ"ר. - על עורך הבקשה לצמצם את הבינוי בכדי שיעמוד במותר בסך של 91.50 מ"ר. כניסה 2 יחיד מס' 5 מפלס 2.80 + (מש' לוקר) : ש. עיקרי : חישוב : 63.11 (ע. קיים) + 34.64 (ע. מוצע) = 97.75 מ"ר < 92.50 מ"ר המותרים. מכאן כי ישנה חריגה של 5.25 מ"ר. - על עורך הבקשה לצמצם את הבינוי בכדי שיעמוד במותר בסך של 92.50 מ"ר. כניסה 2 יחיד מס' 7 מפלס 5.60 + (מש' לנדא) : ש. עיקרי :		

חישוב : 133.82 (ע. קיים) + 34.64 (ע. מוצע) = 168.46 מ"ר < 158.90 מ"ר המותרים. מכאן כי ישנה חריגה של 9.56 מ"ר - על עורך הבקשה לצמצם את הבינוי בכדי שיעמוד במותר בסך של 158.90 מ"ר. לעניין פניית עורכת הבקשה על בעיות שישנם בתב"ע שאינם מאפשרות לקבל את כל המוצע, מחליטה הוועדה כי באפשרות עורכת הבקשה להמציא בפני הצוות המקצועי הבהרה מהוועדה המחוזית לטענותיה. מרפסת גג : קומה ד', מפלס +8.40 : כניסה ב' : חזית דרומית : עבור יח"ד מס' 7 (תת חלקה 14 - משי' לנדא) מוצעת מרפסת גג לא מקורה בעומק של 5.89 מ', רוחב של 5.84 מ' ובשטח של 34.39 מ"ר, המרפסת המוצעת אינה תואמת לנספח הבינוי כאשר בנספח מוצעת מרפסת קטנה יותר בהתאמה לתוספת המוצעת בקומה מתחת - על עורך הבקשה לצמצם את שטח המרפסת המוצעת בהתאמה לנספח הבינוי ולשטחי הבניה המותרים. ניהול מי נגר : על עורך הבקשה להציג ע"ג ההרמוניקה חישוב מי נגר על מנת לוודא שעומד במותר וכן פירוט חומרים סופגים. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a. תנאים לקבלת היתר - בקרה תכן		
להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים : ההתנגדות לבקשה זו מדברת על הבינוי המתאפשר בגג ולא על ההרחבות המוצעות, ככל ותחליט הוועדה שאין לזמן את המתנגד המלצת הצוות המקצועי לאשר בכפוף. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת.	31/08/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

בתאריך 27.04.2025 התקבלה התנגדות אחת, לטענת המתנגד : "מדובר בגג משותף, על מנת לקבל היתר צריכים כל בעלי הזכויות לחתום ולאשר במסגרת חוק המקרקעין, בכלל התב"ע נעשתה בניגוד לדין שכן העירייה לא קיבלה מסמכים המאשרים את הרצון של כל בעלי הנכס בתוכנית שתעניק רק לדירות העליונות זכויות על חשבון שאר בעלי הנכס המשותף" בתאריך 20.05.2025 התקבלה התנגדות נוספת של אותו מתנגד, לטענת המתנגד : "הגג הוא גג משותף". טענה זו אינה רלוונטית היות והמתנגד מגיש התנגדות לתוכנית החלה בחלקה ולא למוצע בבקשה ומה גם שטענתו מתייחסת לתוספות הניתנות בקומת הגג ולא להרחבות הדיור המוצעות בבקשה. מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים. נספח בינוי : לא תואם נספח ומוצע בבקשה : קומה א' , מפלס +0.00 : כניסה ב', חזית צפונית : עבור יח"ד מס' 3 (מש' ארליך) מוצע תוספת בניה הכוללת ממ"ד בשטח מעטפת מאושרת בהיתר. הממ"ד המוצע שונה מנספח הבינוי, כאשר עפ"י נספח הבינוי בתוכנית מס' 3211 מוצעת תוספת שאינה כוללת ממ"ד, כמו כן בבחינה נמצא כי עומק התוספת אינו תואם לנספח הבינוי ולהיתר ובשל כך גם עומק המרפסת -על עורך הבקשה להתאים את מידות התוספת המוצעת מכח תוכנית 3211 לנספח הבינוי ולהיתר שאושר. שטחי בניה : הבקשה נבחנה עפ"י טבלת פירוט השטחים פר דירה המופיע בנספח הבינוי ולכן ההתייחסות בסעיף זה תהיה פרטנית עבור כל יח"ד עפ"י הפירוט הבא : כניסה 2 יח"ד מס' 1 מפלס -2.70 (מש' מלכה) : ש. עיקרי : חישוב : 95.81 (ע. קיים) + 15.44 (ע. מוצע) = 111.25 מ"ר < 98.70 מ"ר		

המותרים. מכאן כי ישנה חריגה של 12.55 מ"ר. בבחינה מעמיקה נמצא כי עורך הבקשה מחשב פונקציה שלא אושרה כשטח בשום היתר ומעבר לכך מחשב את כל הקיר במניין השטחים, ע"ב נדרש לבדוק את השטחים הקיימים. – על עורך הבקשה להסיר את הפונקציות המחושבות במניין שטח עיקרי שלא אושרו באף היתר בנוסף לצמצם את הבינוי בכדי שיעמוד במותר בסך של 98.70 מ"ר. כניסה 2 יח"ד מס' 3 מפלס +0.00 (משי' ארליך): ש. עיקרי: חישוב: 55.51 (ע. קיים) + 42.31 (ע. מוצע) = 97.82 מ"ר < 91.50 מ"ר המותרים. מכאן כי ישנה חריגה של 6.32 מ"ר. - על עורך הבקשה לצמצם את הבינוי בכדי שיעמוד במותר בסך של 91.50 מ"ר. כניסה 2 יח"ד מס' 5 מפלס +2.80 (משי' לוקר): ש. עיקרי: חישוב: 63.11 (ע. קיים) + 34.64 (ע. מוצע) = 97.75 מ"ר < 92.50 מ"ר המותרים. מכאן כי ישנה חריגה של 5.25 מ"ר. - על עורך הבקשה לצמצם את הבינוי בכדי שיעמוד במותר בסך של 92.50 מ"ר. כניסה 2 יח"ד מס' 7 מפלס +5.60 (משי' לנדא): ש. עיקרי: חישוב: 133.82 (ע. קיים) + 34.64 (ע. מוצע) = 168.46 מ"ר < 158.90 מ"ר המותרים. מכאן כי ישנה חריגה של 9.56 מ"ר - על עורך הבקשה לצמצם את הבינוי בכדי שיעמוד במותר בסך של 158.90 מ"ר. מרפסת גג: קומה ד', מפלס +8.40: כניסה ב': חזית דרומית: עבור יח"ד מס' 7 (תת חלקה 14 - משי' לנדא) מוצעת מרפסת גג לא מקורה בעומק של 5.89 מ', רוחב של 5.84 מ' ובשטח של		

34.39 מ"ר, המרפסת המוצעת אינה תואמת לנספח הבינוי כאשר בנספח מוצעת מרפסת קטנה יותר בהתאמה לתוספת המוצעת בקומה מתחת – על עורך הבקשה לצמצם את שטח המרפסת המוצעת בהתאמה לנספח הבינוי ולשטחי הבניה המותרים. ניהול מי נגר : - על עורך הבקשה להציג ע"ג ההרמוניקה חישוב מי נגר על מנת לוודא שעומד במותר וכן פירוט חומרים סופגים. חוות דעת אדריכלית : - על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 85738 תחילת תוקף : 12/05/2018 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 85738 תחילת תוקף 12/05/2018 אזור מגורים ג'. 3211 תחילת תוקף 11/01/1987 אזור מגורים מיוחד. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : סעיף 4.1.2 (ו) : גובה הבנייה המירבי ומס' הקומות המירבי כמצוין בנספח מס' 1, מס' יח"ד המירבי, קווי הבניין, שלביות הביצוע, המוצע בבקשה אינו חורג מן אחד מסעיפים אלה.	31/08/2025	חוות דעת תכנונית

קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 24/08/2023 ע"י המח' למידע תכנוני, ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שלביות ביצוע : סעיף 7.1 1. "ביצוע תוספות הבניה מכח תוכנית 3211 יהא עפ"י הקבוע בסעיף 9 ב' בתוכנית 3211". 2. "לא תתאפשר השלמת הקומה במפלס +4.55 ותוספת הקומה במפלס +11.20 מבלי שהושלמה בניית תוספות הבניה המאושרות מכח תוכנית 3211 במלואן בקומות שמתחתיהן במידה ולא תיבנינה התוספות שעפ"י תכנית 3211 במלואן כאמור תיבנינה תוספות הבניה המוצעות במפלס +4.55 ו- +11.20 כאמור בקונטור הבניין הקיים בלבד" 3. "תוספות הבניה בחזיתות הבניין המוצעות במפלסים -2.62, +0.00, +2.80, +5.60 שבתוכנית מס' 85738 זו תיבנינה מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כל שהיא, במקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקניה עם מעקה ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה". המוצע בבקשה הינו תוספת בניה עבור מכח תוכניות 3211 ו- 85738 מהקרקע כלפי מעלה עפ"י הוראות התוכנית. - כמותר. נספח בינוי : בתכנית חל נספח בינוי מפורט מס' 1 המחייב חלקית לעניין מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בניה מרביים וקווי בניין מרביים. מוצע ומותר עפ"י נספח : קומת קרקע תחתונה, מפלס -2.70 : כניסה ב' : חזית דרומית : עבור יח"ד מס' 1 (מש' מלכה) מוצעת תוספת בניה. המוצע בבקשה הינו בתחום התוספת המוצעת עפ"י נספח בינוי, הבינוי הקיים והמאושר שונה מנספח הבינוי וכולל ממ"ד החורג מקו הבניין ומתחום התוספת המוצעת כאשר עפ"י הנספח		

התב"ע הנוכחית נתנה פתרון מיגוני עבור יח"ד זו בבחינה נמצא כי ההיתר אושר לפי תוכנית 3211 לפני שתוכנית 85738 חלה בחלקה. לא תואם נספח ומוצע בבקשה : קומה א' , מפלס +0.00 : כניסה ב' : חזית צפונית : עבור יח"ד מס' 3 (משי' ארליך) : מוצע תוספת בניה הכוללת ממ"ד בשטח מעטפת מאושרת בהיתר. מוצעת מרפסת זיו מקורה חלקית. הממ"ד המוצע שונה מנספח הבינוי, כאשר עפ"י נספח הבינוי בתוכנית מס' 3211 מוצעת תוספת שאינה כוללת ממ"ד, כמו כן בבחינה נמצא כי עומק התוספת אינו תואם לנספח הבינוי ולהיתר ובשל כך גם עומק המרפסת -על עורך הבקשה להתאים את מידות התוספת המוצעת מכח תוכנית 3211 לנספח הבינוי ולהיתר שאושר. חזית דרומית : עבור יח"ד מס' 3 (משי' ארליך) מוצעת תוספת בניה. התוספת המוצעת הינה בשונה מנספח הבינוי בתוכנית 85738 כאשר עפ"י נספח התוספת כוללת ממ"ד והמוצע בבקשה הינו תוספת שטח עיקרי, עבור יח"ד זו מוצע ממ"ד בשטח מעטפת מאושרת בחזית הצפונית. קומה ב' , מפלס +2.80 : כניסה ב' : חזית דרומית : עבור יח"ד מס' 5 (משי' לוקר) מוצעת תוספת בניה ע"י הריסת מרפסת קיימת. התוספת המוצעת הינה בשונה מנספח הבינוי בתוכנית 85738 כאשר עפ"י נספח התוספת כוללת ממ"ד והמוצע בבקשה הינו תוספת שטח עיקרי, עבור יח"ד זו קיים ממ"ד מאושר בהיתר בחזית הצפונית. קומה ג' , מפלס +5.60 : כניסה ב' : חזית דרומית :		

עבור יח"ד מס' 7 (מש' לנדא) מוצעת תוספת בניה. התוספת המוצעת הינה בשונה מנספח בינוי בתכנית 85738, כאשר בנספח עבור יח"ד זו מוצעת מרפסת גג ובמוצע בבקשה מוצע תוספת בניה בשטח המיועד למרפסת- (ראה סעיף שטחי בניה). קומה ד', מפלס +8.40 : כניסה ב' : חזית דרומית : עבור יח"ד מס' 7 (תת חלקה 14- מש' לנדא) מוצעת מרפסת גג לא מקורה. המוצע בבקשה שונה מנספח הבינוי כאשר המרפסת המוצעת גדולה מזו המוצעת בנספח הבינוי בשל תוספת בניה גדולה יותר המוצעת בקומה מתחת – (ראה סעיף מרפסת גג). שטחי בניה : הבקשה נבחנה עפ"י טבלת פירוט השטחים פר דירה המופיע בנספח הבינוי ולכן ההתייחסות בסעיף זה תהיה פרטנית עבור כל יח"ד עפ"י הפירוט הבא : כניסה 2 יח"ד מס' 1 מפלס 2.70- (מש' מלכה) : ש. עיקרי : מותר בתב"ע : בסך של 98.70 מ"ר מתחת לכניסה. ש. עיקרי קיים : בסך של 95.81 מ"ר מתחת לכניסה. ש. עיקרי מוצע : בסך של 15.44 מ"ר מתחת לכניסה. חישוב : 95.81 (ע. קיים) + 15.44 (ע. מוצע) = 111.25 מ"ר < 98.70 מ"ר המותרים. מכאן כי ישנה חריגה של 12.55 מ"ר. בבחינה מעמיקה נמצא כי עורך הבקשה מחשב פונקציה שלא אושרה כשטח בשום היתר ומעבר לכך מחשב את כל הקיר במניין השטחים, ע"ב נדרש לבדוק את השטחים הקיימים. – על עורך הבקשה להסיר את הפונקציות המחושבות במניין שטח עיקרי שלא אושרו באף היתר בנוסף לצמצם את הבינוי בכדי שיעמוד במותר בסך של 98.70 מ"ר. כניסה 2 יח"ד מס' 3 מפלס +0.00 (מש' ארליך) : ש. עיקרי :		

מותר בתב"ע: בסך של 91.50 מ"ר. ש. עיקרי קיים: בסך של 55.51 מ"ר ש. עיקרי מוצע: בסך של 42.31 מ"ר. חישוב: $55.51 \text{ (ע. קיים)} + 42.31 \text{ (ע. מוצע)} = 97.82 \text{ מ"ר} > 91.50 \text{ מ"ר}$ המותרים. מכאן כי ישנה חריגה של 6.32 מ"ר. - על עורך הבקשה לצמצם את הבינוי בכדי שיעמוד במותר בסך של 91.50 מ"ר. ש. שירות: מותר בתב"ע: בסך של 12.00 מ"ר עבור ממ"ד בלבד. ש. שירות מוצע: בסך של 12.02 מ"ר - אין מניעה לאשר. כניסה 2 יח"ד מס' 5 מפלס +2.80 (משי' לוקר): ש. עיקרי: מותר בתב"ע: בסך של 92.50 מ"ר. ש. עיקרי קיים: בסך של 63.11 מ"ר ש. עיקרי מוצע: בסך של 34.64 מ"ר. חישוב: $63.11 \text{ (ע. קיים)} + 34.64 \text{ (ע. מוצע)} = 97.75 \text{ מ"ר} > 92.50 \text{ מ"ר}$ המותרים. מכאן כי ישנה חריגה של 5.25 מ"ר. - על עורך הבקשה לצמצם את הבינוי בכדי שיעמוד במותר בסך של 92.50 מ"ר. כניסה 2 יח"ד מס' 7 מפלס +5.60 (משי' לנדא): ש. עיקרי: מותר בתב"ע: בסך של 158.90 מ"ר. ש. עיקרי קיים: בסך של 133.82 מ"ר ש. עיקרי מוצע: בסך של 34.64 מ"ר. חישוב: $133.82 \text{ (ע. קיים)} + 34.64 \text{ (ע. מוצע)} = 168.46 \text{ מ"ר} > 158.90 \text{ מ"ר}$ המותרים. מכאן כי ישנה חריגה של 9.56 מ"ר - על עורך הבקשה לצמצם את הבינוי בכדי שיעמוד במותר בסך של 158.90 מ"ר.		

מס' קומות : מותר לפי תב"ע : 6 קומות, כאשר 4 קומות מעל הכניסה הקובעת ו-2 קומות מתחת לכניסה הקובעת. מס' קומות קיים : 5 קומות כאשר 4 מעל הכניסה הקובעת וקומת קרקע תחתונה אחת מתחת לכניסה. המוצע בבקשה הינו הרחבת יח"ד קיימות אין שינוי במס' הקומות. מס' יח"ד : מותר לפי תב"ע : 28 יח"ד. מס' יח"ד קיים : 28 יח"ד. המוצע בבקשה הינו הרחבת יח"ד קיימות אין שינוי במס' יח"ד. גובה בניה : מותר לפי תב"ע : גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת 12.10 + מ'. קיים בבקשה : גובה מבנה 11.55 + מ'. המוצע בבקשה הינו הרחבה ליח"ד קיימות אין שינוי בגובה הבניה. מרפסות זיז : קומת א' , מפלס +0.00 : כניסה ב' : חזית צפונית : עבור יח"ד מס' 3 (תת חלקה 10- מש' ארליך) מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית בעומק של 1.40 מ', רוחב של 5.11 מ' ובשטח של 7.35 מ"ר, המרפסת המוצעת אינה תואמת לנספח הבינוי במדויק בשל ליקוי טכני של מידות התוספת המוצעת - (ראה סעיף נספח בינוי). מרפסת גג : קומה ד' , מפלס +8.40 :		

כניסה ב' : חזית דרומית : עבור יח"ד מס' 7 (תת חלקה 14 - משי' לנדא) מוצעת מרפסת גג לא מקורה בעומק של 5.89 מ', רוחב של 5.84 מ' ובשטח של 34.39 מ"ר, המרפסת המוצעת אינה תואמת לנספח הבינוי כאשר בנספח מוצעת מרפסת קטנה יותר בהתאמה לתוספת המוצעת בקומה מתחת – על עורך הבקשה לצמצם את שטח המרפסת המוצעת בהתאמה לנספח הבינוי ולשטחי הבניה המותרים. ניהול מי נגר : עפ"י התב"ע, סעיף 6.3 : "במתחמים הבנויים, לפחות 50% משטח הקרקע שאינה מיועדת למבנים תישאר טבעית או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עילי לתוך תת הקרקע לצורך זה יש לפעול באמצעים הטכנולוגיים כפי שייקבע ע"י מהנדס הוועדה להחדרת מי נגר ונקז למי התהום ולהקטנת כמות הנגר העילי" עורך הבקשה אינו מציג על גבי ההרמוניקה חישוב מי נגר - על עורך הבקשה להציג ע"ג ההרמוניקה חישוב מי נגר על מנת לוודא שעומד במותר וכן פירוט חומרים סופגים. נוהל בקרה הנדסית : עפ"י התב"ע סעיף 4.1.2 (ט) (ד) : "תנאי למת היתר בניה יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה, היתר לתוספות בניה למבנה קיים שר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידות אדמה ע"פ דרישות ת"י 413" התקבל אישור נוהל בקרה הנדסית בתאריך 12/06/2025 ע"י איתי שרעבי והמוצע בבקשה תואם אישור זה. אישור איכות הסביבה : התקבל אישור ממחלקת איכות הסביבה בתאריך 10/04/2025 ע"י טליה אלגרבל. אישור הסדרי תנועה : לא רלוונטי.		

אישור שימור : התקבל טופס פטור ממחלקת השימור בתאריך 13/07/2025 ע"י אוסנת יעקובוב. חוות דעת אדריכלית : המוצע בבקשה אינו תואם את נספח הבינוי בבחינה נמצא כי ישנה חריגה משטחי הבניה המותרים, ובבחינה מעמיקה של הצוות המקצועי נראה על פניו כי לאחר שיחושבו שטחי הבניה הקיימים והמוצעים כנדרש המוצע יעמוד במותר, בנוסף ישנן הערות רישויות וטכניות - על עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת. בתאריך 27.04.2025 התקבלה התנגדות אחת, לטענת המתנגד : "מדובר בגג משותף, על מנת לקבל היתר צריכים כל בעלי הזכויות לחתום ולאשר במסגרת חוק המקרקעין, בכלל התב"ע נעשתה בניגוד לדין שכן העירייה לא קיבלה מסמכים המאשרים את הרצון של כל בעלי הנכס בתוכנית שתעניק רק לדירות העליונות זכויות על חשבון שאר בעלי הנכס המשותף" בתאריך 20.05.2025 התקבלה התנגדות נוספת של אותו מתנגד, לטענת המתנגד : "הגג הוא גג משותף". טענה זו אינה רלוונטית היות והמתנגד מגיש התנגדות לתוכנית החלה בחלקה ולא למוצע בבקשה ומה גם שטענתו מתייחסת לתוספות הניתנות בקומת הגג ולא להרחבות הדיור המוצעות בבקשה. מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

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

המלצת האגף
לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

סדר יום לוועדה מתאריך - 06/05/2026 - יט אייר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/54
מספר בקשה	<u>2015/0863.02</u>
מספר סידורי	<u>18</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, שינוי שימוש, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת חדר מחוזק, תוספת בניה ובניית מרפסת זיזית, שינויים פנימיים.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר צימרמן חיים
עורך הבקשה	אדריכל גלר דינה
מתכנן השלד	מהנדס ורשבסקי אורן אהרון
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	26

כתובת האתר

הרב זלמן סורוצקין 33, הקריות החסידיות

גוש	חלקה	בשלמות
30298	29	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1144	תחילת תוקף	23/01/1975			
4906	תחילת תוקף	20/08/1997			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

- בתאריך 09/09/2019 ת.ב 2015/689.00 ובה אושר "תוספת בניה במסגרת 6%, בניית מרפסת, חדר מחוזק, ריצוף מרפסת גג.", בהיתר זה אושרו 7.6 מ"ר למניין שטחים עיקריים ו-23.74 מ"ר למניין שטחי שרות.

מהות הבקשה המוצעת :

מצב קיים: מדובר בחלקה גדולה מאוד, אשר בה קיימים 10 מבנים. המבנה הנידון ברחוב סורוצקין 33, בן 6-7 קומות מעל הכניסה הקובעת המשמש למגורים

מצב מוצע :

קומה א', מפלס +4.59 , יח"ד מס' 36 :

חזית מערבית – מוצעת מרפסת זיז מקורה.

חזית מזרחית – מוצעת מרפסת זיז מחוץ לקו בניין מקורה חלקית

קומה ב', מפלס +7.65 , יח"ד מס' 47 :

חזית מערבית – מוצע ח.מחוזק מעל עמודת חדרים מחוזקים קיימים בהיתר

כמו"כ מוצעת מרפסת זיז לא מקורה

חזית מזרחית - מוצעת מרפסת זיז מחוץ לקו בניין מקורה חלקית

קומה ג', מפלס +10.71 , יח"ד מס' 40 :

חזית מערבית – מוצע ח.מחוזק מעל עמודת חדרים מחוזקים קיימים בהיתר

חזית מזרחית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

"תוספת בניה הקלה 6% יחסית עפ"י תוכנית מתאר 62"

"תוספת שטחים עבור חדר מחוזק על עמודת חדרים מחוזקים מאושרת"

"חריגה בקווי בנין עבור מרפסות זיזיות פחות מ-40% ממרווח קדמי"

"מרפסת זיז בעומק של יותר מ1.5מ' עומק"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 03/06/2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה התקבלה התנגדות אחת

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 29, בוצע הליך פרסומי עפ"י סעיף 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
27/04/2026	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה

מובא להכרעת הוועדה האם לזמן מתנגדים : הבקשה מבואת להכרעת הוועדה האם לזמן מתנגדים ולאחר שהתיק נידון בוועדה בתאריך 30/07/2025 והתקבל חו"ד מהמהנדס לענין יציבות המבנה וכן דו"ח פיקוח באם הוועדה מחליטה לא לזמן את המתנגדים התיק המלצת האגף היא : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים להלן : היות והמוצע בבקשה הינו תוספת לעמודת חדרים מחוזקים וכן תוספת בינוי מכוח 6% הקלה כמותית וכן מרפסות זיו כאשר נדרש לצמצם חלק מהמרפסות מרפסות זיו : קומה ב', מפלס +7.65 , יח"ד מס' 47, חזית מזרחית : על עורך הבקשה לצמצם את המרפסת בקומה ב' לעומק של 1.45 מטר לאורך כך המרפסת התואם את מרפסת בקומה א' קומה ג', מפלס +9.18, חזית מזרחית : על עורך הבקשה לצמצם את עומק המרפסת בקומה ג' לעומק של 1.45 מטר עפ"י המרפסת בקומה א' על עורך הבקשה להציג פרט קונסטרוקטיבי למרפסת זיו - על עורך הבקשה להציג פרט קונסטרוקטיבי כתנאי למתן היתר התנגדויות : בבקשה התקבלה התנגדות אחת להלן : - "כבר בראשית הדברים יצוין כי פרסום הבקשה לא עמד בדרישות סעיף 149 לחוק ולא עמד בדרישות מחלקת רישוי בניה בעיריית ירושלים) כמו כן, על המבקשים היה להדביק מודעות ביתר בנייני החלקה. הוראות מחלקת רישוי בניה לא בוצעו ע"י המבקשים. בפועל, המודעה היחידה שהודבקה, הודבקה בבניין – כניסה 33 " עפ"י נתוני המערכת הפרסום בוצע כחוק - " מעיון בחוות דעתו של אינג' אברהמי וכן בהפעלת שכל ישר ניתן להבין שכל רעד וזעזוע עשויים לגרום לסדקים ושברים בבנייני החלקה ואף לקריסת הבניינים. כלומר, אי אפשר לאשר את בקשת המבקשים ללא חשיפת כלל בנייני החלקה לסכנה! " בפתיחת התיק התקבל אישור מהנדס העיר	האם לזמן את המתנגדים

"- חשוב להבין כי ישנם מספר יזמים שמתעניינים בקידום תוכניות התחדשות עירונית בחלקה ואף יזם אחד שרוצה לבצע פרויקט פינני-בינוי לכלל בנייני החלקה. כל הגדלת הסיכונים בקריסת הבניין או עלויות הפרוייקט עשויות להדיר את רגליי היזמים ובכך להכשיל את האפשרות לכלל הדיירים לגור בבטחה בחלקה זו." עפ"י נתוני המערכת לא נראה שמקודם כלל פרויקט פינני בינוי בחלקה - "בנוסף לכך, לפי מה שידוע למתנגד, אחד המבקשים – מר צימרמן חיים הספיק זה מכבר להפוך את המחסן שלו לדירה ואף סיפח לה שטח ממחסן משותף. מעבר לזאת הוא חופר דירה נוספת מתחת לבניין ללא היתר ובצורה שיכול לסכן את כלל הבניין בו הוא גר והבניינים הסמוכים." -עורך הבקשה יידרש בהבהרה לעניין מר צימרמן ישלח פיקוח לבדיקת הנושא ככל שימצא שאכן ישנה עבירה למר צימרמן יידרש להרוס אותה כתנאי להיתר - לאחר וועדה שהתקיימה בתאריך 30/07/2025 התקבל דו"ח פיקוח ע"י מחלקת פיקוח .		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4906 תחילת תוקף : 20/08/1997 ייעוד הקרקע : חוות דעת תכנונית (להטמעה במסך 'חוות דעת' במערכת ייעודי קרקע) דברי הסבר : -בתאריך 30/07/2025 נידונה הבקשה ברשות רישוי ובה הוחלט לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות	26/04/2026	חוות דעת תכנונית

- בתאריך 12/02/206 הוגשה תוכנית מתוקנת להלן : טרם זימון הצדדים על עורך הבקשה להמציא : 1. חו"ד פיקוח על הבניה האם ישנם עבירות בדירת ובמחסן של המבקש - התקבל דו"ח פיקוח לאחר פניה של ראש הצוות , מני רחימוף למחלקת פיקוח 2. חו"ד הנדסית על הבינוי המוצע והשפעתו על החצר/תקרת החניה תת-קרקעית - התקבל מכתב ממהנדס אורן ורשבסקי לעניין יציבות המבנה והחניה כתוצאה מהבינוי שטח בניה : על עורך הבקשה לצמצם לכל דייר לכדי 3.6 מ"ר במדויק - עורך הבקשה צמצם את תוספת הבניה לכדי כ- 3.6 מ"ר לכל דייר מרפסות זיז : קומה א', מפלס +4.59 , יח"ד מס' 36 : חזית מזרחית-על עורך הבקשה לצמצם את המרפסות המוצעות בחזית קדמית / מזרחית בחריגה של עד 2 מטר -עורך הבקשה צמצם את המרפסות לחריגה של עד 2 מטר קומה ב', מפלס +7.65 , יח"ד מס' 47 : חזית מזרחית – על עורך הבקשה לצמצם את המרפסות המוצעות בחזית קדמית / מזרחית בחריגה של עד 2 מטר - האומנם עורך הבקשה צמצם את המרפסות לחריגה של עד 2 מטר אך מבחינה חזותית עומק המרפסות אינו שווה בכל החזית וע"כ – על עורך הבקשה לצמצם את המרפסת בקומה ב' לעומק של 1.45 מטר לאורך כך המרפסת התואם את מרפסת בקומה א' קומה ג', מפלס +9.18 , חזית מזרחית : בבחינת הבקשה ניתן לראות כי מבחינת חזותית בחזית המזרחית עומק המרפסות אינו שווה וע"כ - על עורך הבקשה לצמצם את עומק המרפסת בקומה ג' לעומק של 1.45 מטר עפ"י המרפסת בקומה א' על עורך הבקשה להציג פרט קונסטרוקטיבי למרפסת זיז – על עורך הבקשה להציג פרט קונסטרוקטיבי כתנאי למתן היתר		

התנגדויות : בבקשה התקבלה התנגדות אחת להלן : - "כבר בראשית הדברים יצוין כי פרסום הבקשה לא עמד בדרישות סעיף 149 לחוק ולא עמד בדרישות מחלקת רישוי בניה בעיריית ירושלים) כמו כן, על המבקשים היה להדביק מודעות ביתר בנייני החלקה. הוראות מחלקת רישוי בניה לא בוצעו ע"י המבקשים. בפועל, המודעה היחידה שהודבקה, הודבקה בבניין – כניסה 33 " עפ"י נתוני המערכת הפרסום בוצע כחוק - מעיון בחוות דעתו של אינג' אברהמי וכן בהפעלת שכל ישר ניתן להבין שכל רעד וזעזוע עשויים לגרום לסדקים ושברים בבנייני החלקה ואף לקריסת הבניינים. כלומר, אי אפשר לאשר את בקשת המבקשים ללא חשיפת כלל בנייני החלקה לסכנה! " בפתיחת התיק התקבל אישור מהנדס העיר - חשוב להבין כי ישנם מספר יזמים שמתעניינים בקידום תוכניות התחדשות עירונית בחלקה ואף יזם אחד שרוצה לבצע פרויקט פינוי-בינוי לכלל בנייני החלקה. כל הגדלת הסיכונים בקריסת הבניין או עלויות הפרוייקט עשויות להדיר את רגליי היזמים ובכך להכשיל את האפשרות לכלל הדיירים לגור בבטחה בחלקה זו." עפ"י נתוני המערכת לא נראה שמקודם כלל פרויקט פינוי בינוי בחלקה - "בנוסף לכך, לפי מה שידוע למתנגד, אחד המבקשים – מר צימרמן חיים הספיק זה מכבר להפוך את המחסן שלו לדירה ואף סיפח לה שטח ממחסן משותף. מעבר לזאת הוא חופר דירה נוספת מתחת לבניין ללא היתר ובצורה שיכול לסכן את כלל הבניין בו הוא גר והבניינים הסמוכים." - עורך הבקשה יידרש בהבהרה לעניין מר צימרמן ישלח פיקוח לבדיקת הנושא ככל שימצא שאכן ישנה עבירה למר צימרמן יידרש להרוס אותה כתנאי להיתר - לאחר וועדה שהתקיימה בתאריך 30/07/2025 התקבל דו"ח פיקוח ע"י מחלקת פיקוח .		
טרם זימון הצדדים על עורך הבקשה להמציא : 1. חו"ד פיקוח על הבניה האם ישנם עבירות בדירת ובמחסן של המבקש. 2. חו"ד הנדסית על הבינוי המוצע והשפעתו על החצר/תקרת החניה תת-קרקעית.	30/07/2025	דיון בועדת משנה : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

שטח בניה : על עורך הבקשה לצמצם לכל דייר לכדי 3.6 מ"ר במדויק . מרפסות זיו : קומה א', מפלס +4.59 , יח"ד מס' 36 : חזית מזרחית-על עורך הבקשה לצמצם את המרפסות המוצעות בחזית קדמית / מזרחית בחריגה של עד 2 מטר קומה ב', מפלס +7.65 , יח"ד מס' 47 : חזית מזרחית – על עורך הבקשה לצמצם את המרפסות המוצעות בחזית קדמית / מזרחית בחריגה של עד 2 מטר על עורך הבקשה להציג פרט קונסטרוקטיבי למרפסת זיו. חוות דעת תכנונית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
מובא להכרעת הוועדה האם לזמן מתנגדים : הבקשה מבואת להכרעת הוועדה האם לזמן מתנגדים באם הוועדה מחליטה לא לזמן את המתנגדים התיק המלצת האגף היא : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים להלן : היות והמוצע בבקשה הינו תוספת לעמודת חדרים מחוזקים וכן תוספת בינוי מכוח 6% הקלה כמותית וכן מרפסות זיו כאשר נדרש לצמצם חלק מהמרפסות שטח בניה : -על עורך הבקשה לצמצם לכל דייר לכדי 3.6 מ"ר במדויק מרפסות זיו :	01/07/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

קומה א', מפלס +4.59 , יח"ד מס' 36 : חזית מזרחית-על עורך הבקשה לצמצם את המרפסות המוצעות בחזית קדמית / מזרחית בחריגה של עד 2 מטר קומה ב', מפלס +7.65 , יח"ד מס' 47 : חזית מזרחית – על עורך הבקשה לצמצם את המרפסות המוצעות בחזית קדמית / מזרחית בחריגה של עד 2 מטר -על עורך הבקשה להציג פרט קונסטרוקטיבי למרפסת זיז. חוות דעת תכנונית : - על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : בבקשה התקבלה התנגדות אחת להלן : - "כבר בראשית הדברים יצוין כי פרסום הבקשה לא עמד בדרישות סעיף 149 לחוק ולא עמד בדרישות מחלקת רישוי בניה בעיריית ירושלים) כמו כן, על המבקשים היה להדביק מודעות ביתר בנייני החלקה. הוראות מחלקת רישוי בניה לא בוצעו ע"י המבקשים. בפועל, המודעה היחידה שהודבקה, הודבקה בבניין – כניסה 33 " עפ"י נתוני המערכת הפרסום בוצע כחוק - "מעיון בחוות דעתו של אינג' אברהמי וכן בהפעלת שכל ישר ניתן להבין שכל רעד וזעזוע עשויים לגרום לסדקים ושברים בבנייני החלקה ואף לקריסת הבניינים. כלומר, אי אפשר לאשר את בקשת המבקשים ללא חשיפת כלל בנייני החלקה לסכנה! " בפתיחת התיק התקבל אישור מהנדס העיר - " חשוב להבין כי ישנם מספר יזמים שמתעניינים בקידום תוכניות התחדשות עירונית בחלקה ואף יזם אחד שרוצה לבצע פרויקט פינוי-בינוי לכלל בנייני החלקה. כל הגדלת הסיכונים בקריסת הבניין או עלויות הפרוייקט עשויות להדיר את רגליי היזמים ובכך להכשיל את האפשרות לכלל הדיירים לגור בבטחה בחלקה זו." עפ"י נתוני המערכת לא נראה שמקודם כלל פרויקט פינוי בינוי בחלקה - "בנוסף לכך, לפי מה שידוע למתנגד, אחד המבקשים – מר צימרמן חיים הספיק זה מכבר להפוך את המחסן שלו לדירה ואף סיפח לה שטח ממחסן משותף. מעבר לזאת הוא חופר דירה		

נוספת מתחת לבניין ללא היתר ובצורה שיכול לסכן את כלל הבניין בו הוא גר והבניינים הסמוכים." -עורך הבקשה יידרש בהבהרה לעניין מר צימרמן ישלח פיקוח לבדיקת הנושא ככל שימצא שאכן ישנה עבירה למר צימרמן יידרש להרוס אותה כתנאי להיתר		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4906 תחילת תוקף : 20/08/1997 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : *1144 תחילת תוקף 23/01/1975, אזור מגורים 2. *תכנית מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל אין סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתוכנית הנ"ל לא קיים נספח בינוי קווי בניין :	01/07/2025	חוות דעת תכנונית

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 01/11/2023 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית 1144 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים(ראה סעיף מרפסות) שטח בניה : שטח עיקרי : קיים בבקשה : בסך של 241.87 מ"ר מוצע בבקשה : בסך של 7.64 מ"ר מוצעים שטחים עיקריים מכוח 6% הקלה כמותית הניתנת מכות תוכנית המתאר חישוב : 9721 מ"ר (שטח החלקה) * 6% = 583.26 מ"ר סה"כ שטחי הבניה מכוח 6% הקלה כמותית 583.2 מ"ר / 162 תתי חלקות = 3.6 מ"ר לכל תת חלקה וע"כ מוצע מכוח 6% הקלה כמותית ל-2 דיירים בבנין סה"כ 7.64 מ"ר < 7.2 מ"ר -על עורך הבקשה לצמצם לכל דייר לכדי 3.6 מ"ר במדויק שטח שרות : קיים בבקשה : בסך של 11.85 מ"ר מוצע בבקשה : בסך של 23.70 מ"ר עבור חדרים מחוזקים ממ"ד : מותר לפי חוק : ממ"ד בשטח של 9 מ"ר נטו + עובי קירות. קומה ב', מפלס +7.65 , יח"ד מס' 47 : חזית מערבית – מוצע ח.מחוזק בשטח של 9 מ"ר נטו + עובי קירות קומה ג', מפלס +10.71 , יח"ד מס' 40 חזית מערבית – מוצע ח.מחוזק בשטח של 9 מ"ר נטו + עובי קירות החדרים המחוזקים מוצעים מעל חדרים מחוזקים קיימים עפ"י היתר 2015/689.00 בתוך קווי בניין כמותר		

מרפסות זיז : קומה א', מפלס +4.59 , יח"ד מס' 36 : חזית מערבית – מוצעת מרפסת זיז מקורה בשטח של 3.23 בתוך קווי הבניין חזית מזרחית – מוצעת מרפסת זיז מחוץ לקו בניין מקורה חלקית בשטח של 4.2 מ"ר כאשר החלק המקורה בשטח של 1.65 מ"ר ולא מקורה בשטח של 2.55 מ"ר מחוץ לקו בניין כאשר ניתן לחרוג ב-2 מטר מקווי הבניין והמרפסת המוצעת בחריגה של 2.30 מטר – על עורך הבקשה לצמצם את המרפסות המוצעות בחזית קדמית / מזרחית בחריגה של עד 2 מטר קומה ב', מפלס +7.65 , יח"ד מס' 47 : חזית מערבית – כמו"כ מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בשטח של 3.23 מ"ר חזית מזרחית - מוצעת מרפסת זיז מחוץ לקו בניין מקורה חלקית בשטח של 8.5 מ"ר כאשר החלק המקורה בשטח של 4.41 מ"ר ולא מקורה בשטח של 4.12 מ"ר מחוץ לקו בניין כאשר ניתן לחרוג ב-2 מטר מקווי הבניין הקדמי והמרפסת המוצעת בחריגה של 2.30 מטר – על עורך הבקשה לצמצם את המרפסות המוצעות בחזית קדמית / מזרחית בחריגה של עד 2 מטר קומה ג', מפלס +10.71 , יח"ד מס' 40 : חזית מזרחית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בשטח של 4.44 מ"ר מחוץ לקו בניין החורגת בפחות מ-2 מטר -על עורך הבקשה להציג פרט קונסטרוקטיבי למרפסת זיז. תימוכין קיננינים : עפ"י תקנות : תוספת ממ"ד - נדרש להמציא 33% חתימות שכנים המהווים 2/3 מבעלי העמודה. הומצאו חתימות כנדרש ונבדקו בפתיחת התיק ע"י דסק שרות הלקוחות אישור הסדרי תנועה : לא רלוונטי לבקשה הנ"ל.		

אישור שימור : לא רלוונטי לבקשה הנ"ל. איכות סביבה : אישור איכות הסביבה לא נדרש בבקשה זו חוות דעת תכנונית : - על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : בבקשה התקבלה התנגדות אחת להלן : - "כבר בראשית הדברים יצוין כי פרסום הבקשה לא עמד בדרישות סעיף 149 לחוק ולא עמד בדרישות מחלקת רישוי בניה בעיריית ירושלים) כמו כן, על המבקשים היה להדביק מודעות ביתר בנייני החלקה. הוראות מחלקת רישוי בניה לא בוצעו ע"י המבקשים. בפועל, המודעה היחידה שהודבקה, הודבקה בבניין – כניסה 33 " עפ"י נתוני המערכת הפרסום בוצע כחוק - " מעיון בחוות דעתו של אינג' אברהמי וכן בהפעלת שכל ישר ניתן להבין שכל רעד וזעזוע עשויים לגרום לסדקים ושבירים בבנייני החלקה ואף לקריסת הבניינים. כלומר, אי אפשר לאשר את בקשת המבקשים ללא חשיפת כלל בנייני החלקה לסכנה! " בפתיחת התיק התקבל אישור מהנדס העיר - " חשוב להבין כי ישנם מספר יזמים שמתעניינים בקידום תוכניות התחדשות עירונית בחלקה ואף יזם אחד שרוצה לבצע פרויקט פינוי-בינוי לכלל בנייני החלקה. כל הגדלת הסיכונים בקריסת הבניין או עלויות הפרוייקט עשויות להדיר את רגליי היזמים ובכך להכשיל את האפשרות לכלל הדיירים לגור בבטחה בחלקה זו. " עפ"י נתוני המערכת לא נראה שמקודם כלל פרויקט פינוי בינוי בחלקה - "בנוסף לכך, לפי מה שידוע למתנגד, אחד המבקשים – מר צימרמן חיים הספיק זה מכבר להפוך את המחסן שלו לדירה ואף סיפח לה שטח ממחסן משותף. מעבר לזאת הוא חופר דירה נוספת מתחת לבניין ללא היתר ובצורה שיכול לסכן את כלל		

הבניין בו הוא גר והבניינים הסמוכים. "		
עורך הבקשה יידרש בהבהרה לעניין מר צימרמן ישלח פיקוח לבדיקת הנושא ככל שימצא שאכן ישנה עבירה למר צימרמן יידרש להרוס אותה כתנאי להיתר		
תוספת בניה הקלה 6% יחסית עפ"י תכנית מתאר 62. תוספת שטחים עבור חדר מחוזק על עמודת חדרים מחוזקים מאושרת. חריגה בקווי בנין עבור מרפסות זיזיות פחות מ40% ממרווח קדמי מרפסת זיז בעומק של יותר מ1.5 מ"מ עומק	13/05/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	4
	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 להיטל סלילה	8
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	9
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	10
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	11
	פרט קונסטרוקטיבי ע"ג ההרמוניקה	12

המלצת האגף

מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

מובא להכרעת הוועדה האם לזמן מתנגדים :

הבקשה מבואת להכרעת הוועדה האם לזמן מתנגדים

ולאחר שהתיק נידון בוועדה בתאריך 30/07/2025

והתקבל חו"ד מהמהנדס לענין יציבות המבנה וכן דו"ח פיקוח

באם הוועדה מחליטה לא לזמן את המתנגדים התיק המלצת האגף היא :

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים להלן :

היות והמוצע בבקשה הינו תוספת לעמודת חדרים מחוזקים וכן תוספת בינוי מכוח 6% הקלה כמותית וכן מרפסות זיז כאשר נדרש לצמצם חלק מהמרפסות

מרפסות זיז :

קומה ב', מפלס +7.65 , יח"ד מס' 47, חזית מזרחית : על עורך הבקשה לצמצם את המרפסת בקומה ב' לעומק של 1.45 מטר לאורך כך המרפסת התואם את מרפסת בקומה א'

קומה ג', מפלס +9.18, חזית מזרחית : על עורך הבקשה לצמצם את עומק המרפסת בקומה ג' לעומק של 1.45 מטר עפ"י המרפסת בקומה א'

על עורך הבקשה להציג פרט קונסטרוקטיבי למרפסת זיז - על עורך הבקשה להציג פרט קונסטרוקטיבי כתנאי למתן היתר

התנגדויות :

בבקשה התקבלה התנגדות אחת להלן :

- "כבר בראשית הדברים יצוין כי פרסום הבקשה לא עמד בדרישות סעיף 149 לחוק ולא עמד בדרישות מחלקת רישוי בניה בעיריית ירושלים (כמו כן, על המבקשים היה להדביק מודעות ביתר בנייני החלקה. הוראות מחלקת רישוי בניה לא בוצעו ע"י המבקשים. בפועל, המודעה היחידה שהודבקה, הודבקה בבניין – כניסה 33 "

עפ"י נתוני המערכת הפרסום בוצע כחוק

- "מעיון בחוות דעתו של אינג' אברהמי וכן בהפעלת שכל ישר ניתן להבין שכל רעד וזעזוע עשויים לגרום לסדקים ושברים בבנייני החלקה ואף לקריסת הבניינים. כלומר, אי אפשר לאשר את בקשת המבקשים ללא חשיפת כלל בנייני החלקה לסכנה! "

בפתיחת התיק התקבל אישור מהנדס העיר

- "חשוב להבין כי ישנם מספר יזמים שמתעניינים בקידום תוכניות התחדשות עירונית בחלקה ואף יזם אחד שרוצה לבצע פרויקט פינוי-בינוי לכלל בנייני החלקה. כל הגדלת הסיכונים בקריסת הבניין או עלויות הפרוייקט עשויות להדיר את רגליי היזמים ובכך להכשיל את האפשרות לכלל הדיירים לגור בבטחה בחלקה זו."

עפ"י נתוני המערכת לא נראה שמקודם כלל פרויקט פינוי בינוי בחלקה

- "בנוסף לכך, לפי מה שידוע למתנגד, אחד המבקשים – מר צימרמן חיים הספיק זה מכבר להפוך את המחשן שלו לדירה ואף סיפח לה שטח ממחסן משותף. מעבר לזאת הוא חופר דירה נוספת מתחת לבניין ללא היתר ובצורה שיכול לסכן את כלל הבניין בו הוא גר והבניינים הסמוכים."

-עורך הבקשה יידרש בהבהרה לעניין מר צימרמן ישלח פיקוח לבדיקת הנושא ככל שימצא שאכן ישנה עבירה למר צימרמן יידרש להרוס אותה כתנאי להיתר

- לאחר וועדה שהתקיימה בתאריך 30/07/2025 התקבל דו"ח פיקוח ע"י מחלקת פיקוח .

סדר יום לוועדה מתאריך - 06/05/2026 - יט אייר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/54
מספר בקשה	<u>2017/0399.01</u>
מספר סידורי	<u>19</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, שינויים בקירות חזית במבנים קיימים, ממ"ד, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה על גג הבניין עבור תוספת 2 יח"ד חדשות. תואם תבע. וחזוק המבנה לפי הנחיות של חיזוק תמ"א 38
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	טשארני שמעון
עורך הבקשה	אדריכל גלר דינה
מתכנן השלד	דב קוזלובסקי
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

הזית 10, מקור ברוך

גוש	חלקה	בשלמות
30911	14	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1290	תחילת תוקף	16/02/1967			
1290ב	תחילת תוקף	08/12/1974			
2447ג	תחילת תוקף	28/09/2005			
2447ג	תחילת תוקף	28/09/2005			
30078ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
919217	תחילת תוקף	30/04/2022			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

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

- בתאריך 05/07/1967 ב-ת.ב. 1966/133.00 עבור " תוספת לבניין קיים " בהיתר זה אושרו 217.72 מ"ר למניין שטח עיקרי.

- בתאריך 06/06/1999 ב-ת.ב. 1966/133.02 עבור "תוספת שתי קומות" בהיתר זה אושרו 172.4 מ"ר למניין שטח עיקרי ו- 43.26 מ"ר למניין שטח שירות ו-96.38 מ"ר למניין שטח מרפסות.

- בתאריך 08/03/2010 ב-ת.ב. 1966/133.03 עבור "בניית מחסנים בקומת מרתף".

- בתאריך 02/09/2015 ב-ת.ב. 1966/133.04 עבור "תוספת בנייה עפ"י תב"ע" בהיתר זה אושרו 187.19 מ"ר למניין שטח עיקרי ו- 3.09 מ"ר למניין שטח שירות ו-6.78 מ"ר למניין שטח מרפסות.

- בתאריך 08/03/2017 ב-ת.ב. 2016/839.00 עבור "תוספת מרפסת" בהיתר זה אושר 4.51 מ"ר למניין שטח מרפסות.

- בתאריך 11/06/2018 ב-ת.ב. 2016/839.01 עבור "חידוש היתר 111011".

- בתאריך 16/08/2020 ב-ת.ב. 2017/399.00 עבור "שינויים פנימיים ובניית מחסנים מכח זכויות עיקריות שנותרו מתב"ע מס' 30031" בהיתר זה אושר 22.4 מ"ר למניין שטח שירות.

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין בן 4 קומות למגורים מעל קומת מחסנים, ברחוב הזית 10 בשכונת מקור ברוך, גוש : 30078 חלקה: 14.

מצב מוצע :

קומה א' מפלס +4.30 :

חזית דרומית :

מוצעת מרפסת זיז לא מקורה הכוללת הגדלת חלון לדלת.

חזית מזרחית :

מוצעת הגדלת מרפסת זיז.

קומה ב' מפלס +7.60 :

חזית דרומית :

מוצעת מרפסת זיז לא מקורה הכוללת הגדלת חלון לדלת.

חזית מזרחית :

מוצעת הגדלת מרפסת זיז.

חזית מערבית :

מוצעת הגדלת מרפסת זיז.

קומה ג' מפלס +10.80 :

חזית מזרחית :

מוצעת מרפסת זיז לא מקורה הכוללת הגדלת חלון לדלת.

קומה ד' מפלס +13.80 :

מוצעת תוספת קומה חדשה עבור שתי יח"ד חדשות הכוללות חדר מחוץ ושתי מרפסות זיז.

קומת גג :

מוצע הגבהת חדר מדרגות משותף לקומת הגג.

מוצע חיזוקים בכל קומות הבניין.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

תום מועד להגשת התנגדויות בוצע בתאריך 21/01/2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה

התקבלה התנגדות אחת.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 14.

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

ולפי נתוני המערכת התקבלה התנגדות אחת לבקשה.

מידע קודם

מתאריך	
27/04/2026	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגד : התיק מובא להכרעת הועדה באם לזמן את המתנגד, ככל ותחליט הועדה שלא לזמן את המתנגד המלצת האגף לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים. שטחי בניה : על עורך הבקשה לחשב שטח עיקרי בקומת הקרקע מעל הכניסה הקובעת מכיוון ולא ניתן שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת לפי תב"ע.

חדר מחוץ : על עורך הבקשה להציע ממ"ד בקומה המוצעת כדרישת התב"ע. ניהול מי נגר : על עורך הבקשה להראות חישוב מפורט של 60.75 מ"ר חדירי מים שיעמדו בסעיף (4.1.2 ח') במלואו גם לעניין החומרים. מתקנים לגג : עורך הבקשה לתאם מול ר"צ מיקום הדודים והסתרתם. אישור שימור : לאחר תיקון התכנית יש להמציא אישור שימור מעודכן. אישור בקרה הנדסית : על עורך הבקשה להמציא תכנית חיזוקים מתוקנת על התכנית שתאושר. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית b. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת. * "לא מופיע חיזוק המבנה לפי הנחיות חיזוק מבנים 38". - מופיע חיזוק בהרמוניקות ואף פורסמה הרמוניקה עם חיזוקים. * "המרפסת שמוצעת בדירה שלנו היא ע"י הריסה של השירותים והאמבטיה, סוכם מראש שהמרפסת תצא דרך ההול". - בתכניות שהוגשו לבחינת האגף לא נמצא הריסת שירותים או		

שינויים פנימיים, כך שלא מובן על איזה מרפסת מדובר. * "השם שמופיע לבקשה זה שמעון צרני שכבר לא בחיים המון שנים, וזה זיוף". - גם אישתו חתומה בטופס 1 עורך הבקשה יידרש בהסבר.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 919217 תחילת תוקף : 30/04/2022 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : התיק נידון בוועדת משנה מיום 03/09/25 ובה הוחלט להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת, עפ"י בקשתה של עורכת הבקשה לצורך תיקון התכנית והמצאת הבהרות הנדרשות בפני הצוות המקצועי, ביום 03/02/26 התקבלה תכנית מתוקנת חלקית לפי פגישה עם ר"צ והרמוניקה a, וכעת התיק נבחן בשנית. התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : * 919217 תחילת תוקף 30/04/2022, מגורים ג'. * תכנית מתאר 62'. * תקנות תכנון והבניה. סטייה ניכרת : קווי הבניין וצמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין. גובה הבינוי המפורט בנספח בינוי הינו מחייב, וכל שינוי ממנו יחשב כסטייה ניכרת. מספר הקומות המפורטים בנספח בינוי הינם מחייבים, וכל שינוי מהם יהווה סטייה ניכרת.	23/04/2026	חוות דעת תכנונית

קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 21/09/2022 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לעניין חיזוקים המוצעים. לפי תקנות בניה במרווחים : קו בנין צידי או אחורי – עבור עמודים או קורות ואלמנטי שלד לחיזוק בניין קיים או לתוספת קומות מותרת חריגה של עד 75 ס"מ. מוצע בבקשה : חזית דרומית, אחורית : חריגה של 20 ס"מ. חזית מזרחית, צידית : חריגה של 20 ס"מ. חזית מערבית, צידית : חריגה של 20 ס"מ. נספח בינוי : בתכנית הנ"ל חל נספח בינוי מפורט מחייב חלקית לנושאים גובה בניה ומספר קומות, בחינת הבקשה נמצא הפירוט הבא : מוצע בבקשה ושונה מנספח הבינוי : קומת קרקע, מפלס +0.00 : שינוי מפלס אבסולוטי. תואם נספח ומוצע בבקשה : קומה א' מפלס +4.30 : חזית דרומית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה הכוללת הגדלת חלון לדלת. חזית מזרחית : מוצעת הגדלת מרפסת זיז. קומה ב' מפלס +7.60 : חזית דרומית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה הכוללת הגדלת חלון לדלת. חזית מזרחית :		

מוצעת הגדלת מרפסת זיז. חזית מערבית: מוצעת הגדלת מרפסת זיז. קומה ג' מפלס +10.80: חזית מזרחית: מוצעת מרפסת זיז לא מקורה הכוללת הגדלת חלון לדלת. קומה ד' מפלס +13.80: מוצעת תוספת קומה חדשה עבור שתי ח"ד חדשות הכוללות חדר מחוזה ושתי מרפסות זיז. קומת גג: מוצע הגבהת חדר מדרגות משותף לקומת הגג. שלביות ביצוע: לפי תב"ע סעיף 7.1: תוספת קומות – הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בנייה בשלבים. המוצע בבקשה הינו בהינף אחד כדרישת הוראה זו. שטחי בניה: שטח עיקרי: מותר עפ"י תב"ע: שטח עיקרי בסך של 758.7 מ"ר מעל הכניסה. ש. עיקרי קיים: בסך של 573.91 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. ש. עיקרי מוצע: בסך של 139.75 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. חישוב: $573.91 \text{ (ע. קיים)} + 139.75 \text{ (ע. מוצע)} = 713.66 \text{ מ"ר} > 758.7 \text{ מ"ר המותרים.}$ שטח שירות: מותר בתב"ע: שטח שירות בסך של 377 מ"ר כאשר 207 מ"ר מעל הכניסה ו- 170 מ"ר מתחת לכניסה. ש. שירות קיים: בסך של 319.99 מ"ר כאשר 114.46 מ"ר מעל הכניסה ו- 205.53 מ"ר מתחת לכניסה.		

ש. שירות מוצע : בסך של 40.09 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. חישוב : 114.46 (ש. קיים מעל הכניסה) + 205.53 (ש. קיים מתחת לכניסה) + 40.09 (ש. מוצע) = 360.08 מ"ר > 377 מ"ר המותרים. - על עורך הבקשה לחשב שטח עיקרי בקומת הקרקע מעל הכניסה הקובעת מכיוון ולא ניתן שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת לפי תב"ע. גובה הבניין : מותר לפי תב"ע : גובה בניין (קופינג) $826.27 = 17.90$ מ' מעל הכניסה הקובעת. גובה מעקה ח. מדרגות $827.67 = 19.30$ מ'. מוצע בבקשה : גובה בניין (קופינג) 90.17 מ' מעל הכניסה הקובעת – כמותר. גובה מעקה ח. מדרגות 10.19 מ' – כמותר. מספר קומות : מותר לפי תב"ע : 5 קומות מעל הכניסה הקובעת (עיקרי למגורים), וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת (גובה 2.20 מ' ש. שירות מחסנים). מס' קומות קיים : 4 קומות מעל הכניסה הקובעת (עיקרי למגורים) וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת (גובה 2.20 מ' למחסנים). מוצע בבקשה : תוספת קומה אחת מעל הכניסה הקובעת – כמותר. חדר מחוזה : מותר עפ"י תקנות : תוספת חדר מחוזה בשטח נטו של 9 מ"ר בתוך קווי הבניין המותרים. מוצע בבקשה : קומה ד' מפלס +13.80 : תוספת של 2 חדרים מחוזקים ע"ג		

עמודת ממ"דים קיימים. שטח : מוצע ממ"ד בשטח של 9 מ"ר – כמותר. בבחינה נמצא כי עפ"י נספח בינוי יש לתכנן ממ"ד ולא חדר מחוזק - על עורך הבקשה להציע ממ"ד בקומה המוצעת כדרישת התב"ע. ניהול מי נגר : מותר עפ"י תב"ע: (4.1.2 ח') "יוותרו לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל". דהיינו : $405 * 15\%$ (ש. מגרש) = 60.75 מ"ר, עורך הבקשה אינו מראה כלל חישוב של שטח חדיר מים על הוראה זו – על עורך הבקשה להראות חישוב מפורט של 60.75 מ"ר חדירי מים שיעמדו בסעיף (4.1.2 ח') במלואו גם לעניין החומרים. מתקנים לגג : מותר עפ"י תב"ע: (4.1.2 ו') "בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס עיר". מוצע בבקשה : העברת קולטי שמש ודודים מגג קיים למפלס +16.80. -עורך הבקשה לתאם מול ר"צ מיקום הדודים והסתרתם. מרפסות זיז : מותר לפי תב"ע : שטח מרפסות מקורות בנוסף לשטח העיקרי בסך 122.5 מ"ר. מוצע בבקשה : קומה א' מפלס +4.30 : חזית דרומית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה באורך 3.75 מ' ובעומק 1.5 מ' ובשטח של 5.45 מ"ר. חזית מזרחית : מוצעת הגדלת מרפסת זיז. באורך 2.7 מ' ובעומק 1.3 ובשטח של 2.60 מ"ר. קומה ב' מפלס +7.60 :		

חזית דרומית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה באורך 3.24 מ' ובעומק 1.5 ובשטח של 4.66 מ"ר. חזית מזרחית : מוצעת הגדלת מרפסת זיז באורך 2.65 ובעומק 1.3 ובשטח של 3.45 מ"ר. חזית מערבית : מוצעת הגדלת מרפסת זיז באורך 1.43 מ' ובעומק 1.5 מ' ובשטח של 1.95 מ"ר. קומה ג' מפלס +10.80 : חזית מזרחית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה באורך 5.50 מ' ובעומק של 1.3 ובשטח של 7.66 מ"ר קומה ד' מפלס +13.80 : חזית מזרחית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה באורך 3.25 מ' ובעומק של 1.2 ובשטח של 3.89 מ"ר. חזית מערבית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה באורך 2.69 מ' ובעומק של 1.3 ובשטח של 3.47 מ"ר. בבחינה נמצא כי מרפסות הזיז תואמות את נספח בינוי. אישור שימור : התקבל אישור שימור מיום 12.11.2024 מאת צחור יהונתן. לאחר תיקון התכנית יש להמציא אישור שימור מעודכן. אישור הסדרי תנועה : התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה ביום 02.04.2024 ע"י שלמה רוטלוי. אישור בקרה הנדסית : התקבל אישור בקרה הנדסית ביום 21.07.2025 ע"י אינג' מאור		

ברעם. בבחינת הבקשה נמצא כי לאחר והוגשה תכנית מתוקנת הכוללת שינויים במפלסים, אישור בקרה הנדסית שהוגשה לא תואמת את התכנית המתוקנת – על עורך הבקשה להמציא תכנית חיזוקים מתוקנת על התכנית שתאושר. חוות דעת אדריכלית: על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית b. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת. * "לא מופיע חיזוק המבנה לפי הנחיות חיזוק מבנים 38". - מופיע חיזוק בהרמוניקות ואף פורסמה הרמוניקה עם חיזוקים. * "המרפסת שמוצעת בדירה שלנו היא ע"י הריסה של השירותים והאמבטיה, סוכם מראש שהמרפסת תצא דרך החול". - בתכניות שהוגשו לבחינת האגף לא נמצא הריסת שירותים או שינויים פנימיים, כך שלא מובן על איזה מרפסת מדובר. * "השם שמופיע לבקשה זה שמעון צרני שכבר לא בחיים המון שנים, וזה זיוף". - גם אישתו חתומה בטופס 1 עורך הבקשה יידרש בהסבר.		
עפ"י בקשתה של עורכת הבקשה לצורך תיקון התכנית והמצאת הבהרות הנדרשות בפני הצוות המקצועי.	03/09/2025	דיון בועדת משנה : להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 919217 תחילת תוקף: 30/04/2022 ייעוד הקרקע:	13/08/2025	חוות דעת תכנונית

התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : * 919217 תחילת תוקף 30/04/2022, מגורים ג'. * תכנית מתאר 62'. * תקנות תכנון והבניה. סטייה ניכרת : קווי הבניין וצמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין. גובה הבינוי המפורט בנספח בינוי הינו מחייב, וכל שינוי ממנו יחשב כסטייה ניכרת. מספר הקומות המפורטים בנספח בינוי הינם מחייבים, וכל שינוי מהם יהווה סטייה ניכרת. המוצע בבקשה חורג מגובה הבניה בנספח הבינוי ובמספר קומות המורים – (ראה סעיף מס' קומות וגובה בניה). קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 21/09/2022 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לעניין חיזוקים המוצעים. לפי תקנות בניה במרווחים : קו בנין צידי או אחורי – עבור עמודים או קורות ואלמנטי שלד לחיזוק בניין קיים או לתוספת קומות מותרת חריגה של עד 75 ס"מ. מוצע בבקשה : חזית דרומית, אחורית : חריגה של 20 ס"מ. חזית מזרחית, צידית : חריגה של 20 ס"מ. חזית מערבית, צידית : חריגה של 20 ס"מ. נספח בינוי : בתכנית הנ"ל חל נספח בינוי מפורט מחייב חלקית לנושאים		

גובה בניה ומספר קומות, בחינת הבקשה נמצא הפירוט הבא : קומת קרקע, מפלס 0.00 : עפ"י נספח הבינוי מפלס האבסולוטי בקומה זו הוא 0.00=808.37, בבקשה המוצעת עפ"י מדידה פנימית מפלס האבסולוטי הינו 0.00=808.37, כך שישנו הפרש של 51 ס"מ המשנה את גובה הבינוי המפורט בנספח וכנגזרת מכך משפיע על מס' קומות ושטחי בניה המהווים סטיה ניכרת מהוראות התכנית ומתקנות, לנושאים אלה המוצע והקיים בבקשה אינו תואם נספח בינוי כלל – ראה סעיף גובה בניה, מס' קומות ושטחי בניה). תואם נספח ומוצע בבקשה : קומה א' מפלס +4.30 : חזית דרומית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה הכוללת הגדלת חלון לדלת. חזית מזרחית : מוצעת הגדלת מרפסת זיז. תואם נספח ומוצע בבקשה : קומה ב' מפלס +7.60 : חזית דרומית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה הכוללת הגדלת חלון לדלת. חזית מזרחית : מוצעת הגדלת מרפסת זיז. חזית מערבית : מוצעת הגדלת מרפסת זיז. תואם נספח ומוצע בבקשה : קומה ג' מפלס +10.80 : חזית מזרחית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה הכוללת הגדלת חלון לדלת. תואם נספח ומוצע בבקשה : קומה ד' מפלס +13.80 : מוצעת תוספת קומה חדשה עבור שתי יח"ד חדשות הכוללות חדר מחוזק ושתי מרפסות זיז.		

תואם נספח ומוצע בבקשה : קומת גג : מוצע הגבהת חדר מדרגות משותף לקומת הגג. שלביות ביצוע : סעיף 7.1. תוספת קומות – הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בנייה בשלבים. המוצע בבקשה הינו בהינף אחד כדרישת הוראה זו. שטחי בניה : ש. עיקרי : מותר עפ"י תב"ע: שטח עיקרי בסך של 758.70 מ"ר מעל הכניסה. ש. עיקרי קיים: בסך של 534.75 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. ש. עיקרי מוצע: בסך של 144.67 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. חישוב: $758.7 > 679.42 = 144.67 + 534.75 \text{ (ע. קיים) + (ע. מוצע)}$ מ"ר המותרים. בבחינה מעמיקה נמצא כי עורך הבקשה מראה את קומת המחסנים בגובה נטו של 2.57 מ', כך שקומה זו אינה שטח שירות אלא שטח עיקרי – ראה סעיף מס' קומות וגובה בניה. ש. שירות: מותר עפ"י תב"ע: שטח שירות בסך של 377 מ"ר כאשר 207 מ"ר מעל הכניסה ו- 170 מ"ר מתחת לכניסה. ש. שירות קיים: בסך של 320.39 מ"ר כאשר 114.86 מ"ר מעל הכניסה ו- 205.53 מ"ר מתחת לכניסה. ש. שירות מוצע: בסך של 39.08 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. חישוב: $114.86 \text{ (ש. קיים מעל הכניסה)} + 205.53 \text{ (ש. קיים מתחת לכניסה)} + 39.08 \text{ (ש. מוצע)} = 359.47$ מ"ר המותרים.		

- על עורך הבקשה לחשב את שטח עיקרי בקומת הקרקע מעל הכניסה הקובעת מכיוון ולא ניתן שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת לפי תב"ע. גובה הבניין : מותר לפי תב"ע : גובה בניין (קופינג) $826.27 = 17.90$ מ' מעל הכניסה הקובעת. גובה מעקה ח. מדרגות $827.67 = 19.30$ מ'. מוצע בבקשה : גובה בניין (קופינג) 17.39 מ' מעל הכניסה הקובעת. גובה מעקה ח. מדרגות 18.79 מ'. על פניו נראה כי המוצע עומד במותר, אך בבחינה מעמיקה הנמצא כי בבקשה המוצעת מפלס האבסולוטי הינו $0.00 = 808.37$, כך שישנו הפרש של 51 ס"מ מנספח הבינוי ולכן נמצא כי עומד במותר. על פי הוראות התכנית "גובה הבינוי המפורט בנספח בינוי הינו מחייב, וכל שינוי ממנו יחשב כסטייה ניכרת". כך ששינוי מפלס 0.00 אינו תואם את גובה הבינוי המפורט בנספח, דבר המהווה סטייה ניכרת מהראות התכנית – על עורך הבקשה להנמיך את רצפת קומת הקרקע לכדי $0.00 = 808.37$ המותרים בנספח הבינוי. מס' קומות : מותר לפי תב"ע : 5 קומות מעל הכניסה הקובעת (עיקרי למגורים), וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת (גובה 2.20 מ' ש. שירות מחסנים). מס' קומות קיים : 4 קומות מעל הכניסה הקובעת (עיקרי למגורים) וקומה אחת מתחת לכניסה הקובעת (גובה 2.57 מ' למחסנים). מוצע בבקשה : תוספת קומה אחת מעל הכניסה הקובעת. חישוב : 4 קומות (מעל הכניסה) + קומה אחת (מעל הכניסה) = 5 קומות מעל הכניסה הקובעת. בבחינת הבקשה נמצא כי גובה נטו של קומת המחסנים בסך של 2.57 מ' במקום 2.20 מ' עפ"י נספח הבינוי והיתרים קודמים,		

גובה זה נוצר ע"י הגבהת קומת הקרקע (במידה פנימית שבוצעה ע"י המבקשים) מפלס האבסולוטי של קומת הקרקע הינו $0.00 = 808.88$ כאשר עפ"י נספח בינוי הינו $0.00 = 808.37$, מכאן כי קומת המחסנים אשר עפ"י נספח בינוי בגובה נטו של 2.20 מ' ומחושבת כשטח שירות כעת נהיית קומה עיקרית, בחתך ייוצר לנו 6 קומות. עפ"י הוראות התכנית סעיף סטיה ניכרת, מספר הקומות המפורטים בנספח בינוי הינם מחייבים, וכל שינוי מהם יהווה סטיה ניכרת, כך שלמעשה המוצע בבקשה אינו ניתן לאישור מאחר מהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה להנמיך את רצפת קומת הקרקע לכדי $0.00 = 808.37$ המותרים בנספח הבינוי ולהראות את קומת המחסנים בגובה נטו של $2.20 = 805.37$ מ'. חדר מחוזק : מותר עפ"י תקנות : תוספת חדר מחוזק בשטח נטו של 9 מ"ר בתוך קווי הבניין המותרים. מוצע בבקשה : קומה ד' מפלס $+13.80$: תוספת של 2 חדרי מחוזקים ע"ג עמודת ממ"דים קיימים. שטח : מוצע ממ"ד בשטח של 9 מ"ר . בבחינה נמצא כי עפ"י נספח בינוי יש לתכנן ממ"ד ולא חדר מחוזק - על עורך הבקשה להציע ממ"ד בקומה המוצעת כדרישת התב"ע. ניהול מי נגר : מותר עפ"י תב"ע : (4.1.2 ח') "ויותר לפחות 15% שטחים חדירי מים מתוך שטח המגרש הכולל". דהיינו : $15\% * 405$ (ש. מגרש) $= 60.75$ מ"ר, עורך הבקשה אינו מראה כלל חישוב של שטח חדיר מים על הוראה זו – על עורך הבקשה להראות חישוב מפורט של 60.75 מ"ר חדירי מים שיעמדו בסעיף (4.1.2 ח') במלואו גם לעניין החומרים. מתקנים לגג : מותר עפ"י תב"ע : (4.1.2 ו') "בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס עיר". מוצע בבקשה : העברת קולטי שמש ודודים מגג קיים למפלס $+16.80$ - על עורך הבקשה לתאם מול ר"צ מיקום הדודים והסתרתם.	

מרפסות זיז : מותר לפי תב"ע : שטח מרפסות מקורות בנוסף לשטח העיקרי בסך 122.5 מ"ר. מוצע בבקשה : קומה א' מפלס +4.30 : חזית צפונית : על עורך הבקשה לחשב מרפסת זו במניין שטח עיקרי קיים למרפסות מאחר ומרפסת זו מקורה. חזית דרומית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה באורך 3.75 מ' ובעומק 1.5 מ' ובשטח של 5.45 מ"ר. חזית מזרחית : מוצעת הגדלת מרפסת זיז. באורך 2.7 מ' ובעומק 1.3 ובשטח של 2.60 מ"ר. את החלק המקורה בהיתר עורך הבקשה נדרש בחישוב שטח עיקרי קיים למרפסות. חזית מערבית : על עורך הבקשה לחשב מרפסת זו במניין שטח עיקרי קיים למרפסות מאחר ומרפסת זו מקורה. קומה ב' מפלס +7.60 : חזית דרומית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה באורך 3.24 מ' ובעומק 1.5 ובשטח של 4.66 מ"ר. חזית מזרחית : מוצעת הגדלת מרפסת זיז באורך 2.65 ובעומק 1.3 ובשטח של 3.45 מ"ר. את החלק המקורה בהיתר עורך הבקשה נדרש בחישוב שטח עיקרי קיים למרפסות. חזית מערבית : מוצעת הגדלת מרפסת זיז באורך 1.43 מ' ובעומק 1.5 מ' ובשטח של 1.95 מ"ר.		

את החלק המקורה בהיתר עורך הבקשה נדרש בחישוב שטח עיקרי קיים למרפסות. קומה ג' מפלס +10.80 : חזית מזרחית : מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית באורך 5.50 מ' ובעומק של 1.3 ובשטח של 7.66 מ"ר – על עורך הבקשה לחשב שמניין שטח עיקרי למרפסות את החלק המקורה. קומה ד' מפלס +13.80 : חזית מזרחית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה באורך 3.25 מ' ובעומק של 1.2 ובשטח של 3.89 מ"ר. חזית מערבית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה באורך 2.69 מ' ובעומק של 1.3 ובשטח של 3.47 מ"ר. בבחינה נמצא כי מרפסות הזיז עומדות בשטח ובעומק המותר ובהנחיות מהנדס העיר ואף תואם נספח בינוי ולכן - על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסות זיז המוצעות. אישור שימור : התקבל אישור שימור מיום 12/11/2024 מאת צחור יהונתן. אישור הסדרי תנועה : התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה ביום 02.04.2024 ע"י שלמה רוטלוי. אישור בקרה הנדסית : התקבל אישור בקרה הנדסית ביום 21.07.2025 ע"י אינג' מאור ברעם. עורך הבקשה נדרש בהנמכת רצפת קומת הקרקע בנושא מס' קומות, גבהים ושטחי בניה, לאחר הנמכה זו אישור בקרה הנדסית לא יהיה תואם את התכנית המתוקנת – על עורך הבקשה להמציא תכנית חיזוקים מתוקנת על התכנית שתאושר.		

חוות דעת אדריכלית : על פניו נראה כי המוצע תואם נספח בינוי במדויק, אך בבחינה מעמיקה נמצא כי קומת הקרקע הוגבהה ובכך נוצרה קומה נוספת משירות לעיקרי במרתף וכן שינו במפלסים המאשרים בנספח בינוי דבר המהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית, בנוסף עורך הבקשה אינו מחשב שטח מרפות מקורות וסגורות במניין שטח עיקרי למרפסות ואף ישנם ליקויים טכניים רבים. לאחר תיקון התכנית עפ"י הנחיות הצוות המקצועי עורך הבקשה יידרש בהמצאת אישור בקרה הנסית מעודכן שכן נגיעה ברצפת קומת הקרקע הינה שינוי קונסטרוקטיבי – על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת. * "לא מופיע חיזוק המבנה לפי הנחיות חיזוק מבנים 38". - מופיע חיזוק בהרמוניקות ואף פורסמה הרמוניקה עם חיזוקים. * "המרפסת שמוצעת בדירה שלנו היא ע"י הריסה של השירותים והאמבטיה, סוכם מראש שהמרפסת תצא דרך ההול". - בתכניות שהוגשו לבחינת האגף לא נמצא הריסת שירותים או שינויים פנימיים, כך שלא מובן על איזה מרפסת מדובר. * "השם שמופיע לבקשה זה שמעון צרני שכבר לא בחיים המון שנים, וזה זיוף". - גם אישתו חתומה בטופס 1 עורך הבקשה יידרש בהסבר. אין לזמן את המתנגד מאחר והמלצת הצוות המקצועי לדחות במתכונת.		
לדחות במתכונת המוצעת : התיק מובא לדחייה במתכונת המוצעת היות ובבחינה מעמיקה נמצא כי קומת הקרקע הוגבהה ובכך נוצרה קומה נוספת משירות לעיקרי במרתף וכן שינו במפלסים המאשרים בנספח בינוי דבר המהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית, בנוסף עורך הבקשה אינו מחשב שטח מרפות מקורות וסגורות במניין שטח עיקרי למרפסות ואף ישנם ליקויים טכניים רבים.	13/08/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

לאחר תיקון התכנית עפ"י הנחיות הצוות המקצועי עורך הבקשה יידרש בהמצאת אישור בקרה הנסית מעודכן שכן נגיעה ברצפת קומת הקרקע הינה שינוי קונסטרוקטיבי. המלצת הצוות המקצועי לא לזמן את המתנגד מאחר וההמלצה לדחייה במתכונת. נספח בינוי : קומת קרקע, מפלס 0.00 : עפ"י נספח הבינוי מפלס האבסולוטי בקומה זו הוא 0.00=808.37, בבקשה המוצעת עפ"י מדידה פנימית מפלס האבסולוטי הינו 0.00=808.37, כך שישנו הפרש של 51 ס"מ המשנה את גובה הבינוי המפורט בנספח וכנגזרת מכך משפיע על מס' קומות ושטחי בניה המהווים סטיה ניכרת מהוראות התכנית ומתקנות, לנושאים אלה המוצע והקיים בבקשה אינו תואם נספח בינוי כלל – ראה סעיף גובה בניה, מס' קומות ושטחי בניה). שטחי בניה : על עורך הבקשה לחשב את שטח עיקרי בקומת הקרקע מעל הכניסה הקובעת מכיוון ולא ניתן שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת לפי תב"ע. גובה הבניין : על פניו נראה כי המוצע עומד במותר, אך בבחינה מעמיקה הנמצא כי בבקשה המוצעת מפלס האבסולוטי הינו 0.00=808.37, כך שישנו הפרש של 51 ס"מ מנספח הבינוי ולכן נמצא כי עומד במותר. על פי הוראות התכנית "גובה הבינוי המפורט בנספח בינוי הינו מחייב, וכל שינוי ממנו יחשב כסטיה ניכרת". כך ששינוי מפלס 0.00 אינו תואם את גובה הבינוי המפורט בנספח, דבר המהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה להנמיך את רצפת קומת הקרקע לכדי 0.00=808.37 המותרים בנספח הבינוי. מס' קומות : בבחינת הבקשה נמצא כי גובה נטו של קומת המחסנים בסך של 2.57 מ' במקום 2.20 מ' עפ"י נספח הבינוי והיתרים קודמים, גובה זה נוצר ע"י הגבהת קומת הקרקע (במדידה פנימית שבוצעה ע"י המבקשים) מפלס האבסולוטי של קומת הקרקע		

הינו 0.00=808.88 כאשר עפ"י נספח בינוי הינו 0.00=808.37, מכאן כי קומת המחסנים אשר עפ"י נספח בינוי בגובה נטו של 2.20 מ' ומחושבת כשטח שירות כעת נהיית קומה עיקרית, בחתך ייווצר לנו 6 קומות. עפ"י הוראות התכנית סעיף סטיה ניכרת, מספר הקומות המפורטים בנספח בינוי הינם מחייבים, וכל שינוי מהם יהווה סטיה ניכרת, כך שלמעשה המוצע בבקשה אינו ניתן לאישור מאחר מהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה להנמיך את רצפת קומת הקרקע לכדי 0.00=808.37 המותרים בנספח הבינוי ולהראות את קומת המחסנים בגובה נטו של 2.20 = 805.37 מ'. חדר מחוזק : בבחינה נמצא כי עפ"י נספח בינוי יש לתכנן ממ"ד ולא חדר מחוזק - על עורך הבקשה להציע ממ"ד בקומה המוצעת כדרישת התב"ע. ניהול מי נגר : על עורך הבקשה להראות חישוב מפורט של 60.75 מ"ר חדירי מים שיעמדו בסעיף (4.1.2 ח') במלואו גם לעניין החומרים. מתקנים לגג : מותר עפ"י תב"ע: (4.1.2 ו') "בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה. הפתרון התכנוני טעון אישור מהנדס עיר" - על עורך הבקשה לתאם מול ר"צ מיקום הדוודים והסתרתם. מרפסות זיז : קומה א' מפלס +4.30 : חזית צפונית : על עורך הבקשה לחשב מרפסת זו במניין שטח עיקרי קיים למרפסות מאחר ומרפסת זו מקורה. חזית מזרחית : את החלק המקורה בהיתר עורך הבקשה נדרש בחישוב שטח עיקרי קיים למרפסות. חזית מערבית :		

על עורך הבקשה לחשב מרפסת זו במניין שטח עיקרי קיים למרפסות מאחר ומרפסת זו מקורה. קומה ב' מפלס +7.60 : חזית מזרחית : את החלק המקורה בהיתר עורך הבקשה נדרש בחישוב שטח עיקרי קיים למרפסות. חזית מערבית : את החלק המקורה בהיתר עורך הבקשה נדרש בחישוב שטח עיקרי קיים למרפסות. קומה ג' מפלס +10.80 : חזית מזרחית : על עורך הבקשה לחשב שמניין שטח עיקרי למרפסות את החלק המקורה. - על עורך הבקשה להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסות זיז המוצעות. אישור בקרה הנדסית : עורך הבקשה נדרש בהנמכת רצפת קומת הקרקע בנושא מס' קומות, גבהים ושטחי בניה, לאחר הנמכה זו אישור בקרה הנדסית לא יהיה תואם את התכנית המתוקנת – על עורך הבקשה להמציא תכנית חיזוקים מתוקנת על התכנית שתאושר. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : * "לא מופיע חיזוק המבנה לפי הנחיות חיזוק מבנים 38". - מופיע חיזוק בהרמוניקות ואף פורסמה הרמוניקה עם חיזוקים. * "המרפסת שמוצעת בדירה שלנו היא ע"י הריסה של השירותים והאמבטיה, סוכם מראש שהמרפסת תצא דרך ההול". - לא מובן על איזה מרפסת מדובר.		

* "השם שמופיע לבקשה זה שמעון צרני שכבר לא בחיים המון שנים, וזה זיוף".		
- גם אשתו חתומה בטופס 1 עורך הבקשה יידרש בהסבר.		
תוספת בניה מכוח סעיף 13 לתמ"א 38 כולל תוספת יח"ד	31/12/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	אישור שירותי הכבאות	9
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	10
	חוות דעת סופית מחלקת השימור	11
	אישור מחלקת השימור להפקדת ערבות בנקאית	12
	מילוי כל תנאי מחלקת השימור הנדרשים למתן היתר בניה וקבלת אישורם הסופי	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 הוועדה האם לזמן את המתנגדים

מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגד :

התיק מובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגד, ככל ותחליט הוועדה שלא לזמן את המתנגד המלצת האגף לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים.

שטחי בניה :

על עורך הבקשה לחשב שטח עיקרי בקומת הקרקע מעל הכניסה הקובעת מכיוון ולא ניתן שטח עיקרי מתחת לכניסה הקובעת לפי תב"ע.

חדר מחוץ :

על עורך הבקשה להציע ממ"ד בקומה המוצעת כדרישת התב"ע.

ניהול מי נגר :

על עורך הבקשה להראות חישוב מפורט של 60.75 מ"ר חדירי מים שיעמדו בסעיף (4.1.2 ח') במלואו גם לעניין החומרים.

מתקנים לגג :

עורך הבקשה לתאם מול ר"צ מיקום הדודים והסתרתם.

אישור שימור :

לאחר תיקון התכנית יש להמציא אישור שימור מעודכן.

אישור בקרה הנדסית :

על עורך הבקשה להמציא תכנית חיזוקים מתוקנת על התכנית שתאושר.

חוות דעת אדריכלית :

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

התנגדויות :

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

* "לא מופיע חיזוק המבנה לפי הנחיות חיזוק מבנים 38".

- מופיע חיזוק בהרמוניקות ואף פורסמה הרמוניקה עם חיזוקים.

* "המרפסת שמוצעת בדירה שלנו היא ע"י הריסה של השירותים והאמבטיה, סוכם מראש שהמרפסת תצא דרך ההול".

- בתכניות שהוגשו לבחינת האגף לא נמצא הריסת שירותים או שינויים פנימיים, כך שלא מובן על איזה מרפסת מדובר.

* "השם שמופיע לבקשה זה שמעון צרני שכבר לא בחיים המון שנים, וזה זיוף".

- גם אישתו חתומה בטופס 1 עורך הבקשה יידרש בהסבר.

סדר יום לוועדה מתאריך - 06/05/2026 - יט אייר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/54
מספר בקשה	<u>1985/0223.01</u>
מספר סידורי	<u>20</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, בניית מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה/ הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, בניית מרפסת, ממ"ד.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ישיבת נהר שלום מקובלים
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות וקסלר חגית ברכ
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	7

כתובת האתר

אלפנדרי 10, מקור ברוך

גוש	חלקה	בשלמות
30072	7	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
670596	תחילת תוקף	29/05/2021			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

ע"פ נתוני המערכת, בחלקה הנ"ל לא קיימים היתרים קודמים.

מהות הבקשה :

מצב קיים : מדובר במבנה היסטורי לשימור קיים ובו 3 יח"ד. המבנה בן 2 קומות מעל הקרקע למגורים וקירות משותפים לחלקות צמודות. ברחוב אלפנדרי 10 שכונת מקור ברוך. גוש : 30072 חלקה : 7

מצב מוצע :

קומה א', מפלס +3.13 :

חזית צפונית – עבור יח"ד מס' 3 קיימת, מוצע מרפסת זיז מקורה.
קומה ב', מפלס +6.65 מוצעת :

מוצע קומה חדשה ובה יח"ד חדשה מס' 4, הכוללת חדר מחוץ וחדר מגורים.

חזית צפונית - עבור יח"ד 4 מוצע מרפסת זיז מקורה.

חזית דרומית - מוצע חדר מדרגות ופודסט כניסה לדירה המוצעת.

- מוצע איזור עבור מערכות טכניות.

קומה ג', מפלס +9.80 מוצעת :

מוצע קומה חדשה ובה יח"ד חדשה מס' 5, הכוללת חדר מחוץ וחדר מגורים.

חזית צפונית - עבור יח"ד 5 מוצע מרפסת זיז לא מקורה.

חזית דרומית - מוצע חדר מדרגות ופודסט כניסה לדירה המוצעת.

- מוצע איזור עבור מערכות טכניות.

קומת גג, מפלס +12.95 :

מוצע גג רעפים.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות.

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 15/02/2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלה התנגדות אחת.

בעלי עניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 7. בחלקה בעלים יחיד ע"פ נסח טאבו (הקדש ציבורי) שהינו מבקש הבקשה.

הליך משלוח הודעות לפי תקנה 36 בוצע באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק. על פי נתוני המערכת לבקשה זו התקבלה התנגדות אחת.

מידע קודם

מתאריך	
27/04/2026	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים
	מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגד :
	התיק מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגד ככל ותחליט הועדה שלא לזמן את המתנגד המלצת האגף לאשר

בכפוף לשינויים ובתנאים. שטחי בניה : על עורך הבקשה לחשב 4.27 מ"ר שטח שירות חורג משטח עיקרי הנותר. הריסות : על עורך הבקשה לסמן ע"ג ההרמוניקה בינוי קיים ללא היתר ככל וישנו "להריסה לא בהיתר זה", באם קיים בינוי ללא היתר השייך למבקשי הבקשה על עורך הבקשה לסמנם להריסה בהיתר זה וכתנאי להוצאת היתר בניה. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית b. התנגדויות : לפי נתוני המערכת בבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, לטענת המתנגד : *"המבנה בחלקה 6 (דירת המתנגד) ישן ונבנה בשנות ה-20 ו-30 של המאה הקודמת, קיים חשש סביר כי עבודות הבניה וההריסה בחלקה יביאו לערעור היציבות של הבניין ויגרמו לסדקים או נזקים, נדרשים מנגנוני פיקוח וליווי צמוד של מהנדס והנחיות אשר יבטיחו את שלמותו של המבנה הצמוד בחלקה 6". *"בתכנית שהוגשה אין כל התייחסות למנגנוני פיקוח שכאלה או למתווה ביצוע כאמור". - בהוראות התכנית קיים סעיף דרישה לחיזוק מבנים. אישור מהנדס מטעם העירייה על חיזוקים בבקשה התקבל בעת פתיחת התיק וכולל תכנית חתומה ומסמך חו"ד לאישור הבקשה. חיזוק המנה בקומת הקרקע אכן נוגע בכל הקיר המשותף של המתנגד.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 670596	16/04/2026	חוות דעת תכנונית

תחילת תוקף : 29/05/2021 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : התיק נדון בוועדת משנה בתאריך 03/12/25 ובה הוחלט לדחות במתכונת המוצעת, מאחר והמוצע בבקשה ברובו תואם נספח בינוי אך לא את הוראות תכנית המחמירות והמעגנות את מס' הקומות וקווי הבניין בסטייה ניכרת, ואף עורך הבקשה נדרש בפירוט שטחים של החלקה הגובלת (מס' 8) וסימון ההריסות כנדרש, בתאריך 10/03/26 הוגשה תכנית מתוקנת לאחר שבוצע תיקון בתב"ע 670596 וכעת התיק נבחן בשנית. התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 670596 תחילת תוקף 29/05/2021 אזור מגורים ג'. תכנית מתאר 62 ' . תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתוכנית הנ"ל חל סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה הבניה המירבי, מס' הקומות המירבי, קווי הבניין המפורטים בתשריט וחריגה מקווי הבניין מחוץ לגבולות המגרש. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 17/05/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ובבחינת הבקשה נמצא וחריגות מקווי בניין המאושרים – (ראה סעיף מרפסות זיז). שלביות ביצוע : סעיף 7.1: "הבניה תהיה בהינף אחד לכל חלקה" - הבינוי מוצע עבור חלקה מס' 7 המהווה חלקה בנפרד.		

נספח בינוי : בתכנית הנ"ל קיים נספח בינוי מנחה בקנ"מ 1:100 ומחייב לנושא השימור. מוצע בבקשה ומותר ע"פ נספח : קומה א', מפלס +3.13 : חזית צפונית – עבור יח"ד מס' 3 קיימת, מוצע מרפסת זיז מקורה. קומה ב', מפלס +6.65 מוצעת : מוצע תוספת קומה חדשה הכוללת יח"ד חדשה מס' 4 חדר מחוץ, מרפסת זיז מקורה (לכיוון צפון), פיר מערכות והגבהת חדר מדרגות משותף הכולל גשרון כניסה ליח"ד מס' 4 תוספת הקומה כולה תואמת נספח בינוי. קומה ג', מפלס +9.80 מוצעת : מוצע תוספת קומה חדשה הכוללת יח"ד חדשה מס' 5 הכוללת חדר מחוץ, מרפסת זיז מקורה (לכיוון צפון), פיר מערכות והגבהת חדר מדרגות משותף הכולל גשרון כניסה ליח"ד מס' 5 האומנם תוספת הקומה כולה על כל חלקיה תואמת נספח בינוי. קומת גג, מפלס +12.95 : גג הרעפים. שטחי בניה : ש. עיקרי : ע. מותר עפ"י תב"ע : בסך של 600 מ"ר כאשר כולו מעל הכניסה הקובעת. ע. קיים בבקשה : בסך של 426.90 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. ע. מוצע בבקשה : בסך של 130.92 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. חישוב : 426.90 (ע. קיים) + 130.92 (ע. מוצע) = 557.82 מ"ר > 600 מ"ר המותרים. ש. שירות : ש. מותר עפ"י תב"ע : בסך של 145 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. ש. קיים בבקשה : בסך של 124.61 מ"ר מעל הכניסה הקובעת.		

ש. מוצע בבקשה : בסך של 24.66 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. 124.61 (ש. קיים) + 24.66 (ש. מוצע) = 149.27 מ"ר < 145 מ"ר המותרים. בבחינת הבקשה נמצא כי קיימת חריגה של 4.27 מ"ר שטח שירות ולכן - על עורך הבקשה לחשב 4.27 מ"ר שטח שירות חורג משטח עיקרי הנותר. גובה בניה : מותר לפי הוראות : גובה בניה מירבי של 15.45 + (אבסולוטי +822.33). מוצע בבקשה : בבקשה מוצע בינוי של 15.45 + (אבסולוטי +822.33). מס' קומות : מותר ע"פ תב"ע : 4 קומות מעל קומת הכניסה הקובעת. מס' קומות קיים : 2 קומות. מוצע בבקשה : מוצעות 2 קומות חדשות נוספות מעל 2 קיימות, סה"כ 4 קומות - כמותר. מס' יח"ד : מותר ע"פ תב"ע : סך של 7 יח"ד (ל-2 החלקות יחד). מס' יח"ד קיים : ב-2 החלקות 4 יח"ד (אחת לא מאושרת), בחלקת המבקש בסך של 2 יח"ד . מוצע בבקשה : בבקשה מבוקשות 2 יח"ד חדשות בנוסף ל - 3 קיימות, סה"כ 5 יח"ד. מרפסות זיז : מותר עפ"י תב"ע : 10.89 מ"ר שטח למרפסות מקורות. מוצע בבקשה : קומה א', מפלס +3.13 :		

חזית צפונית – מוצעת מרפסת זיז מקורה באורך 4.48 מ' בעומק 0.75 מ' ובשטח של 3.38 מ"ר. קומה ב', מפלס +6.65 מוצעת : חזית צפונית – מוצעת מרפסת זיז מקורה באורך 4.73 מ' בעומק 1.2 מ' ובשטח של 5.56 מ"ר. קומה ג', מפלס +9.80 מוצעת : חזית צפונית – מוצעת מרפסת זיז לא מקורה באורך 4.73 מ' בעומק 1.2 מ' ובשטח של 5.56 מ"ר. בבחינת הבקשה נמצא כי המרפסות מוצעות בחריגה מלאה מקו בניין קדמי וכן בחריגה מגבול מגרש, אך לפי תב"ע סעיף 4.1.2 א': "תותר הקמת מרפסות מעל תחום הדרך בהתאם למוצע בנספח הבינוי בעומק של 1.50 מ", המרפסות תואמות את נספח הבינוי במדויק - אין מניעה לאשר. הריסות : סעיף 4.1.4 "תנאי למתן היתר בניה לכל אחת מהיחידות הכלולות בתכנית הינה הריסת עבירות הבניה והמפגעים החזותיים מהבניין של מגישי הבקשה להיתר" – על עורך הבקשה לסמן ע"ג ההרמוניקה בינוי קיים ללא היתר ככל וישנו "להריסה לא בהיתר זה", באם קיים בינוי ללא היתר השייך למבקשי הבקשה על עורך הבקשה לסמנם להריסה בהיתר זה וכתנאי להוצאת היתר בניה. בקרה הנדסית : התקבל אישורו של אינג' דייגו פרסובסקי ע"ג תכנית מוצעת ומסמך חו"ד ביום 2022/8/11. אישור שימור : ע"פ נתוני המערכת התקבל אישור ממחלקת שימור ביום 08/09/25 ע"י צחור יהונתן. אישור הסדרי תנועה : ע"פ נתוני המערכת התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה ביום 21.2.2024 ע"י שלומי רוטלוי.		

חוות דעת אדריכלית : המוצע תואם נספח בינוי יש לסמן את ההריסות כנדרש - על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית b. התנגדויות : לפי נתוני המערכת בבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, לטענת המתנגד : *"המבנה בחלקה 6 (דירת המתנגד) ישן ונבנה בשנות ה-20 ו-30 של המאה הקודמת, קיים חשש סביר כי עבודות הבניה וההריסה בחלקה יביאו לערעור היציבות של הבניין ויגרמו לסדקים או נזקים, נדרשים מנגנוני פיקוח וליווי צמוד של מהנדס והנחיות אשר יבטיחו את שלמותו של המבנה הצמוד בחלקה 6". *"בתכנית שהוגשה אין כל התייחסות למנגנוני פיקוח שכאלה או למתווה ביצוע כאמור". - בהוראות התכנית קיים סעיף דרישה לחיזוק מבנים. אישור מהנדס מטעם העירייה על חיזוקים בבקשה התקבל בעת פתיחת התיק וכולל תכנית חתומה ומסמך חו"ד לאישור הבקשה. חיזוק המנה בקומת הקרקע אכן נוגע בכל הקיר המשותף של המתנגד.		
לדחות במתכונת המוצעת : הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת מאחר והמוצע בבקשה ברובו תואם נספח בינוי אך לא את הוראות תכנית המחמירות והמעגנות את מס' הקומות וקווי הבניין בסטייה ניכרת, ואף עורך הבקשה נדרש בפירוט שטחים של החלקה הגובלת (מס' 8) וסימון ההריסות כנדרש, לעניין מס' הקומות וקווי הבניין יידרש בתיקון תבע או בהסרת מרפסות וקומה . המלצת המחלקה שלא לזמן את המתנגד מאחר והבקשה מובאת לדחייה במתכונת. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 17/05/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ובבחינת הבקשה נמצא ו חריגות מקווי בניין המאושרים כמפורט : בינוי החורג מקו בניין צפוני : המוצע בבקשה חורג מקו הבניין, קווי הבניין הינם בקו 0 עפ"י תכנית שהתקבלה ממחלקת המידע – על עורך הבקשה להתאים	03/12/2025	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

את סימון קווי הבניין כפי שהתקבלו ממחלקת המידע במדויק. מרפסות זיז : מוצעות 2 מרפסות זיז בחזית הצפונית מעבר לקו בניין וגבול חלקה, קווי הבניין מהווים סטייה ניכרת ואין סעיף בהוראות התכנית לעניין המרפסות, דבר המהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה להסיר מרפסות המוצעות בחזית הצפונית לאלתר. נספח בינוי : קומה א', מפלס 3.13+ חזית צפונית : עבור יח"ד מס' 3 קיימת, מוצע מרפסת זיז מקורה – על עורך הבקשה להסיר מרפסת זיז המוצעת. קומה ב', מפלס 6.65+ : המרפסת המוצעת מהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית ולא ניתן לאשרה – על עורך הבקשה להסיר מרפסת זיז המוצעת. קומה ג', מפלס 9.80+ : מוצע תוספת קומה חדשה הכוללת יח"ד חדשה מס', 5 הכוללת חדר מחוץ, מרפסת זיז מקורה (לכיוון צפון), פיר מערכות והגבהת חדר מדרגות משותף הכולל גשרון כניסה ליח"ד מס', 5 האומנם תוספת הקומה כולה על כל חלקיה תואמת נספח בינוי, אך בהוראות התכנית מס' הקומות המותרים הינם 3 מעל הכניסה הקובעת, קומה זו הינה רביעית ומהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה להסיר קומה זו לאלתר או לחילופין לבצע תיקון תבע (תיקון הוראות תכנית) לעניין זה. שטחי בניה : ש. עיקרי : על עורך הבקשה לחשב שטח בינוי הצמוד בקיר משותף במניין שטחים קיימים. ש. שירות : על עורך הבקשה לחשב שטח בינוי הצמוד בקיר משותף במניין שטחים קיימים. מס' קומות : האומנם תוספת קומה רביעית על כל חלקיה תואמת נספח בינוי, אך בהוראות התכנית מס' הקומות המותרים הינם 3 מעל הכניסה הקובעת, קומה זו הינה רביעית ומהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה להסיר קומה זו לאלתר או לחילופין לבצע תיקון תבע (תיקון הוראות תכנית) לעניין זה.		

מרפסות זיז : מוצע בבקשה : חזית צפונית במפלסים +3.13 , +6.65 ו- +9.80 : מוצעות 2 מרפסות זיז מקורות ואחת לא מקורה כאשר כולן בחריגה מקו בניין קדמי וכן בחריגה מגבול מגרש. על אף שמרפסות אלו מצוינות ע"ג נספח הבינוי, נספח הינו מנחה והוראות התכנית המחמירות הן הגוברות. קווי הבניין מהווים סטייה ניכרת ואין סעיף בהוראות התכנית לעניין המרפסות, דבר המהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה להסיר מרפסות המוצעות בחזית הצפונית לאלתר. הריסות : על עורך הבקשה לסמן ע"ג ההרמוניקה בינוי קיים ללא היתר ככל וישנו "להריסה לא בהיתר זה", באם קיים בינוי ללא היתר השייך למבקשי הבקשה על עורך הבקשה לסמנם להריסה בהיתר זה וכתנאי להוצאת היתר בניה. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. ודגש כי תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
לדחות במתכונת המוצעת : הבקשה מובאת לדחייה במתכונת המוצעת מאחר והמוצע בבקשה ברובו תואם נספח בינוי אך לא את הוראות תכנית המחמירות והמעגנות את מס' הקומות וקווי הבניין בסטייה ניכרת, ואף עורך הבקשה נדרש בפירוט שטחים של החלקה הגובלת (מס' 8) וסימון ההריסות כנדרש, לעניין מס' הקומות וקווי הבניין יידרש בתיקון תבע או בהסרת מרפסות וקומה . המלצת המחלקה שלא לזמן את המתנגד מאחר והבקשה מובאת לדחייה במתכונת.	16/11/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 17/05/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ובבחינת הבקשה נמצא ו חריגות מקו וי בניין המאושרים כמפורט : בינוי החורג מקו בניין צפוני : המוצע בבקשה חורג מקו הבניין, קווי הבניין הינם בקו 0 עפ"י תכנית שהתקבלה ממחלקת המידע – על עורך הבקשה להתאים את סימון קווי הבניין כפי שהתקבלו ממחלקת המידע במדויק. מרפסות זיז : מוצעות 2 מרפסות זיז בחזית הצפונית מעבר לקו בניין וגבול חלקה, קווי הבניין מהווים סטייה ניכרת ואין סעיף בהוראות התכנית לעניין המרפסות, דבר המהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה להסיר מרפסות המוצעות בחזית הצפונית לאלתר. נספח בינוי : קומה א', מפלס 3.13+ חזית צפונית : עבור יח"ד מס' 3 קיימת, מוצע מרפסת זיז מקורה – על עורך הבקשה להסיר מרפסת זיז המוצעת. קומה ב', מפלס 6.65+ : המרפסת המוצעת מהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית ולא ניתן לאשרה – על עורך הבקשה להסיר מרפסת זיז המוצעת. קומה ג', מפלס 9.80+ : מוצע תוספת קומה חדשה הכוללת יח"ד חדשה מס', 5 הכוללת חדר מחוץ, מרפסת זיז מקורה (לכיוון צפון), פיר מערכות והגבהת חדר מדרגות משותף הכולל גשרון כניסה ליח"ד מס', 5 האומנם תוספת הקומה כולה על כל חלקיה תואמת נספח בינוי, אך בהוראות התכנית מס' הקומות המותרים הינם 3 מעל הכניסה הקובעת, קומה זו הינה רביעית ומהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה להסיר קומה זו לאלתר או לחילופין לבצע תיקון תבע (תיקון הוראות תכנית) לעניין זה. שטחי בניה : ש. עיקרי : על עורך הבקשה לחשב שטח בינוי הצמוד בקיר משותף במניין שטחים קיימים.		

ש. שירות : על עורך הבקשה לחשב שטח בינוי הצמוד בקיר משותף במניין שטחים קיימים. מס' קומות : האומנם תוספת קומה רביעית על כל חלקיה תואמת נספח בינוי, אך בהוראות התכנית מס' הקומות המותרים הינם 3 מעל הכניסה הקובעת, קומה זו הינה רביעית ומהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה להסיר קומה זו לאלתר או לחילופין לבצע תיקון תבע (תיקון הוראות תכנית) לעניין זה. מרפסות זיז : מוצע בבקשה : חזית צפונית במפלסים $+3.13$, $+6.65$ ו- $+9.80$: מוצעות 2 מרפסות זיז מקורות ואחת לא מקורה כאשר כולן בחריגה מקו בניין קדמי וכן בחריגה מגבול מגרש. על אף שמרפסות אלו מצוינות ע"ג נספח הבינוי, נספח הינו מנחה והוראות התכנית המחמירות הן הגוברות. קווי הבניין מהווים סטייה ניכרת ואין סעיף בהוראות התכנית לעניין המרפסות, דבר המהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה להסיר מרפסות המוצעות בחזית הצפונית לאלתר. הריסות : על עורך הבקשה לסמן ע"ג ההרמוניקה בינוי קיים ללא היתר ככל וישנו "להריסה לא בהיתר זה", באם קיים בינוי ללא היתר השייך למבקשי הבקשה על עורך הבקשה לסמנם להריסה בהיתר זה וכתנאי להוצאת היתר בניה. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : לפי נתוני המערכת בבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, לטענת המתנגד : *"המבנה בחלקה 6 (דירת המתנגד) ישן ונבנה בשנות 20 ו-30 של המאה הקודמת, קיים חשש סביר כי עבודות הבניה וההריסה בחלקה יביאו לערעור היציבות של הבניין ויגרמו		

לסדקים או נזקים, נדרשים מנגנוני פיקוח וליווי צמוד של מהנדס והנחיות אשר יבטיחו את שלמותו של המבנה הצמוד בחלקה 6". *"בתכנית שהוגשה אין כל התייחסות למנגנוני פיקוח שכאלה או למתווה ביצוע כאמור". - בהוראות התכנית קיים סעיף דרישה לחיזוק מבנים. אישור מהנדס מטעם העירייה על חיזוקים בבקשה התקבל בעת פתיחת התיק וכולל תכנית חתומה ומסמך חו"ד לאישור הבקשה. חיזוק המנה בקומת הקרקע אכן נוגע בכל הקיר המשותף של המתנגד.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 670596 תחילת תוקף : 29/05/2021 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 670596 תחילת תוקף 29/05/2021 אזור מגורים ג'. תכנית מתאר 62 ' . תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : בתוכנית הנ"ל חל סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה הבניה המירבי, מס' הקומות המירבי, קווי הבניין המפורטים בתשריט וחריגה מקווי הבניין מחוץ לגבולות המגרש. בבקשה מוצעות מרפסות זיז בחריגה מקו בניין ומגבול מגרש בחזית צפונית ותוספת קומה מעל המותר דבר המהווה סטייה ניכרת – (ראה סעיף מרפסות זיז ומס' קומות). קווי בניין :	10/11/2025	חוות דעת תכנונית

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 17/05/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ובבחינת הבקשה נמצא ו חריגות מקו וי בניין המאושרים כמפורט : בינוי החורג מקו בניין צפוני : המוצע בבקשה חורג מקו הבניין, קווי הבניין הינם בקו 0 עפ"י תכנית שהתקבלה ממחלקת המידע – על עורך הבקשה להתאים את סימון קווי הבניין כפי שהתקבלו ממחלקת המידע במדויק. מרפסות זיז : מוצעות 2 מרפסות זיז בחזית הצפונית מעבר לקו בניין וגבול חלקה, קווי הבניין מהווים סטייה ניכרת ואין סעיף בהוראות התכנית לעניין המרפסות, דבר המהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה להסיר מרפסות המוצעות בחזית הצפונית לאלתר. שלביות ביצוע : סעיף 7.1: "הבניה תהיה בהינף אחד לכל חלקה" - הבינוי מוצע עבור חלקה מס' 7 המהווה חלקה בנפרד. נספח בינוי : בתכנית הנ"ל קיים נספח בינוי מנחה בקנ"מ 100:1 ומחייב לנושא השימור. מוצע בבקשה ומותר ע"פ נספח : קומה א', מפלס +3.13 : חזית צפונית – עבור יח"ד מס' 3 קיימת, מוצע מרפסת זיז מקורה. האומנם מרפסת הזיז מופיעה בנספח הבינוי בחריגה מקו בניין קדמי וגבול מגרש, אך נספח הינו מנחה פרט להנחיות שימור, מכאן כי המרפסת המוצעת מהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית ולא ניתן לאשרה – על עורך הבקשה להסיר מרפסת זיז המוצעת. קומה ב', מפלס +6.65 מוצעת : מוצע תוספת קומה חדשה הכוללת יח"ד חדשה מס', 4 חדר מחוץ, מרפסת זיז מקורה (לכיוון צפון), פיר מערכות והגבהת חדר מדרגות משותף הכולל גשרון כניסה ליח"ד מס', 4 תוספת הקומה כולה תואמת נספח בינוי, האומנם מרפסת הזיז מופיעה בנספח הבינוי בחריגה מקו בניין קדמי וגבול מגרש, אך נספח הינו מנחה פרט להנחיות שימור, מכאן כי המרפסת המוצעת מהווה סטייה ניכרת מהוראות התכנית ולא ניתן לאשרה – על עורך הבקשה להסיר מרפסת זיז המוצעת.	

קומה ג', מפלס +9.80 מוצעת : מוצע תוספת קומה חדשה הכוללת יח"ד חדשה מס', 5 הכוללת חדר מחוץ, מרפסת זיז מקורה (לכיוון צפון), פיר מערכות והגבהת חדר מדרגות משותף הכולל גשרון כניסה ליח"ד מס', 5 האומנם תוספת הקומה כולה על כל חלקיה תואמת נספח בינוי, אך בהוראות התכנית מס' הקומות המותרים הינם 3 מעל הכניסה הקובעת, קומה זו הינה רביעית ומהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה להסיר קומה זו לאלתר או לחילופין לבצע תיקון תבע (תיקון הוראות תכנית) לעניין זה. קומת גג, מפלס +12.95 : גג הרעפים תואם את נספח הבינוי, אך ישנה בעיה לעניין מספר הקומות כנגזרת. שטחי בניה : ש. עיקרי : ע. מותר עפ"י תבע : בסך של 600 מ"ר כאשר כולו מעל הכניסה הקובעת. ע. קיים בבקשה : בסך של 134.88 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. ע. מוצע בבקשה : בסך של 131.83 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. חישוב : 134.88 (ע. קיים) + 131.83 (ע. מוצע) = 266.71 מ"ר > 600 מ"ר, נראה כי המוצע עומד במותר. אך עורך הבקשה נדרש לחשב את הבינוי הצמוד בקיר משותף אשר שטחי בניה נתנו בהוראות גם עבורו – על עורך הבקשה לחשב שטח בינוי הצמוד בקיר משותף במניין שטחים קיימים. ש. שירות : ש. מותר עפ"י תבע : בסך של 95 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. ש. קיים בבקשה : בסך של 39.76 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. ש. מוצע בבקשה : בסך של 25.59 מ"ר מעל הכניסה הקובעת. 39.76 (ש. קיים) + 25.59 (ש. מוצע) = 65.35 מ"ר > 95 מ"ר, נראה כי המוצע עומד במותר. אך עורך הבקשה נדרש לחשב את הבינוי הצמוד בקיר משותף אשר שטחי בניה נתנו בהוראות גם עבורו – על עורך הבקשה לחשב שטח בינוי הצמוד בקיר משותף במניין שטחים קיימים.		

גובה בניה : מותר לפי הוראות : גובה בניה מירבי של 15.45 + (אבסולוטי (+822.33). מוצע בבקשה : בבקשה מוצע בינוי של 15.45 + (אבסולוטי (+822.33. מס' קומות : מותר ע"פ תב"ע : 3 קומות מעל קומת הכניסה הקובעת. מס' קומות קיים : 2 קומות. מוצע בבקשה : מוצעות 2 קומות חדשות נוספות מעל 2 קיימות, סה"כ 4 קומות. האומנם תוספת קומה רביעית על כל חלקיה תואמת נספח בינוי, אך בהוראות התכנית מס' הקומות המותרים הינם 3 מעל הכניסה הקובעת, קומה זו הינה רביעית ומהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה להסיר קומה זו לאלתר או לחילופין לבצע תיקון תבע (תיקון הוראות תכנית) לעניין זה. מס' יח"ד : מותר ע"פ תב"ע : סך של 7 יח"ד (ל-2 החלקות יחד). מס' יח"ד קיים : ב-2 החלקות 4 יח"ד (אחת לא מאושרת), בחלקת המבקש בסך של 2 יח"ד . מוצע בבקשה : בבקשה מבוקשות 2 יח"ד חדשות בנוסף ל - 3 קיימות, סה"כ 5 יח"ד. מרפסות זיז : מוצע בבקשה : חזית צפונית במפלסים 3.13 + , 6.65 + ו- 9.80 + : מוצעות 2 מרפסות זיז מקורות ואחת לא מקורה כאשר כולן בחריגה מקו בניין קדמי וכן בחריגה מגבול מגרש. על אף שמרפסות אלו מצוינות ע"ג נספח הבינוי, נספח הינו מנחה והוראות התכנית המחמירות הן הגוברות. קווי הבניין מהווים סטייה ניכרת ואין סעיף בהוראות התכנית לעניין המרפסות, דבר המהווה סטיה ניכרת מהוראות התכנית – על עורך הבקשה להסיר מרפסות המוצעות בחזית הצפונית לאלתר.		

הריסות : סעיף 4.1.4 "תנאי למתן היתר בניה לכל אחת מהיחידות הכלולות בתכנית הינה הריסת עבירות הבניה והמפגעים החזותיים מהבניין של מגישי הבקשה להיתר" – על עורך הבקשה לסמן ע"ג ההרמוניקה בינוי קיים ללא היתר ככל וישנו "להריסה לא בהיתר זה", באם קיים בינוי ללא היתר השייך למבקשי הבקשה על עורך הבקשה לסמנם להריסה בהיתר זה וכתנאי להוצאת היתר בניה. בקרה הנדסית : התקבל אישורו של אינג' דייגו פרסובסקי ע"ג תכנית מוצעת ומסמך חו"ד ביום 2022/8/11. אישור שימור : ע"פ נתוני המערכת התקבל אישור ממחלקת שימור ביום 08/09/25 ע"י צחור יהונתן. אישור הסדרי תנועה : ע"פ נתוני המערכת התקבל אישור מחלקת הסדרי תנועה ביום 21.2.2024 ע"י שלומי רוטלוי. חוות דעת אדריכלית : המוצע בבקשה ברובו תואם נספח בינוי אך לא את הוראות תכנית המחמירות והמעגנות את מס' הקומות וקווי הבניין בסטייה ניכרת, ואף עורך הבקשה נדרש בפירוט שטחים של החלקה הגובלת (מס' 8) וסימון ההריסות כנדרש, לעניין מס' הקומות וקווי הבניין יידרש בתיקון תבע או בהסרת מרפסות וקומה - על עורך הבקשה לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : לפי נתוני המערכת בבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, לטענת המתנגד : *"המבנה בחלקה 6 (דירת המתנגד) ישן ונבנה בשנות 20 ו30 של המאה הקודמת, קיים חשש סביר כי עבודות הבניה וההריסה בחלקה יביאו לערעור היציבות של הבניין ויגרמו לסדקים או נזקים, נדרשים מנגנוני פיקוח וליווי צמוד של מהנדס והנחיות אשר יבטיחו את שלמותו של המבנה הצמוד בחלקה 6".		

***בתכנית שהוגשה אין כל התייחסות למנגנוני פיקוח שכאלה או למתווה ביצוע כאמור". - בהוראות התכנית קיים סעיף דרישה לחיזוק מבנים. אישור מהנדס מטעם העירייה על חיזוקים בבקשה התקבל בעת פתיחת התיק וכולל תכנית חתומה ומסמך חו"ד לאישור הבקשה. חיזוק המנה בקומת הקרקע אכן נוגע בכל הקיר המשותף של המתנגד. המלצת המחלקה שלא לזמן את המתנגד מאחר והבקשה מובאת לדחייה במתכונת.		

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
כן	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
	תברואה - יש צורך בהשתתפות עגלה 350 ליטר	11
	דרכים - תנאי לטופס 4 הינו בניית גדרות בגבולות חלקה חוקיים.	12
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	13
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	14
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	15

המלצת האגף

מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגד :

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

שטחי בניה :

על עורך הבקשה לחשב 4.27 מ"ר שטח שירות חורג משטח עיקרי הנותר.

הריסות :

על עורך הבקשה לסמן ע"ג ההרמוניקה בינוי קיים ללא היתר ככל וישנו "להריסה לא בהיתר זה",
באם קיים בינוי ללא היתר השייך למבקשי הבקשה על עורך הבקשה לסמנם להריסה בהיתר זה
וכתנאי להוצאת היתר בניה.

חוות דעת אדריכלית :

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

התנגדויות :

לפי נתוני המערכת בבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת, לטענת המתנגד :

*"המבנה בחלקה 6 (דירת המתנגד) ישן ונבנה בשנות ה-20 ו-30 של המאה הקודמת, קיים חשש
סביר כי עבודות הבניה וההריסה בחלקה יביאו לערעור היציבות של הבניין ויגרמו לסדקים או
נזקים, נדרשים מנגנוני פיקוח וליווי צמוד של מהנדס והנחיות אשר יבטיחו את שלמותו של
המבנה הצמוד בחלקה 6".

*"בתכנית שהוגשה אין כל התייחסות למנגנוני פיקוח שכאלה או למתווה ביצוע כאמור".

- בהוראות התכנית קיים סעיף דרישה לחיזוק מבנים. אישור מהנדס מטעם העירייה על חיזוקים
בבקשה התקבל בעת פתיחת התיק וכולל תכנית חתומה ומסמך חו"ד לאישור הבקשה.

חיזוק המנה בקומת הקרקע אכן נוגע בכל הקיר המשותף של המתנגד.

סדר יום לוועדה מתאריך - 06/05/2026 - יט אייר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/54
מספר בקשה	<u>2015/0096.03</u>
מספר סידורי	<u>21</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	
20/04/2026	דיון בוועדת משנה : להוציא הסעיף מסדר היום
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 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.	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 סטיה 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 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.		

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 האיורור קומת המחסנים ושינוי מיקום הממ"ד בשונה מתיק 15/96.2 יובא לדיון בועדה בהתנגדויות בתיק 2015/96.2 נספח בינוי :	18/09/2025	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

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+ : 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. 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	18/09/2025	חוות דעת תכנונית

מספר יח"ד כמופיע בטבלה 5 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 המ'ח' 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 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		
	01/09/2025	דיון ברשות הרישוי : לבטל החלטת רשות רישוי

רשות הרישו מבטלת את החלטת רשות הרישו מיום 05.08.2025 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 עלבקה 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.	25/08/2025	חוות דעת תכנונית

בבניין זה הוגשה בקשה בתיק רישוי 2015/96.2 אשר הוגשו לה התנגדויות שני התיקים האלו כרוכים יחד החלטתה וועדה התנגדויות בתיק 2015/96.2 תשפיע עלבקשה 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 תיכנונית למעט פיר האירור קומת המחסנים ושינוי מיקום הממ"ד בשונה מתיק 15/96.2 יובא לדיון בוועדה 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 תשפיע על מחסנים אלו גם בתיק זה.	05/08/2025	דיון ברשות הרישוי : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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.		
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 בהתנגדיוות בתיק 2015/96.2 נספח בינוי : תוכנית קומת מחסנים, מפלס -9.00 :	27/07/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

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 + : 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.		
	27/07/2025	חוות דעת תכנונית

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 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 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 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 היתנה 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 לוועדה מתאריך - 06/05/2026 - יט אייר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/54
מספר בקשה	<u>2020/0564.02</u>
מספר סידורי	<u>22</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניית מרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ברון ישעיה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות וולס אסתר
מתכנן השלד	קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	39

כתובת האתר

שירת הים 8, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30717	14	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
12801	תחילת תוקף	01/06/2010	1	מגורים ב	2526

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

- בתאריך 07.02.2024 בת.ב. 10/0077/2007 ובו אושר "לדירות מס" 13 ו-25 מבקשים תוספת בנייה, שינויים בפתחים, מחסנים ומרפסות".

- בתאריך 03.04.2022 בת.ב. 00/0564/2020 ובו אושר "הרחבה לבניין קיים".

- בתאריך 21.11.2018 בת.ב. 00/0831/2016 ובו אושר "תוספת בניה, ממ"ד ומחסן".

- בתאריך 25.12.2025 בת.ב. 02/0831/2016 ובו אושר "תוספת בניה, ממ"ד, מרפסות ומחסנים".

מהות הבקשה המוצעת :

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

גוש : 30717 חלקה : 14.

מצב מוצע :

חזית מזרחית :

קומה א' במפלס +3.00 :

דירה מס' 17- מוצעת תוכנית צל למרפסת עתידית.

קומה ב' במפלס +6.00 :

דירה מס' 20- מוצעת פתיחת פתח ומרפסת זיז חצי מקורה.

קומה ג' במפלס +9.00 :

דירה מס' 23- מוצעת פתיחת פתח ומרפסת זיז לא מקורה.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות :

" בניה בשינוי מנספח מנחה וחריגה מקו בנין " .

תום מועד התנגדויות בתאריך 30.12.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדות .

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

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 14.

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

מידע קודם

מתאריך		
המרפסות זיז המוצעות עומדות בהנחיות המחלקה לעניין המרפסות ע"כ אין מניעה לאשר. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.	21/04/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 12801 תחילת תוקף : 01/06/2010 ייעוד הקרקע : מגורים ב התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : * 12801 - תחילת תוקף 01/06/2010, אזור מגורים ב'. תוכניות כפופות : *תכנית מתאר 62. * 5062 - תחילת תוקף 21/04/2000. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : תבע 12801 -לא חל סעיף סטייה ניכרת .	20/04/2026	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי : תבע 12801 -סעיף 4.1.2 -מודגש כי נספח מס' 1 הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהנם מחייבים : מס' יח"ד מרבי, גובה בנייה מרבי, מס' קומות מרבי, שטחי בנייה מרביים וקווי בניין מרביים. מוצע בבקשה : חזית מזרחית : קומה ב' במפלס +6.00 : דירה מס' 20 - מוצעת פתיחת פתח ומרפסת זיז חצי מקורה - בשונה מנספח בינוי – (ראה סעיף מרפסות). קומה ג' במפלס +9.00 : דירה מס' 23 - מוצעת פתיחת פתח ומרפסת זיז לא מקורה - בשונה מנספח בינוי – (ראה סעיף מרפסות). קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2025/5772.00 שהוגש מיום 22.06.2025 ע"י המח' למידע תכנוני. המרפסות המוצעת חורגת קווי הבניין המאושרים - (ראה סעיף מרפסות) מס' קומות : בבקשה זו אין תוספות קומות- לא רלוונטי לבקשה זו. גבהים : לא רלוונטי לבקשה זו. מס' יח"ד : לא רלוונטי לבקשה זו. שטח בניה :		

בבקשה זו לא מוצע תוספת שטחי בנייה- לא רלוונטי. ממ"ד : בבקשה זו לא מוצע תוספת מרחב מוגן- לא רלוונטי. שלביות ביצוע : תכנית 12801 סעיף 7.1- "תוספת הבנייה בחזיתות הבניין תבוצענה בעמודות שלימות בלבד. היתר הבניה יאושר על סמך המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לביצוע בו זמני של התוספת בכל עמודה, כולל גמר נאות של מעטפת הבניין והחזרת מצב השטחים המשותפים בבניין ובמגרש לקדמתו, תוך תקופת זמן קצובה שתקבע ע"י הוועדה המקומית"- לא רלוונטי לבקשה זו. מרפסות : מוצע בבקשה : במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה " בניה בשינוי מנספח מנחה וחריגה מקו בנין." מוצע בבקשה : חזית מזרחית : קומה א' במפלס +3.00 : דירה מס' 17- מוצעת תוכנית צל למרפסת עתידית. קומה ב' במפלס +6.00 : דירה מס' 20- מוצעת פתיחת פתח ומרפסת זיז חצי מקורה. בשטח- 13.14 מ"ר. בעומק- 2.00 מ'- בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק מעל 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה- במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה כנדרש ע"כ אין מניעה לאשר. במרווח- חזית צידית ניתנת חריגה של עד 10% מ' מהרווח ובלבד שיישאר מרחק של 2.70 מ' מגבול המבקש לפי הקטן- עומד במותר. תוכנית צל – הוצגה תוכנית צל לשאר דייר הבניין.		

צמד מרפסות- ע"פ נוהל מחלקתי – המרפסות המוצעות תהנה לפחות שתי מרפסות עוקבות באותה החזית אנכיות או אופקיות- מוצע בבקשה זו צמד מרפסות ע"כ אין מניעה לאשר. קומה ג' במפלס +9.00 : דירה מס' 23- מוצעת פתיחת פתח ומרפסת זיז לא מקורה. בשטח- 8.00 מ"ר. בעומק- 2.00 מ' בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק מעל 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה- במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה כנדרש ע"כ אין מניעה לאשר. במרווח- חזית צידית ניתנת חריגה של עד 10% מ' מהרווח ובלבד שיישאר מרחק של 2.70 מ' מגבול המבקש לפי הקטן- עומד במותר. תוכנית צל – הוצגה תוכנית צל לשאר דייר הבניין. צמד מרפסות- ע"פ נוהל מחלקתי – המרפסות המוצעות תהנה לפחות שתי מרפסות עוקבות באותה החזית אנכיות או אופקיות- מוצע בבקשה זו צמד מרפסות ע"כ אין מניעה לאשר. תימוכין קניינים : לא נדרש. תנאים טרם דיון : לא נדרש. נוהל בקרה הנדסית : בתב"ע 12801- לא חל סעיף נוהל בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית : המרפסות זיז המוצעות עומדות בהנחיות המחלקה לעניין המרפסות ע"כ אין מניעה לאשר. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		

התנגדויות :		
עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה 1 התנגדות בפתיחת התיק, כעת הוסרה .		
בניה בשינוי מנספח מנחה וחריגה מקו בנין	09/12/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המרפסות זיז המוצעות עומדות בהנחיות המחלקה לעניין המרפסות ע"כ אין מניעה לאשר.

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 06/05/2026 - יט אייר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/54
מספר בקשה	<u>2025/0090.00</u>
מספר סידורי	<u>23</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	עבודות הריסה, בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הקמת 4 בנייני מגורים עם 12 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	ועדת בעלויות
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר עבד אלבארי אחמד
עורך הבקשה	אדריכל דאר טאה אחמד
מתכנן השלד	מהנדס הנדי שריף
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

אל עקבה 35 , בית חנינה

גוש	חלקה	בשלמות
30607	79	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
456608	תחילת תוקף	28/10/2020			
6671	תחילת תוקף	12/02/2002			
6671	תחילת תוקף	12/02/2002			
6671	תחילת תוקף	12/02/2002			
762708	תחילת תוקף	12/02/2022			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

ע"פ נתוני המערכת לא הופקו בחלקה הנידונה היתרים .

הבקשה הינה להריסת בנין קיים ללא היתר בניה ולבניית 4 בניינים חדשים.

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת בית חנינה, רח' אל עקבה 35.

גוש : 30607 חלקה : 79.

מדובר בהריסת בינוי קיים ללא היתר בניה והקמת 4 בניינים חדשים עם בסה"כ 12 יח"ד .

מצב מוצע :

מוצע 4 בניינים חדשים בני 4 קומות מעל קומת מרתף. בכל בניין מוצעות 3 דירות . בסה"כ מוצעות 12 דירות.

קומת מרתף מפלס -2.80 :

מוצע קומת חניה, מחסנים, מדרגות משותפות, ומעלית .

קומת קרקע מפלס +0.00 :

חדר מדרגות משותף, מעלית ופיתוח שטח.

מוצע בניין 1 , יח"ד מס' 1 -מגורים כולל מרחב מוגן, מרפסת זיז מקורה וגינה.

מוצע בניין 2 , יח"ד מס' 1 -מגורים כולל מרחב מוגן, וגינה.

מוצע בניין 3 , יח"ד מס' 1 -מגורים כולל מרחב מוגן, וגינה.

מוצע בניין 4 , יח"ד מס' 1 -מגורים כולל מרחב מוגן, וגינה.

קומה א' במפלס +3.38 :

חדר מדרגות משותף, ומעלית.

מוצע בניין 1 , יח"ד מס' 2 -מגורים כולל מרחב מוגן, מרפסת זיז מקורה ומרפסת זיז לא מקורה.

מוצע בניין 2 , יח"ד מס' 2 -מגורים כולל מרחב מוגן, מרפסת גג מקורה ומרפסת זיז מקורה.

מוצע בניין 3 , יח"ד מס' 2 -מגורים כולל מרחב מוגן, מרפסת זיז מקורה ומרפסת גג מקורה.

מוצע בניין 4 , יח"ד מס' 2 -מגורים כולל מרחב מוגן, מרפסת זיז מקורה ומרפסת זיז לא מקורה.

קומה ב' במפלס +6.76 :

חדר מדרגות משותף ומעלית.

מוצע בניין 1 , יח"ד מס' 3 -מגורים כולל מרחב מוגן, ושתי מרפסות זיז לא מקורות.

מוצע בניין 2 , יח"ד מס' 3 -מגורים כולל מרחב מוגן, ומרפסת זיז לא מקורה.

מוצע בניין 3 , יח"ד מס' 3 -מגורים כולל מרחב מוגן, ומרפסת זיז לא מקורה.

מוצע בניין 4 , יח"ד מס' 3 -מגורים כולל מרחב מוגן, ומרפסת זיז מקורה

קומה ג' במפלס +10.14 :

חדר מדרגות משותף ומעלית.

מוצע בניין 1, תכנית גג.

מוצע בניין 2, יח"ד מס' 3-מגורים, ומרפסת זיז לא מקורה.

מוצע בניין 3, יח"ד מס' 3-מגורים, ומרפסת זיז לא מקורה.

מוצע בניין 4, יח"ד מס' 3-מגורים, ומרפסת זיז לא מקורה.

קומת גג במפלס +13.52 :

מוצע בניין 2-3-4, מוצעות יציאה לקומת גג.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות :

"הקלה מקו בניין תת קרקעי ללא פתחים"

"הקלה מהגובה המאושר עפ"י תכנית המתאר 12.5 מ"

"הקלה במספר הקומות"

"הקלה בשיעור 20% מיחדות הדיור המאושר בתכנית."

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

תום מועד התנגדויות בתאריך 29.07.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה 79 חלקה ארעית [1].

בחלקה זו ישנם 2 בעלים.

התקלה אישור וועדת בעלויות באחראיות ובמסגרת דסק שרות במעמד פתיחת תיק.

מידע קודם

מתאריך	
25/04/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149
הנידון בבקשה הינו הריסת מבנה קיים ללא היתר בניה והקמת 4 בניינים חדשים.	

נדרשים שינויים בנושאים הבאים : קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2025/5115.00 שהוגש מיום 24/02/2025 ע"י המח' למידע תכנוני. קו בניין מסומן באדום. מפלס -2.80 , קומת מרתף : הבינוי המוצע חורג מקו בניין קידמי . ההקלה שפורסמה בנידון אינה רלוונטית היות וחריגה מקו בניין קידמי מהווה סטיה נכרת ע"פ תקנות סטיה נכרת. לכן לא ניתן לאשר את הבינוי החורג. מרפסות : ע"פ תב 6671 אין התייחסות לנושא המרפסות ולכן סעיף זה יבחן ע"פ הנחיות המחלקה : תותר חריגה מקו בניין קידמי ואחורי של עד 2 מטר או 40% מהרווח לפי הקטן. ותותר חריגה של עד 10% מהמרווח בלבד שיישאר 2.70 מ' מגבול המגרש. בכפוף לפרסום הקלה. לא פורסמה הקלה בנוגע למרפסות החורגות מקו בניין . יש לפרסם הקלה כנדרש. מוצע בבקשה : קומה א' במפלס +3.38 : בניין 1 , יח"ד מס' 2 : - מוצעת מרפסת זיז מקורה בשטח כולל של 5.11 מ"ר בעומק עד 1.5 מ' מחוץ לקו בניין אחורי. המרווח האחורי הינו 5 מ' ולכן $5 \times 40\% = 2.00$ מ'. תותר חריגה של עד 2 מ' מקו בניין אחורי. מרפסת זו עומדת במותר. - מוצעת מרפסת זיז מקורה בשטח כולל של 8.84 מ"ר בעומק עד 1.5 מ' מחוץ לקו בניין קידמי. המרווח הקדמי הינו 6 מ' ולכן $6 \times 40\% = 2.40$ מ'. תותר חריגה של עד 2 מ' מקו בניין קדמי.		

מרפסת זו עומדת במותר. יש לצמצם את סה"כ שטח מרפסות לדירה זו ל 12 מ"ר. בניין 2, יח"ד מס' 2 : -מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בשטח כולל של 6.36 מ"ר בעומק עד 1.5 מ' מחוץ לקו בניין. לא ניתן לאשר את המרפסת זיז הזאת היות היא יוצאת ממרפסת גג. יש להסירה מהבקשה. בניין 3, יח"ד מס' 2 : -מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בשטח כולל של 6.37 מ"ר בעומק עד 1.5 מ' מחוץ לקו בניין. לא ניתן לאשר את המרפסת זיז הזאת היות היא יוצאת ממרפסת גג. יש להסירה מהבקשה. בניין 4, יח"ד מס' 2 : - מוצע מרפסת זיז מקורה בשטח כולל של 4.87 מ"ר בעומק עד 1.5 מ' מחוץ לקו בניין צידי. המרווח הצידי הינו 3 מ' ולכן $3 \times 10\% = 0.30$ מ'. המרפסת חורגת ב 0.48 מ' והמרווח שנותר עד לגבול המגרש הינו 2.52 מ'. לא ניתן לאשר היות והמרפסת חורגת מקו הבניין יותר מהמותר ולא נשאר מרווח של לפחות 2.70 מ' עד לגבול המגרש. קומה ב' במפלס +6.76 : בניין 4, יח"ד מס' 3 : - מוצע מרפסת זיז מקורה בשטח כולל של 4.87 מ"ר בעומק עד 1.5 מ' מחוץ לקו בניין צידי. המרווח הצידי הינו 3 מ' ולכן $3 \times 10\% = 0.30$ מ'. המרפסת חורגת ב 0.48 מ' והמרווח שנותר עד לגבול המגרש הינו 2.52 מ'. לא ניתן לאשר היות והמרפסת חורגת מקו הבניין יותר מהמותר ולא נשאר מרווח של לפחות 2.70 מ' עד לגבול המגרש. קומה ג' במפלס +10.14 : בניין 4, יח"ד מס' 3 : - מוצע מרפסת זיז לא מקורה בשטח כולל של 4.87 מ"ר בעומק עד 1.5 מ' מחוץ לקו בניין צידי.		

המרווח הצידי הינו 3 מ' ולכן $3 \times 10\% = 0.30$ מ' . המרפסת חורגת ב 0.48 מ' והמרווח שנותר עד לגבול המגרש הינו 2.52 מ'. לא ניתן לאשר היות והמרפסת חורגת מקו הבניין יותר מהמותר ולא נשאר מרווח של לפחות 2.70 מ' עד לגבול המגרש. ממ"ד : יש לצמצם את שטח כל ממ"ד ל 9 מ"ר נטו. בינוי : לא ניתן לאשר בינוי זיזי ולכן יש לתכנן אחרת את הבינוי הזיזי המוצע. ליקויים גרפים יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 762708 תחילת תוקף : 12/02/2022 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * 762708-תחילת תוקף 12/02/2022, ייעוד ע"פ תוכנית מאושרת קודמת. * 6671 -תחילת תוקף 12/02/2002	14/04/2026	חוות דעת תכנונית

תוכנית 762708 אינה חלה על מגרשים על 1.5 דונם ולכן הבקשה תבחן ע"פ התכנית 6671 היות . תוכנית כפופות : * 456608 -תחילת תוקף 28/10/2020. * התוכנית תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : ת ו כנית - 6671 אינה כוללת בהוראותיה סעיף סטייה ניכרת . נספח בינוי : בת ו כנית - 6671 לא קיים נספח בינוי. אולם בכמה מקומות מוצע בינוי זיז שלא ניתן לאשר. יש לתכנן את המוצע ללא בינוי זיז. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2025/5115.00 שהוגש מיום 24/02/2025 ע"י המח' למידע תכנוני. קו בניין מסומן באדום. מפלס 2.80- , קומת מרתף : הבינוי המוצע חורג מקו בניין קידמי . ההקלה שפורסמה בנידון אינה רלוונטית היות וחריגה מקו בייין קידמי מהווה סטייה ניכרת ע"פ תקנות סטייה ניכרת. מס' קומות : ע"פ הוראות התכנית 6671 סעיף 9 (ג). " מספר הקומות המירבי יהא 3 קומות מעל קומת מרתף המיועדת לשטחי שירות ." מוצע בבקשה : 4 קומות מעל קומת מרתף שמיועדת לשטחי שירות . ע"פ תקנות סטייה ניכרת : כאשר מותר ע"פ תב 3 עד 4 קומות, ניתן להוסיף בהקלה עד 2 קומות. פורסמה הקלה בעניין מספר הקומות כנדרש ולכן אין מניעה לאשר.		

גבהים : עפ"י תכנית מתאר גובה המאושר הינו 12.5 מטר. מוצע בבקשה בינוי בגובה 16.34 מטר. פורסמה הקלה בנידון . אין מניעה לאשר הגדלת הגובה מאחר וניתן אישור לתוספת קומה. מס' יח"ד : ע"פ הוראות התכנית 6671 סעיף 9 (ב)-" מספר יח"ד מרבי במגרש לא יעלה על 5 יח"ד לדונם נטו". הבקשה מוצעת ע"ג חלקה 79- חלקה ארעית [1]. שטח החלקה 2098. ע"פ תב"ע תותר בניה של 10 יח"ד. מוצע בבקשה : 12 יח"ד. ע"פ תקנות סטיה נכרת ניתן לבקש תוספת דירות מגורים בשיעור של 20% או פחות ממספר דירות המגורים המותרות לבניה על המגרש. פורסמה הקלה בשיעור 20% מיחידות הדיור המאושרות בתכנית. $10 * 20\% = 12$ יח"ד. המוצע עומד במותר. אין מניעה לאשר. שטח בניה : ע"פ הוראות התוכנית 6671 סעיף 9.א.1. "אחוזי בנייה מרביים יהי 75% משטח המגרש נטו ...למעט שטחי השירות המפורטים להלן : 1. מחסנים 2. שטח חדרי מדרגות 3. חניה 4. מקלט או מרחב מוגן ." שטח החלקה - 2098 מ"ר. אחוזי בנייה מרבי- $1573.5 \text{ מ"ר} = 2098 * 75\%$ מוצע בבקשה : ש. עיקרי מוצע מעל הקרקע : 1557.81 מ"ר השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים. אין מניעה לאשר.		

מחסנים : ע"פ תבע 6671 – סעיף 9 – "מחסנים עד 8% משטח הבניה המרבי". שטח מותר למחסן : $8\% \times 1573 = 125.84$ מ"ר . מוצע בבקשה : מוצעים מחסנים בקומת מרתף. סה"כ שטח המחסנים המוצעים: 66.46 מ"ר . שטח המחסנים עומד במותר. אין מניעה לאשר. מרפסות : ע"פ תבע 6671 אין התייחסות לנושא המרפסות ולכן סעיף זה יבחן ע"פ הנחיות המחלקה : תותר חריגה מקו בניין קידמי ואחורי של עד 2 מטר או 40% מהרווח לפי הקטן. ותותר חריגה של עד 10% מהמרווח בלבד שיישאר 2.70 מ' מגבול המגרש. בכפוף לפרסום הקלה. לא פורסמה הקלה בנוגע למרפסות חורגות מקו בניין . יש לפרסם הקלה כנדרש. מוצע בבקשה : קומת קרקע מפלס +0.00 : בניין 1 , יח"ד מס' 1 : -מוצעת מרפסת זיז מקורה בשטח כולל של 5.11 מ"ר בעומק עד 1.5 מ' מחוץ לקו בניין אחורי . המרווח האחורי הינו 5 מ' ולכן $5\% \times 40 = 2.00$ מ' .תותר חריגה של עד 2 מ' מקו בניין אחורי. מרפסת זו עומדת במותר. קומה א' במפלס +3.38 : בניין 1 , יח"ד מס' 2 : - מוצעת מרפסת זיז מקורה בשטח כולל של 5.11 מ"ר בעומק עד 1.5 מ' מחוץ לקו בניין אחורי. המרווח האחורי הינו 5 מ' ולכן $5\% \times 40 = 2.00$ מ' .תותר חריגה של עד 2 מ' מקו בניין אחורי.		

מרפסת זו עומדת במותר. - מוצעת מרפסת זיז מקורה בשטח כולל של 8.84 מ"ר בעומק עד 1.5 מ' מחוץ לקו בניין קדמי. המרווח הקדמי הינו 6 מ' ולכן $6 \times 40\% = 2.40$ מ'. תותר חריגה של עד 2 מ' מקו בניין קדמי. מרפסת זו עומדת במותר. יש לצמצם את סה"כ שטח מרפסות לדירה זו ל 12 מ"ר. בניין 2, יח"ד מס' 2 : - מוצעת מרפסת זיז מקורה בשטח כולל של 6.97 מ"ר בעומק עד 1.5 מ' מחוץ לקו בניין קדמי. המרווח הקדמי הינו 6 מ' ולכן $6 \times 40\% = 2.40$ מ'. תותר חריגה של עד 2 מ' מקו בניין קדמי. מרפסת זו עומדת במותר. -מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בשטח כולל של 6.36 מ"ר בעומק עד 1.5 מ' מחוץ לקו בניין. לא ניתן לאשר את המרפסת זיז הזאת היות היא יוצאת ממרפסת גג. יש להסירה מהבקשה. -מוצעת מרפסת גג לא מקורה בשטח כולל של 7.22 מ"ר בתחום קווי בניין. אין מניעה לאשר. בניין 3, יח"ד מס' 2 : - מוצעת מרפסת זיז מקורה בשטח כולל של 7.05 מ"ר בעומק עד 1.5 מ' מחוץ לקו בניין קדמי. המרווח הקדמי הינו 6 מ' ולכן $6 \times 40\% = 2.40$ מ'. תותר חריגה של עד 2 מ' מקו בניין קדמי. מרפסת זו עומדת במותר. -מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בשטח כולל של 6.37 מ"ר בעומק עד 1.5 מ' מחוץ לקו בניין. לא ניתן לאשר את המרפסת זיז הזאת היות היא יוצאת ממרפסת גג. יש להסירה מהבקשה. -מוצעת מרפסת גג לא מקורה בשטח כולל של 7.01 מ"ר בתחום קווי בניין. אין מניעה לאשר. בניין 4, יח"ד מס' 2 :		

-מוצע מרפסת זיז לא מקורה בשטח כולל של 6.83 מ"ר בעומק עד 1.5 מ'. המרפסת חורגת מקו בניין קדמי ב 0.95 מ'. המרווח הקדמי הינו 6 מ' ולכן $6 \times 40\% = 2.40$ מ'. תותר חריגה של עד 2 מ' מקו בניין קדמי. מרפסת זו עומדת במותר. - מוצע מרפסת זיז מקורה בשטח כולל של 4.87 מ"ר בעומק עד 1.5 מ' מחוץ לקו בניין צידי. המרווח הצידי הינו 3 מ' ולכן $3 \times 10\% = 0.30$ מ' . המרפסת חורגת ב 0.48 מ' והמרווח שנותר עד לגבול המגרש הינו 2.52 מ'. לא ניתן לאשר היות והמרפסת חורגת מקו הבניין יותר מהמותר ולא נשאר מרווח של לפחות 2.70 מ' עד לגבול המגרש. קומה ב' במפלס +6.76 : בניין 1 , יח"ד מס' 3 : - מוצעת מרפסת זיז מקורה בשטח כולל של 5.11 מ"ר בעומק עד 1.5 מ' מחוץ לקו בניין אחורי. המרווח האחורי הינו 5 מ' ולכן $5 \times 40\% = 2.00$ מ'. תותר חריגה של עד 2 מ' מקו בניין אחורי. מרפסת זו עומדת במותר. - מוצעת מרפסת זיז מקורה בשטח כולל של 8.84 מ"ר בעומק עד 1.5 מ' מחוץ לקו בניין קידמי. המרווח הקדמי הינו 6 מ' ולכן $6 \times 40\% = 2.40$ מ'. תותר חריגה של עד 2 מ' מקו בניין קדמי. מרפסת זו עומדת במותר. בניין 2 , יח"ד מס' 3 : - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בשטח כולל של 6.97 מ"ר בעומק עד 1.5 מ' מחוץ לקו בניין קדמי. המרווח הקדמי הינו 6 מ' ולכן $6 \times 40\% = 2.40$ מ'. תותר חריגה של עד 2 מ' מקו בניין קדמי. מרפסת זו עומדת במותר. בניין 3 , יח"ד מס' 3 : - מוצעת מרפסת זיז מקורה בשטח כולל של 7.05 מ"ר בעומק עד		

1.5 מ' מחוץ לקו בניין קדמי. המרווח הקדמי הינו 6 מ' ולכן $6 \times 40\% = 2.40$ מ'. תותר חריגה של עד 2 מ' מקו בניין קדמי. מרפסת זו עומדת במותר. בניין 4, יח"ד מס' 3 : - מוצע מרפסת זיז מקורה בשטח כולל של 4.87 מ"ר בעומק עד 1.5 מ' מחוץ לקו בניין צידי. המרווח הצידי הינו 3 מ' ולכן $3 \times 10\% = 0.30$ מ' . המרפסת חורגת ב 0.48 מ' והמרווח שנותר עד לגבול המגרש הינו 2.52 מ'. לא ניתן לאשר היות והמרפסת חורגת מקו הבניין יותר מהמותר ולא נשאר מרווח של לפחות 2.70 מ' עד לגבול המגרש. קומה ג' במפלס +10.14 : בניין 2, יח"ד מס' 3 : - מוצע מרפסת זיז לא מקורה בשטח כולל של 5.10 מ"ר בעומק עד 1.5 מ' בתחום קווי בניין. אין מניעה לאשר. בניין 3, יח"ד מס' 3 : - מוצע מרפסת זיז לא מקורה בשטח כולל של 5.03 מ"ר בעומק עד 1.5 מ' בתחום קווי בניין. אין מניעה לאשר. בניין 4, יח"ד מס' 3 : - מוצע מרפסת זיז לא מקורה בשטח כולל של 4.87 מ"ר בעומק עד 1.5 מ' מחוץ לקו בניין צידי. המרווח הצידי הינו 3 מ' ולכן $3 \times 10\% = 0.30$ מ' . המרפסת חורגת ב 0.48 מ' והמרווח שנותר עד לגבול המגרש הינו 2.52 מ'. לא ניתן לאשר היות והמרפסת חורגת מקו הבניין יותר מהמותר ולא נשאר מרווח של לפחות 2.70 מ' עד לגבול המגרש. שלביות ביצוע : ע"פ תבע 6671 - לא חל סעיף שלביות ביצוע.		

ממ"ד : קומת קרקע מפלס +0.00 : בניין 1 , יח"ד מס' 1 - מוצע ממ"ד בשטח 11.06 מ"ר נטו. בניין 2 , יח"ד מס' 1 - מוצע ממ"ד בשטח 12.37 מ"ר נטו. בניין 3 , יח"ד מס' 1 - מוצע ממ"ד בשטח 12.54 מ"ר נטו. בניין 4 , יח"ד מס' 1 - מוצע ממ"ד בשטח 12.70 מ"ר נטו. קומה א' במפלס +3.38 : בניין 1 , יח"ד מס' 2 - מוצע ממ"ד בשטח 11.06 מ"ר נטו. בניין 2 , יח"ד מס' 2 - מוצע ממ"ד בשטח 12.37 מ"ר נטו. בניין 3 , יח"ד מס' 2 - מוצע ממ"ד בשטח 12.54 מ"ר נטו. בניין 4 , יח"ד מס' 2 - מוצע ממ"ד בשטח 12.70 מ"ר נטו. קומה ב' במפלס +6.76 : בניין 1 , יח"ד מס' 3 - מוצע ממ"ד בשטח 11.06 מ"ר נטו. בניין 2 , יח"ד מס' 3 - מוצע ממ"ד בשטח 12.37 מ"ר נטו. בניין 3 , יח"ד מס' 3 - מוצע ממ"ד בשטח 12.54 מ"ר נטו. בניין 4 , יח"ד מס' 3 - מוצע ממ"ד בשטח 12.70 מ"ר נטו. יש לצמצם את שטח כל ממ"ד ל 9 מ"ר נטו. תימוכין קניינים : במעמד פתיחת התיק התקבל אישור וועדת בעלויות בתאריך 09.06.2025 . ישנם שני בעלים בחלקה שחתומים ע"ג האישור . תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 03/09/2025 - "לאשר את הבקשה".		

אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 11/11/2025 - "לאשר את הבקשה". אישור תברואה : ניתן אישור בתאריך 11/08/2025 - "לאשר את הבקשה". אישור הסדרי תנועה : ניתן אישור בתאריך 30/09/2025 - "לאשר את הבקשה". אישור מחלקת דרכים : ניתן אישור בתאריך 21/10/2025 - "לאשר את הבקשה". אישור מחלקת המאור : ניתן אישור בתאריך 11/11/2025 - "לאשר את הבקשה". התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות. חוות דעת תכנונית : הנידון בבקשה הינו הריסת מבנה קיים ללא היתר בניה והקמת 4 בניינים חדשים. הבינוי המוצע בקומת המרתף חורג מקו בניין קדמי וחריגה זו מהווה סטיה נכרת. יש לפרסם הקלה לבקשת מרפסות שחורגות מקו בניין ולבטל או לתקן את המרפסות שלא עומדות במותר. נדרש תיקון בשטח הממ"דים המוצעים ותכנון אחר לבינוי הזיזי המוצע.		

הקלה מקו בניין תת קרקעי ללא פתחים הקלה מהגובה המאושר עפ"י תכנית המתאר 12.5 מ הקלה במספר הקומות הקלה בשיעור 20% מיחדות הדיור המאושר בתכנית.	08/07/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	1
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	2
	תשלום אגרת בניה	3
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	4
	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
	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52	12
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	13
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	14
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	15
	הגשת ערבות בנקאית בסך 19912 ש"ח עבור שימור העצים.	16
	הגשת ערבות בנקאית בסך 4813 ש"ח עבור פיצוי נופי.	17
	הגשת תכנית נטיעות לשלמה דניאל.	18
	אישור ממחלקת בקרת תכנון תנועה.	19

המלצת האגף
לפרסם לפי סעיף 149

הנידון בבקשה הינו הריסת מבנה קיים ללא היתר בניה והקמת 4 בניינים חדשים.

נדרשים שינויים בנושאים הבאים :

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2025/5115.00 שהוגש מיום 24/02/2025 ע"י המח' למידע תכנוני.

קו בניין מסומן באדום.

מפלס -2.80, קומת מרתף : הבינוי המוצע חורג מקו בניין קידמי .

ההקלה שפורסמה בנידון אינה רלוונטית היות וחריגה מקו בניין קידמי מהווה סטיה נכרת ע"פ תקנות סטיה נכרת. לכן לא ניתן לאשר את הבינוי החורג.

מרפסות :

ע"פ תבע 6671 אין התייחסות לנושא המרפסות ולכן סעיף זה יבחן ע"פ הנחיות המחלקה :

תותר חריגה מקו בניין קידמי ואחורי של עד 2 מטר או 40% מהרווח לפי הקטן.

ותותר חריגה של עד 10% מהמרווח בלבד שישאר 2.70 מ' מגבול המגרש.

בכפוף לפרסום הקלה.

לא פורסמה הקלה בנוגע למרפסות החורגות מקו בניין . יש לפרסם הקלה כנדרש.

מוצע בבקשה :

קומה א' במפלס +3.38 :

בניין 1, יח"ד מס' 2 :

- מוצעת מרפסת זיז מקורה בשטח כולל של 5.11 מ"ר בעומק עד 1.5 מ' מחוץ לקו בניין אחורי.

המרווח האחורי הינו 5 מ' ולכן $5 \times 40\% = 2.00$ מ'. תותר חריגה של עד 2 מ' מקו בניין אחורי.

מרפסת זו עומדת במותר.

- מוצעת מרפסת זיז מקורה בשטח כולל של 8.84 מ"ר בעומק עד 1.5 מ' מחוץ לקו בניין קידמי.

המרווח הקדמי הינו 6 מ' ולכן $6 \times 40\% = 2.40$ מ'. תותר חריגה של עד 2 מ' מקו בניין קדמי.

מרפסת זו עומדת במותר.

יש לצמצם את סה"כ שטח מרפסות לדירה זו ל 12 מ"ר.

בניין 2, יח"ד מס' 2 :

-מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בשטח כולל של 6.36 מ"ר בעומק עד 1.5 מ' מחוץ לקו בניין.
לא ניתן לאשר את המרפסת זיז הזאת היות היא יוצאת ממרפסת גג. יש להסירה מהבקשה.
בניין 3, יח"ד מס' 2 :

-מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בשטח כולל של 6.37 מ"ר בעומק עד 1.5 מ' מחוץ לקו בניין.
לא ניתן לאשר את המרפסת זיז הזאת היות היא יוצאת ממרפסת גג. יש להסירה מהבקשה.
בניין 4, יח"ד מס' 2 :

- מוצע מרפסת זיז מקורה בשטח כולל של 4.87 מ"ר בעומק עד 1.5 מ' מחוץ לקו בניין צידי.
המרווח הצידי הינו 3 מ' ולכן $3 \times 10\% = 0.30$ מ'. המרפסת חורגת ב 0.48 מ' והמרווח שנותר עד לגבול המגרש הינו 2.52 מ'.
לא ניתן לאשר היות והמרפסת חורגת מקו הבניין יותר מהמותר ולא נשאר מרווח של לפחות 2.70 מ' עד לגבול המגרש.

קומה ב' במפלס +6.76 :

בניין 4, יח"ד מס' 3 :

- מוצע מרפסת זיז מקורה בשטח כולל של 4.87 מ"ר בעומק עד 1.5 מ' מחוץ לקו בניין צידי.
המרווח הצידי הינו 3 מ' ולכן $3 \times 10\% = 0.30$ מ'. המרפסת חורגת ב 0.48 מ' והמרווח שנותר עד לגבול המגרש הינו 2.52 מ'.
לא ניתן לאשר היות והמרפסת חורגת מקו הבניין יותר מהמותר ולא נשאר מרווח של לפחות 2.70 מ' עד לגבול המגרש.

קומה ג' במפלס +10.14 :

בניין 4, יח"ד מס' 3 :

- מוצע מרפסת זיז לא מקורה בשטח כולל של 4.87 מ"ר בעומק עד 1.5 מ' מחוץ לקו בניין צידי.
המרווח הצידי הינו 3 מ' ולכן $3 \times 10\% = 0.30$ מ'. המרפסת חורגת ב 0.48 מ' והמרווח שנותר עד לגבול המגרש הינו 2.52 מ'.
לא ניתן לאשר היות והמרפסת חורגת מקו הבניין יותר מהמותר ולא נשאר מרווח של לפחות 2.70 מ' עד לגבול המגרש.

ממ"ד :

יש לצמצם את שטח כל ממ"ד ל 9 מ"ר נטו.

בינוי :

לא ניתן לאשר בינוי זיזי ולכן יש לתכנן אחרת את הבינוי הזיזי המוצע.

ליקויים גרפיים

יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 06/05/2026 - יט אייר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/54
מספר בקשה	<u>2011/0106.04</u>
מספר סידורי	<u>24</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה ומרפסות זיז
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	יעבץ רוחמה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חורש מירי
מתכנן השלד	הנדסאי שטיין מנחם
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	29

כתובת האתר

קרני יהודה 136, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30714	12	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
132738	תחילת תוקף	21/12/2015			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

- בתאריך 23.12.2012 בת.ב. 2010/0310.00 ובו אושר "תוספות בניה ע"פ תב"ע".

- בתאריך 08.06.2017 בת.ב. 2010/0310.02 ובו אושר "תוספת בניה ע"פ תב"ע מאושרת".

- בתאריך 24.01.2019 בת.ב. 2010/0310.03 ובו אושר "בנית מרפסת זיז".

- נמצא בתנאים לקבלת היתר בת.ב. 2010/0310.05 ובו אושר "הרחבה מכח תב"ע 8297 וממ"ד".

- בתאריך 26.05.2013 בת.ב. 2011/0106.00 ובו אושר " תוספת בניה עפ"י תב"ע".

- בתאריך 08.02.2016 בת.ב. 2011/0106.01 ובו אושר " תוספת ממ"ד ושינויים".

- בתאריך 10.10.2023 בת.ב 2011/0106.03 ובו אושר " תוספת בניה ומחסן."

- בתאריך 15.11.2018 בת.ב 2016/0648.00 ובו אושר " תוספת בניה ע"פ תב"ע 8297."

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת רמות ברחוב קרני יהודה 136 בניין מרובה כניסות, מדורג בן 4 קומות וקומה תת קרקעית.

גוש : 30714 חלקה : 12.

מצב מוצע :

קומה א' במפלס +6.00 :

דירה מס' 17- מוצע תוספת בינוי למגורים, שינוי בפתחים ומרפסת זיז .

דירה מס' 9- מוצע תוספת בינוי למגורים, שינוי בפתחים ומרפסת גג .

קומה ב' במפלס +9.00 :

דירה מס' 19- מוצע תוכנית צל למרפסת עתידי.

דירה מס' 11- מוצע תוספת בינוי למגורים ומרפסת זיז.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות :

" בניה בשונה מנספח הבינוי-שינויים בפתחים ' "

" תוספת מרפסת זיז עד 2 מ"מ עומק."

" גג תוספת מוצעת ללא שימוש בשונה מהמפורט בסעיף 7.1א" בהוראות תכנית 132738 . "

תום מועד התנגדויות בתאריך 22.04.2025 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

מידע קודם	מתאריך	
הבינוי ומרפסת גג המוצעים תואמים נספח בינוי אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום השטח הבינוי למותר. המרפסות זיז המוצעות מקובלות מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a. שטח בניה : ע"פ תבע 132738 נספח בינוי טבלת שטחים המופיע. דירה מס' 11- 23 מ"ר. מצב מוצע : קומה ב' במפלס +9.00 : דירה מס' 11- מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 26.78 מ"ר. -יש לצמצם לשטח המותר לדירה 11 כנדרש. מרפסות : מוצע בבקשה : קומה ב' במפלס +9.00 : דירה מס' 19- מוצע תוכנית צל למרפסת עתידי- אשר נמצאת בתהליך רישוי בבקשה מס' 2010/310.4 - יש להציג את המרפסת בהתאם למרפסת שאושרה בתיק זה .	25/04/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 132738 תחילת תוקף :	15/04/2026	חוות דעת תכנונית

21/12/2015 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: * 132738 - תחילת תוקף 21/12/2015, אזור מגורים . תוכניות כפופות: *8297 תחילת תוקף 04/12/2003. * תקנות התכנון והבניה. תוכניות מבוטלות: *תכנית מתאר 62. סטייה ניכרת: בתוכנית 132738 סעיף 4.1.2 ח'- מס' יח"ד הרבי מחייב. קווי בניין המפורטים בתשריט מחייבים צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת. גובה הבנייה המרבי ומס' קומות המרבי הינם מחייבים. המוצע בבקשה הינו מהווה סטייה ניכרת . נספח בינוי: בתו כנית - 132738 קיים נספח מס' 1, 2 הינם מנחים למעט הנושאים שהינם מחייבים: מס' יח"ד מרבי, גובה הבניה מרבי, שטחי הבנייה המרביים וקווי הבניין המרבי. במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה- "בנייה בשונה מנספח בינוי". מוצע בבקשה: קומה א' במפלס +6.00: דירה מס' 17- מוצע תוספת בינוי למגורים, שינוי בפתחים – תואם נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר.		

ומרפסת זיז-בשונה מנספח בינוי- (ראה סעיף מרפסות). דירה מס' 9- מוצע תוספת בינוי למגורים, שינוי בפתחים ומרפסת גג- תואם נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר. ומרפסת גג קומה ב' במפלס +9.00 : דירה מס' 19- מוצע תוכנית צל למרפסת עתידית- בשונה מנספח בינוי- (ראה סעיף מרפסות). דירה מס' 11- מוצע תוספת בינוי למגורים- תואם נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר. ומרפסת זיז- בשונה מנספח בינוי- (ראה סעיף מרפסות). קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2024/6942.00 שהוגש מיום 27.11.2024 ע"י המח' למידע תכנוני. המוצע בבקשה בתחום קווי הבניין המאושרים. מס' קומות : המוצע בבקשה לקומה קיימת ע"כ לא רלוונטי. מס' יח"ד : המוצע בבקשה ליח"ד קיימת ע"כ לא רלוונטי . שטח בניה : ע"פ תבע 132738 נספח בינוי טבלת שטחים המופיע. דירה מס' 9- 22 מ"ר. דירה מס' 11- 23 מ"ר. דירה מס' 17-22 מ"ר. מצב מוצע : קומה א' במפלס +6.00 :		

דירה מס' 17- מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 21.18 מ"ר. דירה מס' 9- מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 21.18 מ"ר. קומה ב' במפלס +9.00 : דירה מס' 11- מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 26.78 מ"ר. -יש לצמצם לשטח המותר לדירה 11 כנדרש. ממ"ד : בבקשה זו לא מוצע מרחב מוגן. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור לפיקוד העורף. מרפסות : מוצע בבקשה : קומה א' במפלס +6.00 : דירה מס' 17- מוצעת מרפסת זיז לא מקורה : בשטח- 11.19 מ"ר. בעומק- 2.00 מ' במרווח- בתחום קווי בניין לתוספות . המרפסת במיקום של בינוי עתידית מכוח נספח בתנאי שיעמדו בשלושת הכללים הבאים כדלקמן : מבוקשת במיקום הזהה למיקום תוספת בניה מכוח התבע שטרם מומשה- עומד במותר. תהא כחלק מצמד אנכי- בדירה מעל מבוקשת מרפסת זיז בתיק רישוי מס' 2010/310.04 . יש להגיש התחייבות לפירוקה המרפסת בעת בה תיבנה התוספת מכוח התבע + חתימה של בעל הדירה- הוגש ע"ג ההרמוניקה. דירה מס' 9- מוצעת מרפסת גג חצי מקורה : שטח מקורה- 8.39 מ"ר. שטח לא מקורה- 8.39 מ"ר אין מניעה לאשר את המרפסת גג.		

קומה ב' במפלס +9.00 : דירה מס' 19- מוצע תוכנית צל למרפסת עתידי- אשר נמצאת בתהליך רישוי בבקשה מס' 2010/310.4 - יש להציג את המרפסת בהתאם למרפסת שאושרה בתיק זה . דירה מס' 11- מוצעת מרפסת זיז לא מקורה : בשטח- 8.39 מ"ר- עומד במותר. בעומק- 1.50 מ'- עומד במותר. במרווח- בתחום קווי בניין. צמד מרפסות- ע"פ נוהל מחלקתי – המרפסות המוצעות תהנה לפחות שתי מרפסות עוקבות באותה החזית אנכיות או אופקיות- מוצעות צמד מרפסות. שלביות ביצוע : תכנית 132738 סעיף 7.1- "תוספת הבניה המוצעות בחזיתות בכל בנין תיבנה בשלבים מלמטה למעלה, ללא דילוג על קומה. במקרה של בניה חלקית , יהיה הגג של התוספת החלקית מרפסת תקינה (כולל מעקה וכו'), לרווחת הירה שמעליה הכל כמאושר בתוכניות 8297 ו- 8298. – במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה כנדרש ע"כ אין מניעה לאשר. תוספות הבניה המוצעות בקומה העליונה של כל בנין, נשוא תוכנית זו תיבנה בנפרד מתוספות הבניה בחזיתות הבניינים".- לא רלוונטי . תוספת הבניה המוצעות בקומה העליונה של כל הבניין נושא תוכנית זו תיבנה בהינף אחד בלבד-, בכל כניסה בבניין"- לא רלוונטי. תימוכין קניינים : התוספות המוצעות תואמות נספח בינוי ע"כ לא נדרש חתימות מבעלי הזכויות . תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה :		

לא רלוונטי לבקשה זו תוספת פחות מ- 200 מ"ר. אישור שפ"ע: ניתן אישור בתאריך 22.06.25 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית: בתב"ע 132738 סעיף 4.1.2 יב"י- למבנים שהיתר הבניה ניתן לפני 01/01/1980 או שנבנו שלא בהתאם לתקן הישראלי ת"י 413 תנאי למתן היתר בניה מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידת אדמה." התקבל כי היתר בניין מקורי-1979/0046.00 הופק 17/09/1980 ע"כ לא נדרש בחו"ד זו. הריסות ופינויים: חלקי המבנים המסומנים בתשריט ובנספחים 1 ו-2 בצבע צהוב מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישי הבקשה להיתר בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם. חוות דעת תכנונית: הבינוי ומרפסת גג המוצעים תואמים נספח בינוי אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום השטח הבינוי למותר. המרפסות זיז המוצעות מקובלות מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
בניה בשונה מנספח הבינוי-שינויים בפתחים תוספת מרפסת זיז עד 2 מ"מ עומק גג תוספת מוצעת ללא שימוש בשונה מהמפורט בסעיף 7.1א"	01/04/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

בהוראות תכנית 132738.		

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 ומרפסת גג המוצעים תואמים נספח בינוי אין מניעה לאשר בכפוף לצמצום השטח הבינוי למותר.

המרפסות זיז המוצעות מקובלות מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר.

יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a.

שטח בניה :

ע"פ תבע 132738 נספח בינוי טבלת שטחים המופיע.

דירה מס' 11- 23 מ"ר.

מצב מוצע :

קומה ב' במפלס +9.00 :

דירה מס' 11- מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 26.78 מ"ר.

-יש לצמצם לשטח המותר לדירה 11 כנדרש.

מרפסות :

מוצע בבקשה :

קומה ב' במפלס +9.00 :

דירה מס' 19- מוצע תוכנית צל למרפסת עתידי- אשר נמצאת בתהליך רישוי בבקשה מס'
2010/310.4

- יש להציג את המרפסת בהתאם למרפסת שאושרה בתיק זה .

סדר יום לוועדה מתאריך - 06/05/2026 - יט אייר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/54
מספר בקשה	<u>2017/0815.03</u>
מספר סידורי	<u>25</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	קצנלבוגן יהודה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות דיסלדורף אפרת
מתכנן השלד	אריאל אליה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	19

כתובת האתר

פונט ישראל 41 , נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30644	38	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1542	תחילת תוקף	13/04/1972			
1978	תחילת תוקף	05/10/1975			
2851	תחילת תוקף	09/02/1982			
3907	תחילת תוקף	23/08/1991			
3907א	תחילת תוקף	01/06/1998			
5/22/02	תחילת תוקף	20/03/1985			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

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

- בתאריך 25/06/2014 בת.ב. 2012/0100.00 עבור " מרפסת סוכה ל- 3 דיירים ופתיחת חלונות בחזית מזרחית" בהיתר זה אושרו מרפסות לא מקורות בסך של 36 מ"ר, 12 מ"ר עבור 3 דירות.

- בתאריך 20/01/2016 בת.ב. 2012/0100.01 עבור " מרפסת סוכה" בהיתר זה אושרו מרפסות לא מקורות בסך של 36 מ"ר, 12 מ"ר עבור 3 דירות.

- בתאריך 16/06/2019 בת.ב. 2017/0810.00 עבור " תוספת בנייה, חדר מחוץ ומרפסת גג" בהיתר זה אושרו

24.69 מ"ר עבור שטח עיקרי ו- 12.52 עבור שטח שירות.

- בתאריך 26/02/2020 בת.ב. 2017/0815.00 עבור " תוספת בנייה, חדר מחוץ, הגדלת מרפסת. " בהיתר זה אושרו 25 מ"ר עבור שטח עיקרי ו- 12.24 עבור שטח שירות.

- בתאריך 26/02/2020 בת.ב. 2017/0815.01 עבור " תוספת בניה עבור הרחבת יח"ד. " בהיתר זה אושרו 37.80 מ"ר עבור שטח עיקרי.

מהות הבקשה :

מצב קיים : מדובר בבניין קיים בן 4 קומות וקומה נוספת חלקית כהרחבה ליח"ד בגג בעל 4 אגפים במפלסים מדורגים מעל קומת מרתף חלקית המשמש למגורים ברחוב פונט ישראל 41 , בשכונת נווה יעקב גוש : 30644 , חלקה : 38.

מצב מוצע :

קומה א' , מפלס +4.20 :

חזית צפונית :

עבור יח"ד מס' 4 (מש' קצנלבוגן) מוצעות 2 מרפסות זיז לא מקורות ע"י פריצת פתחים בקירות קיימים ושינויים פנימיים.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלה הבאה :

1. "הקלה לתוספת מרפסת בחריגה מקו בניין בשטח של עד 14 מ"ר מקורה ובעומק של עד 2 מ' בשונה מנספח".

על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 38.

הליך פרסומי בוצע בתיק עפ"י סעיף 149 לחוק, באחריות ובמסגרת דסק שרות הלקוחות במעמד פתיחת התיק, תום מועד להגשת התנגדויות היה 26.08.2025

עפ"י נתוני המערכת התקבלו 2 התנגדויות והוסרו.

בוצע בתיק הליך פרסומי נוסף, תום מועד להגשת התנגדויות 24.02.2026

על פי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

	מתאריך	
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : מרפסות זיז : - יש להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסת הזיז המוצעת חתום ע"י מתכנן השלד. ליקויים גרפיים : - יש עורך הבקשה לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a.	25/04/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/22/02 תחילת תוקף : 20/03/1985 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 3907 א תחילת תוקף 01/06/1998. 3907 תחילת תוקף 23/08/1991 אזור מגורים כללי. 5/22/02 תחילת תוקף 20/03/1985 אזור מגורים 3-4 קומות. 2851 תחילת תוקף 02/09/1982 אזור מגורים 4 מיוחד. תכנית מתאר 62 תקנות התכנון והבניה.	15/04/2026	חוות דעת תכנונית

סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : סעיף 8 (א) : תוספת קומה, תוספת גובה בניה, הקטנת מרווחים, תוספת יח"ד בשטח. המוצע בבקשה חורג מקווי הבניין ובכך מהקטנת המרווחים - (ראה סעיף קווי בניין). קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 19/06/2025 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים כמפורט להלן : מוצעות בבקשה 2 מרפסות זיז בחריגה מקו בניין קדמי, עניין הקטנת המרווחים מעוגן בסטייה ניכרת אולם עפ"י חוות דעת משפטית שהתקבלה ביום 31.12.2019 מאת עו"ד יניב טיאר : "כי במקום שיש בו העדר בהירות לגבי סימון קווי הבניין ניתן לאפשר מרפסות זיז עד 1.5 מ' ללא פרסום הקלה (במקרה זה בתוכנית 3907 א שם לא היה קווי בניין) ." על כן החריגה עבור מרפסות זיז מותרת ואינה מהווה סטייה ניכרת מהוראות התוכנית- (ראה סעיף מרפסות זיז). שלביות ביצוע : עפ"י תב"ע סעיף 8(ב) : "תותר בניית תוספות הבנייה בשלבים והיא תבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהיא. במקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד או קומה ראשונה ושניה בלבד) יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה ריצוף וכיו"ב לרווחת הדירה שמעליה". המוצע בבקשה הינו תוספת מרפסות זיז השונות מנספח הבינוי סעיף שלביות הביצוע לא רלוונטי לבקשה זו. נספח בינוי : בתכנית חל נספח בינוי מפורט מחייב פרט לחלוקה הפנימית של תוספת החדרים.		

מוצע בבקשה ולא תואם נספח בינוי : קומה א' , מפלס +4.20 : חזית צפונית : עבור יח"ד מס' 4 (מש' קצנלבוגן) מוצעות 2 מרפסות זיז לא מקורות ע"י פריצת פתחים בקירות קיימים ושינויים פנימיים. המרפסות המוצעות אינן עפ"י נספח ופורסמה הקלה בדבר "הקלה לתוספת מרפסת בחריגה מקו בניין בשטח של עד 14 מ"ר מקורה ובעומק של עד 2 מ' בשונה מנספח" - אין מניעה לאשר. שטחי בניה : מוצעת 2 מרפסות זיז לדירה קיימת, אשר אינה נכללת במניין השטחים. מס' קומות : מותר לפי תב"ע 2851 סעיף 8(ה) : "מס' הקומות בבניין 119 יהיה 4 קומות וקומת מסד". מותר לפי תב"ע 3907 סעיף 10(ה) : "הוועדה המקומית תהיה רשאית לדון בתוספת בניה לדירות במפלס הגג" מס' קומות קיים : 5 קומות וקומת מסד כאשר הקומה העליונה הינה חלקית ומהווה הרחבה ליח"ד במפלס הגג. המוצע בבקשה הינו 2 מרפסות זיז לדירה קיימת אין שינוי במס' הקומות. מס' יח"ד : מותר לפי תב"ע : 16 יח"ד. מס' יח"ד קיים : 16 יח"ד. המוצע בבקשה הינו 2 מרפסות זיז לדירה קיימת אין שינוי במס' יח"ד. גובה בניה : מוצע בבקשה 2 מרפסות זיז עבור יח"ד קיימת אין שינוי בגובה הבניה.		

מרפסות זיז : מוצע בבקשה : קומה א' , מפלס +4.20 : חזית צפונית : עבור יח"ד מס' 4 (מש' קצנלבוגן) מוצעות 2 מרפסות זיז לא מקורות ע"י פריצת פתחים בקירות קיימים ושינויים פנימיים. המרפסת המזרחית מבניהן בעומק של 2.00 מ', רוחב של 3.65 מ' ובשטח של 7.30 מ"ר המרפסת המערבית מבניהן בעומק של 2.00 מ', רוחב של 2.50 מ' ובשטח של 5.00 מ"ר המרפסות חורגת מקו בניין קדמי ושונות מנספח הבינוי. מותר לפי תקנות : - לעניין המרווח - תוכנית שקבעה קווי בניין ואינה מעוגנת בסטייה ניכרת, חזית קדמית ואחורית מותר חריגה של 2 מ' או 40% מהמרווח-הקטן מבניהם בכפוף לפרסום הקלה. עבור המרפסת המזרחית המרווח הינו 6.72 מ'. חישוב: 6.72 מ"ר * 40% = 2.68 מ"ר < 2 מטר, המרפסת המוצעת בעומק 2 מטר כמותר. עבור המרפסת המערבית המרווח הינו 8.18 מ'. חישוב: 8.18 מ"ר * 40% = 3.27 מ"ר < 2 מטר, המרפסת המוצעת בעומק 2 מטר כמותר. - לעניין עומק המרפסת - בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק מעל 1.5 מ' בכפוף לפרסום הקלה, פורסמה הקלה בדבר: "הקלה לתוספת מרפסת בחריגה מקו בניין בשטח של עד 14 מ"ר מקורה ובעומק של עד 2 מ'. בשונה מנספח" כנדרש. -שטח המרפסת – שטח מותר למרפסות לא מקורות ללא הגבלה אך בכפוף לכל תנאי מסמך מדיניות מהנדס עיר לעניין מרפסות לבניינים קיימים עד גובה 29 מ'. על פיו : * "כל בקשה למרפסות תוגש בצירוף תכנית צל המציגה תכנון מרפסות לכל דיירי הבניין על גבי תוכניות חתכים וחזיתות וכן כל בקשה תוגש בצירוף טבלה המרכזת את חישוב שטחי המרפסות מקורות ולא מקורות לכל יח"ד לרבות המרפסות המתוכננות בתוכנית הצל". * "לא תאושר מרפסת בודדת בחזית קדמית יידרש מינימום צמד של 2 מרפסות עוקבות גם בדרך של תכנון מעטפת/קורת דמה באותה החזית אנכי או אופקי".		

סך שטח המרפסות הינו 12.30 מ"ר השטח עומד במותר, וכן קיימות מרפסות בחזית זו כך שעומד בצמד מרפסות. לעניין תוכנית הצל - התקבל מייל מעורך הבקשה בו צורפה התכתבות עם ראש הצוות לאה שרייבר מיום 04.12.2026 שהמרפסת המוצעת וכן תוכנית הצל מקובלת ומאושרת מבחינה תכנונית - על כן אין מניעה לאשר. יש להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסת הזיז המוצעת חתום ע"י מתכנן השלד. נוהל בקרה הנדסית : בתוכנית החלה בחלקה לא חל סעיף לעניין חיזוק מבנים. וכן עפ"י הצהרת מהנדס שהתקבלה בפתיחת התיק המבנה אינו נדרש לחיזוקים. תנאים טרם דיון : מוצעות מרפסות זיז בבקשה, לא רלוונטי. חוות דעת אדריכלית : מוצעות בבקשה מרפסות זיז שאינן תואמות נספח בינוי וחורגות מקו בניין כתום לנידון פורסמה הקלה כנדרש, אין מניעה לאשר את המרפסות – יש לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 2 התנגדויות והוסרו. כעת לאחר ביצוע הליך פרסומי נוסף לא התקבלו התנגדויות.		

הקלה לתוספת מרפסת בחריגה מקו בנין בשטח של עד 14 מ"ר מקורה ובעומק של עד 2 מ". בשונה מנספח.	03/02/2026	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
הקלה לתוספת מרפסת בחריגה מקו בנין בשטח של עד 14 מ"ר מקורה ובעומק של עד 2 מ". בשונה מנספח.	05/08/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

מרפסות זיז :

- יש להטמיע ע"ג ההרמוניקה פרט קונסטרוקטיבי של מרפסת הזיז המוצעת חתום ע"י מתכנן השלד.

ליקויים גרפיים :

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 06/05/2026 - יט אייר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/54
מספר בקשה	<u>2012/0023.09</u>
מספר סידורי	<u>26</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניית מרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	וולס חוה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות זלטס בתיה
מתכנן השלד	אישרן שמואל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	58

כתובת האתר

לאה גולדברג 4 , נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30645	93	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1542	תחילת תוקף	13/04/1972			
1978	תחילת תוקף	05/10/1975			
1978א	תחילת תוקף	01/12/1977			
3907	תחילת תוקף	23/08/1991			
403386	תחילת תוקף	17/11/2018			
5/22/02	תחילת תוקף	20/03/1985			
9831	תחילת תוקף	13/05/2010			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

-בתאריך 07.02.2024 בת.ב 2012/23.04 ובו אושר " בקשה למרפסת זיו בעומק 2 מ" בחזית דרומית-אחורית"

-בתאריך 27.10.2025 בת.ב 2012/23.07 ובו אושר " תוספת מרפסת והגדלת פתח ."

-בתאריך 24.08.2015 בת.ב 2014/169.00 ובו אושר " תוספת מרפסות חופפות ותוכנית צל ."

-יש היתרים נוספים בחלקה אשר לא נוגעים לכניסה המבוקשת.

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת נווה יעקב ברחוב לאה גולדברג 4 תוספת מרפסת זיז.

גוש : 30645 חלקה : 55.

מצב מוצע :

קומה ד' במפלס +11.20 : מוצעת מרפסת זיז.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ה הקלות הבאות :

1. "בניית מרפסת זיז בחריגה מקו בניין ובעומק של 2 מטר בשונה מ 1.5 מטר המותרים".

תום מועד הגשת התנגדויות : 29/09/2025 ו לפי נתוני המערכת לבקשה זו לא התקבלו התנגדויות.

בעלי עניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 55. בוצע הליך פרסומי בתיק לפי תקנה 149 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות לקוחות במעמד התיק.

מידע קודם

מתאריך	
25/04/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
מוצעת מרפסת זיז המוצע בבקשה מקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר.	
25/04/2026	חוות דעת תכנונית
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 9831 תחילת תוקף :	

13/05/2010 ייעוד הקרקע: רקע לבקשה : הבקשה נידונה בוועדת משנה בתאריך 19/11/2025 החלטת הוועדה מיום זה היתה לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים. אך לאחר הוועדה המבקשים שינו את מיקום המרפסת ובהתאם שינו גם את התוכנית צל עקב התחשבות בדיירים ליד אשר לא אשרו לבניה את מיקום המרפסת כפי שאושר בוועדה. הבקשה יצאה למשלוח הודעות חוזר בגין השינוי, תום מועד להגשת התנגדויות היה בתאריך 19/03/2026 ולא התקבלו התנגדויות לפיכך הבקשה עולה לדיון נוסף להלן מה שמבוקש : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * 3907 א'- תחילת תוקף 01/06/1998. * 3907 -תחילת תוקף 23/8/1991, קביעת הגבלות על הרחבות דיור נווה יעקב. * תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : תבע 3907 א' תוקן סעיף 10א' מתבע 3907 והיא מפרטת את סעיפי סטייה ניכרת הבאים : * תוספת קומה- יש תוספת קומה ע"פ הוראות תבע 3907. * תוספת גובה- יש תוספת גובה לבניין הקיים מכוח תוכנית. * הקטנת מרווחים- בהתאם לחו"ד משפטית של עו"ד יניב טאיר 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-המוצע בתחום קווי בניין. * תוספת יחידת דיור- אין תוספת יח"ד בבקשה . נספח בינוי : בתב"ע 3907 ו-3907א קיימים נספחי בינוי מפורטים, למעט בנינים שסומנו בנקודה שחורה שהם להקפאת בניה - ולכן לא תוכננו נספחי בינוי, הסעיף בוטל בתוכנית 3907א- לבניין המבוקש קיימת נקודה שחורה לכן אין נספח בינוי. מצב מוצע : קומה ד' במפלס +11.20 : מוצעת מרפסת זיז – (ראה סעיף מרפסות). קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2024/6988.00 שהוגש מיום 04.12.2024 ע"י המח' למידע תכנוני המוצע בבקשה חורג מקו בניין כתום - בהתאם לחו"ד משפטית של עו"ד יניב טאיר מתאריך 13.12.2019 אשר לפיה בבניינים בהם חלה תכנית 3907א' ניתן לאפשר מרפסות מעבר לקווי בניין כתומים גם כאשר היא כוללת סעיף סטיה ניכרת לעניין מרווחים. המרפסת תבחן בסעיף מרפסות ע"פ הנחיות המחלקה. מס' קומות : בבקשה הנ"ל לא מוצעת תופסת קומות. מס' יח"ד : בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת יח"ד.		

שטח בניה : בבקשה הנ"ל לא מוצע תופסת שטחים. ממ"ד/חדר מחוץ : בבקשה הנ"ל לא מוצע תוספת ממ"ד/חדר מחוץ. שלביות ביצוע : תבע 3907 א' -סעיף 8 – (ב') –" תותר בנית תוספות הבניה בשלבים והיא תבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דלוג על קומה כלשהיא. במקרה של ביצוע חלקי קומה ראשונה בלבד יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה , ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה" מרפסות : קומה א' במפלס +2.80 : חזית דרומית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה חורגת מקו הבניין כתום צידי. בשטח – 11.04 מ"ר. בעומק – 2.00 מ'. המרפסת חורגת ב2 מ' מהקו בניין צידי כתום . עומק המרווח הינו 39.44 מ'. $39.44 \times 10\% = 3.95$ מ' . ניתן לחרוג ב3.95 מ' מהקו בניין צידי. פורסמה הקלה : " בניית מרפסת זיז בחריגה מקו בניין ובעומק של 2 מטר בשונה מ 1.5 מטר המותרים ." תכנית צל – הוצגה תכנית צל כנדרש. צמד מרפסות – יש צמד מרפסות. אין מניעה לאשר.		

תנאים טרם דיון : לא נדרש מוצעת מרפסת זיז בלבד. נוהל בקרה הנדסית : תבע 3907 אינה כוללת בהוראותיה סעיף חיזוק מבנים. תימוכין קניינים : לא נדרש תימוכין קניינים מוצעת מרפסת זיז. חוות דעת תכנונית : המוצע בבקשה מקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
המוצע בבקשה מקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר. יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.	19/11/2025	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
המוצע בבקשה מקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר.	10/11/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

יש לתקן הערות המופיעות ע"ג תוכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 9831 תחילת תוקף : 13/05/2010 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * 3907 א'- תחילת תוקף 01/06/1998. * 3907 -תחילת תוקף 23/8/1991, קביעת הגבלות על הרחבות דיור נווה יעקב. * תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : תבע 3907 א' תוקן סעיף 10א' מתבע 3907 והיא מפרטת את סעיפי סטייה ניכרת הבאים : * תוספת קומה- יש תוספת קומה ע"פ הוראות תבע 3907. * תוספת גובה- יש תוספת גובה לבניין הקיים מכוח תוכנית. * הקטנת מרווחים- בהתאם לחו"ד משפטית של עו"ד יניב טאייר מתאריך 13.12.2019 אשר לפיה בבניינים בהם חלה תכנית 3907 א' ניתן לאפשר מרפסות מעבר לקווי בניין כתומים גם כאשר היא כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניין מרווחים-המוצע בתחום קווי בניין. * - תוספת יחידת דיור- אין תוספת יח"ד בבקשה .	09/11/2025	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי : ב תב"ע 3907 ו- 3907 א קיימים נספחי בינוי מפורט ים, למעט בנינים שסומנו בנקודה שחורה שהם להקפאת בניה - ולכן לא תוכננו נספחי בינוי, הסעיף בוטל בתוכנית 3907 א'- לבניין המבוקש קיימת נקודה שחורה לכן אין נספח בינוי. מצב מוצע : קומה ד' במפלס +11.20 : מוצעת מרפסת זיז – (ראה סעיף מרפסות). קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2024/6988.00 שהוגש מיום 04.12.2024 ע"י המח' למידע תכנוני המוצע בבקשה חורג מקו בניין כתום – (ראה סעיף מרפסות). מס' קומות : בבקשה הנ"ל לא מוצעת תופסת קומות. מס' יח"ד : בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת יח"ד. שטח בניה : בבקשה הנ"ל לא מוצע תופסת שטחים. ממ"ד/חדר מחוזק : בבקשה הנ"ל לא מוצע תוספת ממ"ד/חדר מחוזק. שלביות ביצוע : תבע 3907 א' -סעיף 8 – (ב') -" תותר בניית תוספות הבניה בשלבים והיא תבוצע מהקרקע כלפי מעלה ללא דלוג על קומה כלשהיא. במקרה של ביצוע חלקי קומה ראשונה בלבד יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה , ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה"		

מרפסות : קומה א' במפלס +2.80 : חזית דרומית - מוצעת מרפסת זיז לא מקורה חורגת מקו הבניין כתום. בשטח – 6.15 מ"ר. בעומק – 2.00 מ'. עומק המרווח הינו 15 מ'. פורסמה הקלה : " בניית מרפסת זיז בחריגה מקו בניין ובעומק של 2 מטר בשונה מ 1.5 מטר המותרים ". תכנית צל – הוצגה תכנית צל כנדרש. צמד מרפסות – יש צמד מרפסות. תנאים טרם דיון : לא נדרש מוצעת מרפסת זיז בלבד. נוהל בקרה הנדסית : תבע 3907 אינה כוללת בהוראותיה סעיף חיזוק מבנים. תימוכין קניינים : לא נדרש תימוכין קניינים מוצעת מרפסת זיז. חוות דעת תכנונית : המוצע בבקשה מקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	02/09/2025	בניית מרפסת זיז בחריגה מקו בנין ובעומק של 2 מטר בשונה מ- 1.5 מטר המותרים.

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מוצעת מרפסת זיז

המוצע בבקשה מקובל מבחינה תכנונית אין מניעה לאשר.

סדר יום לוועדה מתאריך - 06/05/2026 - יט אייר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/54
מספר בקשה	<u>2003/0530.09</u>
מספר סידורי	<u>27</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר יערי איתי
עורך הבקשה	הנדסאי חדש אהרן
מתכנן השלד	הנדסאי חדש אהרן
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	4

כתובת האתר

הדף היומי 605 , רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30718	16	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
155440	תחילת תוקף	07/03/2016	1	מגורים ג	1153
2845	תחילת תוקף	22/04/1982			
5/27/01	תחילת תוקף	20/03/1985			
6489	תחילת תוקף	23/06/2003			

תאור הבקשה

מדובר בחלקה בשכונת רמות הכוללת מבנה מגורים משותף בעל 3 קומות

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת בנייה לדירה מס' 3 – משפחת יערי, הכוללת תוספת קומה חדשה.

להלן פירוט השטחים והתוספות:

מפלס +6.00 קומה ב': מוצעת גרם מדרגות פנימי לטובת קומה חדשה נוספת.

מפלס +9.00 קומה ג': מוצעת תוספת קומה לדירה מס' 3 הכוללת שטח עיקרי בהיקף של 74 מ"ר וכן מרפסת גג בהיקף של 46.72 מ"ר

במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד.

מידע קודם

מתאריך	
26/04/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים מוצעת תוספת שטח עיקרי לדירה מס' 3 התואמת נספח כמעט במדויק. אין מניעה לאשרה בהתאם לנכתב בחו"ד. יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a
26/04/2026	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 155440 תחילת תוקף : 7/03/2016 ייעוד הקרקע : מגורים ג מספר נספח רלוונטי 1 תכניות כפופות : 2644 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : תכנית זו מבטלת את תכנית מתאר 62 סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה זו כוללת סעיף סטייה ניכרת לנושאים הבאים : גובה בניין ומס' קומות מס' יחידות דיור

קווי בניין הבקשה אינה מהווה סטיה ניכרת נספח בינוי קיים נספח בינוי מחייב חלקית נספח הבינוי מחייב לעניין גובה מבנה, מס' קומות וקווי בניין מס' יח"ד ושטחי בנייה. הבקשה תואמת כמעט במדויק לנספח הבינוי כמפורט להלן: מפלס +6.00 קומה ב': מוצעת גרם מדרגות פנימי לטובת קומה חדשה נוספת. מיקום המדרגות אינו תואם לנספח, אך הנספח אינו מחייב לעניין זה ואין מניעה לאשר מפלס +9.00 קומה ג': מוצעת תוספת קומה לדירה מס' 3 הכוללת שטח עיקרי בהיקף של 74 מ"ר וכן מרפסת גג בהיקף של 46.72 מ"ר התוספת תואמת נספח כמעט במדויק למעט הקיר בחזית הדרום- מערבית, השטח החדש המוצע הותאם לקונטור הבניין הקיים, על ידי בליטה קטנה בקונטור התוספת מעבר לקווי הבניין העיליים המוצעים. בעבר התקבלה חו"ד משפטית לעניין זהה בתיק מס' 2019/565 ושם התקבל ייעוץ שאין מניעה לאשר את הבניה החורגת מקו הבניין העילי מאחר והיא עומדת בקו הבניין הכללי ואין צורך אף לפרסם הקלה בנידון חרף העניין שסעיף קווי בניין הינו סטיה ניכרת. ולכן ניתן לאשר בניה זו, עמידה בשטחים תעשה בפרק "שטחים" קווי בניין		

הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2026/5015.00 שנמסר בתאריך: 12/01/2026 ע"י המח' למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו ע"פ תכנית 155440, כפי שנכתב לעיל ישנה חריגה בקווי הבניין העילי אולם ההמלצה היא לאשרו בעקבות חו"ד משפטית קודמת שנתנה בתיק זהה מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית: 4 קומות המוצע בבקשה תואם למותר. מוצעת קומה נוספת בהתאם לתב"ע. גבהים אין חריגות בגבהים, המוצע תואם למותר. מספר יחידות דיור במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד בגין תוספת הקומה במידה ותאושר יידרש רישום הערת אזהרה בטאבו כתנאי למתן היתר שטחי בניה שטחים עיקריים:		

ע"פ נספח הבינוי לדירה זו מותרים תוספת שטח עיקרי בהיקף של 79.8 מ"ר, במסגרת הבקשה מבוקש שטח בהיקף של 74 מ"ר- עומד במותר ואין מניעה לאשר. שטחי שרות: לא מבוקש ממדים לא מבוקש, תנאי למתן היתר יהי אישור קפע"ר על תקינות מקלט קיים חדרים מחוזקים ל"ר שלביות ביצוע: התכנית החלה בחלקה כוללת סעיף לעניין שלביות ביצוע סעיף 7.1 "תוספת הבניה לכל חזית יבוצע בשלמות בחזית בהינף אחד"- ל"ר לבקשה זו "תוספת הבניה מעל הגג הקיים יבוצע בהינף אחד לכל הקומה החדשה" מבוקשת בניה רק לדירת המבקש, דייר סמוך כבר מימש בניה ונותרה דירה אחת יחידה שלא בנתה, פורסמה הקלה בגין אי עמידה בשלביות ואין מניעה לאשר השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע		

לי"ר		
ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה		
לי"ר		
מרפסות זיז		
לי"ר		
תימוכין קניינים בשטח משותף		
תוספת תואמת נספח בינוי שאינה דורשת חתימות פוזיטיביות.		
תנאים טרם דיון		
איכות הסביבה- לא נדרש- תוספת הקטנה מ-200 מ"ר שאינה נוגעת בקרקע		
בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל בתאריך 19/03/2026		
התנגדויות		
לא התקבלו		

תכנית חיזוקים תכנית זו כוללת בהוראותיה התניה לעניין חיזוק מבנים , כאשר מבנה שלא נבנה לפי תקן 413 יותנה בחיזוק המבנה, היתר מקורי לבניין בתיק 1.1977/142 היתר מס' 5869, הופק בתאריך 24/03/1980 וכן התקבל דוח פיקוח שרק בספטמבר 1980 התחילו בחפירת יסודות, כך שהמבנה אינו נדרש לחיזוקים. חוות דעת אדריכלית אין מניעה לאשר את המבוקש- בינוי תואם נספח בינוי		
הקלה מסעיף שלביות ביצוע , לבניה שלא בהינף אחד של הקומה החדשה -הדירות המצרניות כבר בנו תוספת קומה באישור	24/03/2026	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

אין מניעה לאשרה בהתאם לנכתב בחו"ד.

יש לתקן את ההערות כמצוין ע"ג הרמוניקה a

סדר יום לוועדה מתאריך - 06/05/2026 - יט אייר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/54
מספר בקשה	<u>2025/0387.00</u>
מספר סידורי	<u>28</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת, בנית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה והרחבה לבנין קיים, תוספת ממ"ד, מחסנים ומרפסות.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נכח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	הרשקוביץ שלום
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות דיסלדורף אפרת
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	24

כתובת האתר

מבוא אדמונד פלג 15 , נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30644	13	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
589390	תחילת תוקף	21/11/2020			
589390	תחילת תוקף	21/11/2020			
589390	תחילת תוקף	21/11/2020			
589390	תחילת תוקף	21/11/2020			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

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

- בתאריך 28/02/1974 בת.ב. 1973/0601.00 עבור "בניית בנין שלישי מתוך שלושה במגרש" בהיתר זה אושרו שטחים 2419.34 מ"ר לשטח עיקרי ו-445.70 מ"ר עבור מרפסות מקורות, חדרי מדרגות וחדרים טכניים.

מהות הבקשה :

מצב קיים : מדובר בבניין קיים בן 8 קומות וחדר מדרגות יציאה לגג המשמש למגורים ברחוב אדמונד פלג 15, בשכונת נווה יעקב גוש : 30644 , חלקה : 13.

מצב מוצע :

קומת מרתף , מפלס -2.50 :

חזית דרומית-מזרחית :

מוצע תוספת קומת מרתף למחסנים הכוללת 3 מחסנים ומבואה וכן מעטפת למחסנים עתידיים.

המחסנים מוצעים עבור יח"ד מס' 2,6 ו-10 כאשר הגישה למחסנים חיצונית למבנה.

קומת כניסה תחתונה (קרקע) , מפלס +0.00 :

עבור יח"ד מס' 2 (מש' דורלכר) :

חזית דרומית :

מוצעת תוספת בניה קיימת להריסה ובנייתה מחדש עם תפר עפ"י דרישת נוהל בקרה הנדסית (הכשרת עבירה).

מוצעת חצר מרוצפת ומדרגות ליציאה לחצר מתוך התוספת המוצעת.

חזית מזרחית :

מוצעת תוספת בניה הכוללת ממ"ד ע"י הריסת קירות קיימים ושינויים פנימיים.

פיתוח שטח :

מוצעת גדר פיתוח להריסה.

קומת כניסה עליונה, מפלס +2.80 :

חזית דרומית :

עבור יח"ד מס' 6 (מש' קגנוף) :

מוצעת תוספת בניה קיימת להריסה ובנייתה מחדש עם תפר עפ"י דרישת נוהל בקרה הנדסית (הכשרת עבירה).

מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית, הפיכת חלון לדלת ופריצת חלון.

עבור יח"ד מס' 3 מוצעת מעטפת לבינוי המוצע בקומה מעל.

חזית מזרחית :

מוצעת תוספת בניה הכוללת ממ"ד ע"י הריסת קירות קיימים ושינויים פנימיים.

מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית כאשר היציאה למרפסת מתוך התוספת.

קומה א', מפלס +5.60 :

עבור יח"ד מס' 10 (משי' הרשקוביץ):

חזית דרומית:

מוצעת תוספת בניה קיימת להריסה ובנייתה מחדש עם תפר עפ"י דרישת נוהל בקרה הנדסית (הכשרת עבירה).

מוצעת מרפסת זיז לא מקורה, הפיכת חלון לדלת ופריצת חלון.

חזית מזרחית:

מוצעת תוספת בניה הכוללת ממ"ד ע"י הריסת קירות קיימים ושינויים פנימיים.

מוצעת מרפסת זיז לא מקורה כאשר היציאה למרפסת מתוך התוספת.

קומה ב', מפלס +8.40:

חזית דרומית:

מוצע גג לתוספת המוצעת בקומה א' לא לשימוש.

חזית מזרחית:

מוצע גג לתוספת המוצעת בקומה א' לא לשימוש.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות:

1. "הקלה לבניה בשונה מנספח ושלא בהינף אחד".

תום מועד להגשת התנגדויות בתאריך 20/01/2026.

על פי נתוני המערכת לבקשה זו התקבלה התנגדות אחת.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 13.

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

על פי נתוני המערכת לבקשה זו התקבלה התנגדות אחת.

מידע קודם

	מתאריך	

מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים : מדובר בבקשה שבחלקה תוספת בניה חדשה ובחלקה הכשרת עבירת בניה קיימת, התואמת בקונטור התוספות לנספח הבינוי, בבחינה נמצא כי מוצעים מחסנים עבור יח"ד להם יועדו מחסנים בעמודה אחרת ויש להמציא הסכמות שכנים להחלפת מיקום המחסן, בנוסף ישנם שטחים שלא חושבו כנדרש. הבקשה מובאת להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגד. ככל ותחליט הוועדה שלא לזמן את המתנגד המלצת הצוות המקצועי לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת. לטענת המתנגד : *התנגדות חריפה לביצוע עבודות בניה והפיכת בניין מגורים לאתר בניה – סיכון חמור לאדם קשי בן 90 במצב רפואי קשה. - הבניה המוצעת במרביתה תואמת נספח בינוי, ומה גם שבניה הינה דבר זמני ולא קבוע. מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגד. קווי בניין : - יש לסמן את קו הבניין וגבול התוכנית וכן שצ"פ על גבי ההרמוניקה בכל המפלסים במדויק כפי שהתקבל בתיק המידע ובתשריט. שטחי בניה : ש. עיקרי : עבור יח"ד מס' 2 : בבחינה נמצא כי ע"ב מחשב שטח עיקרי קיים שטח שאושר בהיתר כשטח שירות וכעת עפ"י התב"ע ניתן להופכו לשטח עיקרי ויש לחשבו כשטח עיקרי מוצע, בנוסף פודסט יציאה לחצר מרוצפת לא חושב כשטח עיקרי עפ"י התב"ע .	25/04/2026	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

עבור יח"ד מס' 6 : בבחינה נמצא כי ע"ב מחשב שטח עיקרי קיים שטח שאושר בהיתר כשטח שירות וכעת עפ"י התב"ע ניתן להופכו לשטח עיקרי ויש לחשבו כשטח עיקרי מוצע. עבור יח"ד מס' 10 : בבחינה נמצא כי ע"ב מחשב שטח עיקרי קיים שטח שאושר בהיתר כשטח שירות וכעת עפ"י התב"ע ניתן להופכו לשטח עיקרי ויש לחשבו כשטח עיקרי מוצע. - יש לחשב את כל הפרמטרים הנדרשים בחישוב שטח עיקרי מוצע עפ"י התב"ע ולוודא עמידה במותר. - יש להתאים את מידות התוספת המוצעת לנספח הבינוי במדויק כולל התפר על מנת לעמוד בתחום קווי הבניין המאושרים. ש. שירות : - יש לצמצם את הממ"דים המוצעים עבור יח"ד בשטח התוספת לכדי 12 מ"ר המותרים. - יש להתאים את מידות המחסנים במדויק לנספח הבינוי. מרפסות זיז : קומת כניסה עליונה, מפלס +2.80 : חזית דרומית : - יש לחשב את חלק המרפסת המקורה במניין שטחי עיקרי ייעודי למרפסות הניתן מכח התב"ע ולהראות עמידה במותר. חזית מזרחית : - יש לחשב את חלק המרפסת המקורה במניין שטחי עיקרי ייעודי למרפסות הניתן מכח התב"ע ולהראות עמידה במותר. מחסנים : מוצע בבקשה : קומת מרתף , מפלס -2.50, חזית דרומית-מזרחית : מוצע תוספת קומת מרתף למחסנים הכוללת 3 מחסנים ומבואה וכן מעטפת למחסנים עתידיים. המחסנים מוצעים עבור יח"ד מס' 2,6 ו-10 כאשר הגישה למחסנים חיצונית למבנה.		

המוצע בבקשה שונה מנספח הבינוי כאשר מוצעים מחסנים עבור יח"ד 2 ו-6 שעפ"י נספח הבינוי המחסנים עבור יח"ד אלו מוצעים בעמודה אחרת - יש להציע את המחסנים עבור כל יח"ד בהתאמה לנספח הבינוי במדויק או לחלופין להמציא חתימות שכנים להחלפת מיקום המחסן. הריסות: - יש לסמן על גבי התוכניות את המיועד להריסה בצהוב עפ"י התשריט ונספח הבינוי. - תנאי למתן היתר בניה יהא המצאת דו"ח פיקוח כי המיועד להריסה נהרס. ניהול מי נגר: - יש להציג ע"ג ההרמוניקה חישוב מי נגר על מנת לוודא שעומד במותר וכן פירוט חומרים סופגים. תימוכין קנייניים: - יש להתאים את המחסנים במדויק לנספח הבינוי או לחלופין להמציא חתימות של בעלי הדירות להם מוצע מחסן עפ"י נספח הבינוי בשטח המחסן המבוקש בבקשה. - יש להמציא חתימת בעל המעטפת/חיזוקים לבינוי המוצע בקומה מעל. ליקויים גרפיים: - יש לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה: 589390 תחילת תוקף:	18/03/2026	חוות דעת תכנונית

21/11/2020 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: 589390 תחילת תוקף 21/11/2020 שטח ציבורי פתוח ומגורים. תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: בתכנית הנ"ל קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : סעיף 4.1.2 (ג) : גובה הבניה המירבי ומס' הקומות המירבי כמצוין בנספחים 1,2,3,4,5, מס' יח"ד המירבי, קווי הבניין המפורטים בתשריט, צמצום השטח שבין גבול תאי שטח 1-5, המוצע בבקשה אינו חורג מן אחד מסעיפים אלה. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 27/07/2025 ע"י המח' למידע תכנוני, על פניו נראה כי אין חריגות מקווי הבניין המאושרים פרט לחצר מרוצפת המוצעת מעבר לקו הבניין התואמת לנספח הבינוי - אין מניעה לאשר. בבחינה נמצא כי עורך הבקשה אינו מסמן את קו הבניין וגבול התוכנית כפי שהתקבל בתיק המידע על גבי התוכניות וכן לא סומנו השטחים המיועדים לשצ"פ עפ"י התשריט ותיק המידע - יש לסמן את קו הבניין וגבול התוכנית וכן שצ"פ על גבי ההרמוניקה בכל המפלסים במדויק כפי שהתקבל בתיק המידע ובתשריט. שלביות ביצוע: סעיף 7.1 1. "הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהי. ובמקרה של ביצוע חלקי (למשל קומה ראשונה בלבד, או ראשונה ושניה בלבד וכד') יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה". 2. "תוספת הקומה תיבנה בהינף אחד בלבד. לא תותר בנייתה בשלבים".		

3. "תוספת קומת המחסנים תיבנה בהינף אחד, לכל עמודה". 4. "בנוסף למפורט לעיל, הבנייה בכל אחד מהבניינים שבתחום התוכנית תיבנה ללא תלות בבניה המוצעת בבניינים אחרים שבתוכנית". המוצע בבקשה הינו תוספת 3 מחסנים כאשר מוצעת כל העמודה כמעטפת, וכן תוספת בניה בקומת כניסה תחתונה, קומת כניסה עליונה וקומה א' כאשר לא מוצעת הבניה בכל הקומות בעמודה זו, בבחינה נמצא כי עורך הבקשה מסמן את גגות התוספת המוצעת לא לשימוש ואינו מציע מרפסת תקנית לרווחת הדירה שמעל, לנידון פורסמה הקלה בדבר "הקלה לבניה בשונה מנספח ושלא בהינף אחד" – כמותר. נספח בינוי : בתכנית חל נספח בינוי מפורט מס' 1 המחייב חלקית לעניין מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מירבי שטחי בניה מרביים וקווי בנין מרביים. לא תואם נספח ומוצע בבקשה : קומת מרתף , מפלס -2.50 : חזית דרומית-מזרחית : מוצע תוספת קומת מרתף למחסנים הכוללת 3 מחסנים ומבואה וכן מעטפת למחסנים עתידיים. המחסנים מוצעים עבור יח"ד מס' 2,6 ו-10 כאשר הגישה למחסנים חיצונית למבנה. המוצע בבקשה שונה מנספח הבינוי כאשר מוצעים מחסנים עבור יח"ד 2 ו-6 שעפ"י נספח הבינוי המחסנים עבור יח"ד אלו מוצעים בעמודה אחרת – (ראה סעיף מחסנים). קומת כניסה תחתונה (קרקע) , מפלס +0.00 : עבור יח"ד מס' 2 (מש' דורלכר) : חזית דרומית : מוצעת תוספת בניה קיימת להריסה ובנייתה מחדש עם תפר עפ"י דרישת נוהל בקרה הנדסית (הכשרת עבירה). מוצעת חצר מרוצפת ומדרגות ליציאה לחצר מתוך התוספת המוצעת. המוצע בבקשה שונה מנספח הבינוי כאשר מוצעת תוספת בניה להריסה ובניה מחדש עם תפר עפ"י דרישת נוהל בקרה הנדסית כאשר נספח הבינוי מנחה - אין מניעה לאשר.		

חזית מזרחית : מוצעת תוספת בניה הכוללת ממ"ד ע"י הריסת קירות קיימים ושינויים פנימיים. המוצע בבקשה תואם נספח בינוי למעט תפר המוצע עפ"י דרישת נוהל בקרה הנדסית כאשר נספח הבינוי מנחה - אין מניעה לאשר. פיתוח שטח : מוצע גדר פיתוח להריסה. בבחינה נמצא כי לא סומנו כל ההריסות עפ"י נספח הבינוי - (ראה סעיף הריסות). קומת כניסה עליונה, מפלס +2.80 : חזית דרומית : עבור יח"ד מס' 6 (מש' קגנוף) : מוצעת תוספת בניה קיימת להריסה ובנייתה מחדש עם תפר עפ"י דרישת נוהל בקרה הנדסית (הכשרת עבירה). מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית, הפיכת חלון לדלת ופריצת חלון. עבור יח"ד מס' 3 מוצעת מעטפת לבינוי המוצע בקומה מעל. המוצע בבקשה שונה מנספח הבינוי כאשר מוצעת תוספת בניה עם תפר עפ"י דרישת נוהל בקרה הנדסית וכן עבור יח"ד מס' 3 מוצעת מעטפת כאשר עפ"י הנספח מוצעת תוספת בניה, נספח הבינוי הינו מנחה ופורסמה הקלה בדבר "הקלה לבניה בשונה מנספח ושלא בהינף אחד" - אין מניעה לאשר. חזית מזרחית : מוצעת תוספת בניה הכוללת ממ"ד ע"י הריסת קירות קיימים ושינויים פנימיים. מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית כאשר היציאה למרפסת מתוך התוספת. המוצע בבקשה תואם נספח בינוי למעט שינויים פנימיים בתוך הדירה הקיימת נספח הבינוי הינו מנחה - אין מניעה לאשר. קומה א' , מפלס +5.60 : עבור יח"ד מס' 10 (מש' הרשקוביץ) : חזית דרומית : מוצעת תוספת בניה קיימת להריסה ובנייתה מחדש עם תפר עפ"י דרישת נוהל בקרה הנדסית (הכשרת עבירה).		

מוצעת מרפסת זיז לא מקורה, הפיכת חלון לדלת ופריצת חלון. חזית מזרחית : מוצעת תוספת בניה הכוללת ממ"ד ע"י הריסת קירות קיימים ושינויים פנימיים. מוצעת מרפסת זיז לא מקורה כאשר היציאה למרפסת מתוך התוספת. המוצע תואם נספח בינוי למעט התפר המוצע בין חיבור התוספת לקיים, נספח הבינוי מנחה- אין מניעה לאשר. קומה ב' , מפלס +8.40 : חזית דרומית : מוצע גג לתוספת המוצעת בקומה א' לא לשימוש. חזית מזרחית : מוצע גג לתוספת המוצעת בקומה א' לא לשימוש. המוצע בבקשה אינו תואם נספח בינוי כאשר עפ"י הנספח מוצעת תוספת בניה עבור קומה זו, הגג המוצע אינו מהווה מרפסת תקנית עפ"י הוראות התב"ע כאשר פורסמה הקלה בדבר "הקלה לבניה בשונה מנספח ושלא בהינף אחד" - אין מניעה לאשר. שטחי בניה : בתוכנית החלה בחלקה קיים נספח חישוב שטחים הכולל טבלה ייעודית המפרטת את שטחי הבניה המותרים עבור כל יח"ד בנפרד. ש. עיקרי : עבור יח"ד מס' 2 : מותר בתב"ע קיים + מוצע : שטח עיקרי בסך של 134.09 מ"ר. שטח עיקרי מוצע עפ"י תב"ע : שטח עיקרי בסך של 42.40 מ"ר. ש. עיקרי מוצע בבקשה : שטח עיקרי בסך של 04.32 מ"ר. בבחינה נמצא כי ע"ב מחשב שטח עיקרי קיים שטח שאושר בהיתר כשטח שירות וכעת עפ"י התב"ע ניתן להופכו לשטח עיקרי ויש לחשבו כשטח עיקרי מוצע, בנוסף פודסט יציאה לחצר מרוצפת לא חושב כשטח עיקרי עפ"י התב"ע . עבור יח"ד מס' 6 :		

מותר בתב"ע קיים + מוצע : שטח עיקרי בסך של 135.99 מ"ר. שטח עיקרי מוצע עפ"י תב"ע : שטח עיקרי בסך של 31.92 מ"ר. ש. עיקרי מוצע בבקשה : שטח עיקרי בסך של 24.27 מ"ר. בבחינה נמצא כי ע"ב מחשב שטח עיקרי קיים שטח שאושר בהיתר כשטח שירות וכעת עפ"י התב"ע ניתן להופכו לשטח עיקרי ויש לחשבו כשטח עיקרי מוצע. עבור יח"ד מס' 10 : מותר בתב"ע קיים + מוצע : שטח עיקרי בסך של 144.16 מ"ר. שטח עיקרי מוצע עפ"י תב"ע : שטח עיקרי בסך של 37.69 מ"ר. ש. עיקרי מוצע בבקשה : שטח עיקרי בסך של 04.32 מ"ר. בבחינה נמצא כי ע"ב מחשב שטח עיקרי קיים שטח שאושר בהיתר כשטח שירות וכעת עפ"י התב"ע ניתן להופכו לשטח עיקרי ויש לחשבו כשטח עיקרי מוצע. - יש לחשב את כל הפרמטרים הנדרשים בחישוב שטח עיקרי מוצע עפ"י התב"ע ולוודא עמידה במותר. - יש להתאים את מידות התוספת המוצעת לנספח הבינוי במדויק כולל התפר על מנת לעמוד בתחום קווי הבניין המאושרים. ש. שירות : מותר בתב"ע : עבור כל יח"ד מותר ממ"ד בשטח של 12 מ"ר, וכן מחסנים בקומת המרתף ובקומת הקרקע. ש. שירות מוצע : 58.55 מ"ר כאשר 13.22 מ"ר עבור ממ"ד לכל יח"ד ו-19.73 עבור מחסנים ומבואה בבחינה נמצא כי הממ"דים המוצעים גדולים מהמותר עפ"י התב"ע, וכן מידות המחסנים המוצעים אינן תואמות במדויק לנספח הבינוי בנוסף שטח ירידה למחסנים שאינו מקורה חושב כשטח שירות ואין צורך לחשבו במניין השטחים. - יש לצמצם את הממ"דים המוצעים עבור יח"ד בשטח התוספת לכדי 12 מ"ר המותרים. - יש להתאים את מידות המחסנים במדויק לנספח הבינוי. מס' קומות : מותר לפי תב"ע : 10 קומות, כאשר 9 קומות מעל הכניסה הקובעת וקומה 1 מתחת לכניסה הקובעת. מס' קומות קיים : 8 קומות מעל הכניסה הקובעת.		

מוצע בבקשה : תוספת קומה חלקית למחסנים מתחת הכניסה הקובעת. חישוב : 8 (קיים מעל) + 1 (מוצע מתחת) = 9 – כמות. מס' יח"ד : מותר לפי תב"ע : 28 יח"ד. מס' יח"ד קיים : 28 יח"ד. המוצע בבקשה הינו תוספת בניה עבור יח"ד קיימות וכן מחסנים, אין שינוי במס' יח"ד. גובה בניה : מותר לפי תב"ע : גובה בניה מירבי עפ"י נספח בינוי 29.05 מ' מעל הכניסה הקובעת. מוצע בבקשה : תוספת בניה עבור יח"ד קיימות בקומות קרקע תחתונה, קרקע עליונה וא' וכן תוספת קומת מחסנים אין שינוי בגובה הבניה. מרפסות זיז : מותר עפ"י תב"ע : מרפסות בנוסף לשטח העיקרי בסך של 218.71 מ"ר. קומת כניסה עליונה, מפלס +2.80 : חזית דרומית : עבור יח"ד מס' 6 (מש' קגנוף) מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית בעומק של 2.00 מ', רוחב של 5.20 מ' ובשטח של 10.40 מ"ר, המרפסת המוצעת תואמת את נספח הבינוי במדויק אך עורך הבקשה אינו מחשב את החלק המקורה במניין שטח עיקרי למרפסות - יש לחשב את חלק המרפסת המקורה במניין שטחי עיקרי ייעודי למרפסות הניתן מכח התב"ע ולהראות עמידה במותר. חזית מזרחית : מוצעת מרפסת זיז מקורה חלקית בעומק של 2.00 מ', רוחב של 6.00 מ' ובשטח של 12.00 מ"ר, המרפסת המוצעת תואמת את נספח הבינוי במדויק אך עורך הבקשה אינו מחשב את החלק המקורה במניין שטח עיקרי למרפסות - יש לחשב את חלק		

המרפסת המקורה במניין שטחי עיקרי ייעודי למרפסות הניתן מכח התב"ע ולהראות עמידה במותר. קומה א', מפלס +5.60 : עבור יח"ד מס' 10 (מש' הרשקוביץ) : חזית דרומית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 2.00 מ', רוחב של 6.40 מ' ובשטח של 12.80 מ"ר, המרפסת המוצעת תואמת את נספח הבינוי במדויק - כמותר. חזית מזרחית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 2.00 מ', רוחב של 6.00 מ' ובשטח של 12.00 מ"ר, המרפסת המוצעת תואמת את נספח הבינוי במדויק - כמותר. מחסנים : עפ"י סעיף 4.1.2(א) (3) בתב"ע : "בתא שטח מס' 3 בניין מס' 420-15 : תותר תוספת מחסנים בקומת מחסנים (מפלס -2.50)". מוצע בבקשה : קומת מרתף, מפלס -2.50, חזית דרומית-מזרחית : מוצע תוספת קומת מרתף למחסנים הכוללת 3 מחסנים ומבואה וכן מעטפת למחסנים עתידיים. המחסנים מוצעים עבור יח"ד מס' 2,6 ו-10 כאשר הגישה למחסנים חיצונית למבנה. המוצע בבקשה שונה מנספח הבינוי כאשר מוצעים מחסנים עבור יח"ד 2 ו-6 שעפ"י נספח הבינוי המחסנים עבור יח"ד אלו מוצעים בעמודה אחרת - יש להציע את המחסנים עבור כל יח"ד בהתאמה לנספח הבינוי במדויק או לחלופין להמציא חתימות שכנים להחלפת מיקום המחסן.-(ראה סעיף תימוכין קניינים). הריסות : עפ"י התב"ע סעיף 4.1.2 (ח) : "הבניין/ הגדר/ המבנה / המדרגות / הפרגולה/ חריגות הבניה המסומנים בצבע צהוב בתשריט ובנספחים מס' 5-1 מיועדים להריסה ויהרסו כתנאי להיתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם או לפני העברת השטח ע"ש העיריה במוקד המוקדם שבניהם, מודגש בזאת כי ביצוע ההריסה ייבדק ע"י המחלקה לפיקוח על הבניה בעירית ירושלים".		

בהרמוניקה שנבחנה לא סומנו כל ההריסות הנדרשות בהתאם לתשריט ונספח הבינוי ותנאי ההריסה יהא להוצאת היתר בניה – יש לסמן על גבי התוכניות את המיועד להריסה בצהוב עפ"י התשריט ונספח הבינוי. -תנאי למתן היתר בניה יהא המצאת דו"ח פיקוח כי המיועד להריסה נהרס. ניהול מי נגר : עפ"י התב"ע, סעיף 8.6 : " במתחמים הבנויים לפחות 20% מהקרקע תישאר טבעית או שהכיסוי בה ייעשה מחומרים המאפשרים חדירת נגר עליו לתוך תת הקרקע". בבחינה נמצא כי לא הוצג חישוב מי נגר על גבי ההרמוניקה - יש להציג ע"ג ההרמוניקה חישוב מי נגר על מנת לוודא שעומד במותר וכן פירוט חומרים סופגים. הנחיות מיוחדות : עפ"י התב"ע, סעיף 4.1.2 (ט) : "מודגש בזאת כי תאסר הקמת גדרות בכל שטח התוכנית למעט במקרים בהם יש למקם גדר משיקול בטיחות (הפרשי מפלסים וכד') וגם במקרים אלו תותר הקמת גדרות בגובה מינימאלי הנדרש בלבד לשביעות רצון מחלקת התכנון בעיריית ירושלים" בהרמוניקה שנבחנה לא הוצעו גדרות- אין מניעה לאשר. נוהל בקרה הנדסית : עפ"י התב"ע סעיף 4.1.2 (ו) (7) : "היתר לתוספות הבניה למבנה הקיים מותנה בבדיקה בדבר הצורך בחיזוק המבנה לפי הוראות תקן ישראלי ת"י 413". התקבל אישור נוהל בקרה הנדסית בתאריך 2025/08/28 ע"י יצחק למעי והמוצע תואם במדויק לאישור זה. תימוכין קנייניים : קומת מרתף , מפלס 2.50-, חזית דרומית-מזרחית : מוצע תוספת קומת מרתף למחסנים הכוללת 3 מחסנים ומבואה וכן מעטפת למחסנים עתידיים. המחסנים מוצעים עבור יח"ד מס' 2,6 ו-10 כאשר הגישה למחסנים חיצונית למבנה.		

המחסנים המוצעים הינם בשונה מנספח הבינוי כאשר המחסנים עבור יח"ד מס' 2 ו-6 עפ"י נספח הבינוי מוצעים בעמודה צפונית מזרחית, ולא הומצאו חתימות שכנים כלל בנוסף עבור יח"ד מס' 3 מוצעים חיזוקים / מעטפת לבינוי המוצע בקומה מעל כאשר לא התקבלה חתימת הבעלים של דירה זו. - יש להתאים את המחסנים במדויק לנספח הבינוי או לחילופין להמציא חתימות של בעלי הדירות להם מוצע מחסן עפ"י נספח הבינוי בשטח המחסן המבוקש בבקשה. - יש להמציא חתימת בעל המעטפת/חיזוקים לבינוי המוצע בקומה מעל. אישור איכות הסביבה : התקבל אישור מחלקת איכות הסביבה בתאריך 26.01.2026 ע"י איתמר כהן. אישור שפ"ע : התקבל אישור מחלקת שפ"ע בתאריך 01.01.2026. אישור הסדרי תנועה : לא רלוונטי. חוות דעת אדריכלית : המוצע בבקשה תואם בקונטור התוספות לנספח הבינוי, בבחינה נמצא כי מוצעים מחסנים עבור יח"ד להם יועדו מחסנים בעמודה אחרת ויש להמציא הסכמות שכנים להחלפת מיקום המחסן, ישנם שטחים שלא חושבו כנדרש ועוד הערות רישויות וטכניות - יש לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלה התנגדות אחת. לטענת המתנגד : *התנגדות חריפה לביצוע עבודות בניה והפיכת בניין מגורים לאתר בניה – סיכון חמור לאדם קשי בן 90 במצב רפואי קשה. - הבניה המוצעת במרביתה תואמת נספח בינוי, ומה גם שבניה		

הינה דבר זמני ולא קבוע. מובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגדים.		
הקלה לבניה בשונה מנספח ושלא שהינף אחד.	30/12/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים

מובא להכרעת הוועדה האם לזמן את המתנגדים :

מדובר בבקשה שבחלקה תוספת בניה חדשה ובחלקה הכשרת עבירת בניה קיימת, התואמת בקוונטור התוספות לנספח הבינוי, בבחינה נמצא כי מוצעים מחסנים עבור יח"ד להם יועדו מחסנים בעמודה אחרת ויש להמציא הסכמות שכנים להחלפת מיקום המחסן, בנוסף ישנם שטחים שלא חושבו כנדרש.

הבקשה מובאת להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגד.

ככל ותחליט הוועדה שלא לזמן את המתנגד המלצת הצוות המקצועי לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים.

התנגדויות :

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

לטענת המתנגד :

*התנגדות חריפה לביצוע עבודות בניה והפיכת בניין מגורים לאתר בניה – סיכון חמור לאדם קשי בן 90 במצב רפואי קשה.

- הבניה המוצעת במרביתה תואמת נספח בינוי, ומה גם שבניה הינה דבר זמני ולא קבוע.

מובא להכרעת הוועדה באם לזמן את המתנגד.

קווי בניין :

- יש לסמן את קו הבניין וגבול התוכנית וכן שצ"פ על גבי ההרמוניקה בכל המפלסים במדויק כפי שהתקבל בתיק המידע ובתשריט.

שטחי בניה :

ש. עיקרי :

עבור יח"ד מס' 2 :

בבחינה נמצא כי ע"ב מחשב שטח עיקרי קיים שטח שאושר בהיתר כשטח שירות וכעת עפ"י התב"ע ניתן להופכו לשטח עיקרי ויש לחשבו כשטח עיקרי מוצע, בנוסף פודסט יציאה לחצר מרוצפת לא חושב כשטח עיקרי עפ"י התב"ע .

עבור יח"ד מס' 6 :

בבחינה נמצא כי ע"ב מחשב שטח עיקרי קיים שטח שאושר בהיתר כשטח שירות וכעת עפ"י התב"ע ניתן להופכו לשטח עיקרי ויש לחשבו כשטח עיקרי מוצע.

עבור יח"ד מס' 10 :

בבחינה נמצא כי ע"ב מחשב שטח עיקרי קיים שטח שאושר בהיתר כשטח שירות וכעת עפ"י התב"ע ניתן להופכו לשטח עיקרי ויש לחשבו כשטח עיקרי מוצע.

- יש לחשב את כל הפרמטרים הנדרשים בחישוב שטח עיקרי מוצע עפ"י התב"ע ולוודא עמידה במותר.

- יש להתאים את מידות התוספת המוצעת לנספח הבינוי במדויק כולל התפר על מנת לעמוד בתחום קווי הבניין המאושרים.

ש. שירות :

- יש לצמצם את הממ"דים המוצעים עבור יח"ד בשטח התוספת לכדי 12 מ"ר המותרים.

- יש להתאים את מידות המחסנים במדויק לנספח הבינוי.

מרפסות זיז :

קומת כניסה עליונה, מפלס +2.80 :

חזית דרומית :

- יש לחשב את חלק המרפסת המקורה במניין שטחי עיקרי ייעודי למרפסות הניתן מכח התב"ע ולהראות עמידה במותר.

חזית מזרחית :

- יש לחשב את חלק המרפסת המקורה במניין שטחי עיקרי ייעודי למרפסות הניתן מכח התב"ע ולהראות עמידה במותר.

מחסנים :

מוצע בבקשה :

קומת מרתף , מפלס -2.50, חזית דרומית-מזרחית :

מוצע תוספת קומת מרתף למחסנים הכוללת 3 מחסנים ומבואה וכן מעטפת למחסנים עתידיים.

המחסנים מוצעים עבור יח"ד מס' 2,6 ו-10 כאשר הגישה למחסנים חיצונית למבנה.

המוצע בבקשה שונה מנספח הבינוי כאשר מוצעים מחסנים עבור יח"ד 2 ו-6 שעפ"י נספח הבינוי המחסנים עבור יח"ד אלו מוצעים בעמודה אחרת - יש להציע את המחסנים עבור כל יח"ד בהתאמה לנספח הבינוי במדויק או לחלופין להמציא חתימות שכנים להחלפת מיקום המחסן.

הריסות :

- יש לסמן על גבי התוכניות את המיועד להריסה בצהוב עפ"י התשריט ונספח הבינוי.

- תנאי למתן היתר בניה יהא המצאת דו"ח פיקוח כי המיועד להריסה נהרס.

ניהול מי נגר :

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

תימוכין קנייניים :

- יש להתאים את המחסנים במדויק לנספח הבינוי או לחלופין להמציא חתימות של בעלי הדירות להם מוצע מחסן עפ"י נספח הבינוי בשטח המחסן המבוקש בבקשה.

- יש להמציא חתימת בעל המעטפת/חיזוקים לבינוי המוצע בקומה מעל.

ליקויים גרפיים :

- יש לתקן תיקונים וליקויים המוצגים ע"ג הרמוניקה a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 06/05/2026 - יט אייר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/54
מספר בקשה	<u>2025/0436.00</u>
מספר סידורי	<u>29</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בנית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה והרחבה לבניין קיים, תוספת מחסן.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	יצחקי אלרואי
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות דיסלדורף אפרת
מתכנן השלד	אריאל אליה
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	27

כתובת האתר

אגרות משה 21, רמת שלמה

גוש	חלקה	בשלמות
30562	58	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1132786	תחילת תוקף	02/04/2024			
14000	תחילת תוקף	05/09/2015			
1973	תחילת תוקף	11/03/1993			
5/36/04	תחילת תוקף	02/03/1998			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

- בתאריך 28.08.1994 בת.ב 1993/0765.00 ובו אושר " הקמת בניין חדש למגורים".

- בתאריך 23.04.2023 בת.ב 1993/0765.01 ובו אושר " שינויים בפתחים, בנית גדר, פרגולה וגג קל נפתח".

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת רמת שלמה ברחוב אגרת משה 21 בניין מדורג בן 3 קומות.

גוש : 30562 חלקה : 58.

מצב מוצע :

קומת מחסנים מפלס 1.30 - :

מוצע מחסן למבקש ומוצגת תוכנית צל לשאר דיירי הכניסה.

קומת קרקע מפלס 1.5 + :

דירה מס' 1- מוצע הכשרת עבירה למגורים.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות :

"הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי".

"הקלה לבנייה מקו בניין עד 3מ' מגבול החלקה".

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

תום מועד התנגדויות בתאריך 23.12.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 2 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 58 .

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

מידע קודם

מתאריך	
25/04/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת
הבינוי המוצע בשונה מנספח אין מניעה לאשר ניווד זה בכפוף לחתימה של כל בעלי הכניסה המבוקשת.	
מכיוון שישנם מתנגדים לבינוי שהם בעלי דירות בכניסה המבוקשת.	

יש לתקן בהתאם לנספח או להגיש חתימות של כל הכניסה המבוקשת. אם ייגשו חתימות לניוד המוצע יש לציין ע"ג הרמוניקה כי בינוי זה נויד ולא ניתן יהיה לממשו בעתיד+ חתימה של בעלי הכניסה. המחסן המוצע אינו מאושר יש להסירו מהבקשה. יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלה התנגדות 2 : התקבלה התנגדות מאת הדייר ברוכים אהרון כתובת המתנגד , בניין המבוקש , קומה מעל. הדירה היא בבעלות המתנגד. "אנחנו הסכמנו לתוספת הבינוי אבל לא הסכמנו לחפירה למחסן המוצע. הם התחילו לחפור מתחת לבניין עם טרקטור, כנראה עקב החפירות נגרם נזק לדירת המתנגד. גובה החדר שהוא בונה הינו גובה מהרגיל. מבקשים שתבדקו את הקירות הוא הרס . מבקשים שיהיה פיקוח על הבנייה ולפנות את הפסולת. העבירות בנייה הרסו לו חלק מהמזגנים. " התקבלה התנגדות מאת הדייר ת כהן נגה כתובת המתנגד , בניין המבוקש , שכנה ממול באותה קומה. הדירה היא בבעלות המתנגדת. "מדובר בחפירה של מחסן, התחילו לבנות באופן מופקר, ישנה פסולת בחצר עקב השיפוץ . הם הוציאו מהבניין סלעים שהם שייכים ליסודות הבניין, בלי פיקוח. הבינוי שצמוד אלי גובה מהרגיל , יש להשלים גדר עץ בצד שלנו. " המתנגדים הינם מעל דירת המבקש והדירה הצמודה כך שזה פוגע בבינוי העתידי ע"כ יש לזמן מתנגדי ומבקשים.		

ניהול מי נגר : - יש להציג תחשיב כי המוצע עומד בהוראות הסעיף לעניין מי נגר. 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". -יש לציין כי למבקש קיימת עבירה יש לסמנה להריסה כנדרש והריסתה תהווה כתנאי לתחילת עבודות.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/36/04 תחילת תוקף : 02/03/1998 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : *1132786- תחילת תוקף 02/04/2024. * 14000 ו' -תחילת תוקף 05/09/2015, מגורים. מבטלת : את תכנית מתאר 62. התוכנית מחליפה :	24/03/2026	חוות דעת תכנונית

*1973 ב' תחילת תוקף 18/03/1993 -אזור מגורים 2 מיוחד. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : ע"פ תבע 14000 ו' סעיף 4.1.2 (ה')- מס' יח"ד הינו מחייב. קווי הבניין הינם מחייבים וכל צמצום של השטח שבין הבינוי לבין גבול המגרש למרחק הקטן מ-3 מ' יחשב כסטייה ניכרת. מס' הקומות המירבי הינו מחייב. הנסיונות המופיעות בנספח הבינוי בכל הקומות הינן מחייבות. שלבי הביצוע הינם מחייבים. אי סימון חריגות הבניה להריסה בהיתר המבוקש כסטייה ניכרת . ע"פ תוכנית 1132786 עפ"י סעיף 4.1.2 ב (6) ג. בחזיתות שאינן מדורגות- תתאפשר בניה בשלבים בכל עמודה מלמטה למעלה ללא דילוג על קומה כלשהי. ניתן יהיה לאפשר בניית מעטפת בלבד לצורך מימוש הבניה בשלבים, כמפורט להלן, בכפוף לתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו ובכפוף לקבלת הסכמות מפורשות מבעלי הזכויות של הדירה לה מוצעת המעטפת. כמו כן ניתן יהיה לאפשר הקמה של חלק מתוספות הבניה המאושרות לדירה בכפוף לתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו ובכפוף לקבלת הסכמה של בעלי הדירה/הדירות שמעל תוספת הבניה המאושרת שאינה מבוקשת לבניה בהיתר הבניה כאמור". המוצע בבקשה עומד בהוראות תכנית 1132786 ואינה מהווה סטייה ניכרת. נספח בינוי : תבע 1132786- תוספות שטחי הבנייה לצורך מימוש התוספות כפי שנקבעו בנספח הבינוי של התוכנית המאושרת החלקה בשטח. ע"פ תבע 14000 ו' קיים נספח בינוי מס' 7 טיפוס ג'1- מפורט הנספח מנחה למעט הנתונים הבאים שהינם מחייבים : קווי בניין, מס' יח"ד מרבי, מס' קומות, הריסה ונסיוגה בכל הקומות .		

מוצע בבקשה : קומת מחסנים מפלס 1.30- : מוצע מחסן למבקש ומוצגת תוכנית צל לשאר דיירי הכניסה- בשונה מנספח בינוי-(ראה סעיף מחסנים). קומת קרקע מפלס 1.5+ : דירה מס' 1- מוצע הכשרת עבירה למגורים- בשונה מנספח בינוי- ע"פ הנספח התוספת לדירה המבוקשת הינה בחזית המערבית/ אחורית. בבקשה זו הבינוי המוצע בחזית קדמית אחורית וצידית הינו בחריגה מתחום התוספת ע"פ נספח כיוון שהבינוי הינו הכשרת עבירת בנייה ומודבר בחזית אחורית ללא נצפות כלל אין מניעה לאשר ניוד זה בכפוף לחתימה של כל בעלי הכניסה המבוקשת אשר מתחייבים לבנות בהתאם למוצע בבקשה. בנוסף יש לציין ע"ג הרמוניקה כי בינוי זה נויד ולא ניתן יהיה לממשו בעתיד+ חתימה של בעלי הכניסה. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2025/6423.00 שהוגש מיום 28/08/2025 ע"י המח' למידע תכנוני. התוספת המוצעות חורגת מקווי בניין לתוספות. ע"פ תב 14000 סעיף סטיה ניכרת 4.1.2 ה'-'' קווי הבניין הינם מחייבים וכל צמצום של השטח שבין הבינוי לבין גבול המגרש למרחק הקטן מ-3 מ' יחשב כסטייה ניכרת." המוצע משאיר מרחק של 3 מ' ע"כ עומד בהוראות התב ו אין מניעה לאשר. שטח בניה : ע"פ תב 14000- לדירה המבוקשת- בינוי בשטח- 24 מ"ר. מצב מוצע : קומת קרקע מפלס 1.5+ : דירה מס' 1- מוצע הכשרת עבירה בינוי למגורים בשטח- 23.12 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים ע"כ אין מניעה לאשר.		

מחסנים : מוצע בבקשה : קומת מחסנים מפלס 1.30 - : מוצע מחסן למבקש ומוצגת תוכנית צל לשאר דיירי הכניסה. תוכנית 14000 ו' - מבטלת את מתאר 62 ע"כ לא ניתן לבקש מחסן 8% משטח הדירה. -יש להסיר את המחסן מהבקשה. מס' קומות : מוצע תוספת בינוי לקומה קיימת- לא רלוונטי לבקשה זו. מס' יח"ד : אין תוספת יח"ד -לא רלוונטי לבקשה זו. שלבי ביצוע : ע"פ תבע 14000 ו' סעיף 4.1.2 ו' - "הבניה בקומת הגג תבוצע בהינף אחד ." - לא רלוונטי. "הבניה בניינים מדורגים בהרחבות הנובעות מנסיגות בבינוי יבוצעו בכל קומה, באותה כניסה בהינף אחד ללא תלות ביתר הקומות . " -עומד במותר. הבניה לחזיתות , שאינן מדורגות, תבוצע בהינף אחד כל כניסה . " - לא רלוונטי. "תוספת בניה בחללים קיימים תבוצענה בנפרד מההרחבות האחרות." - לא רלוונטי. ע"פ תבע 1132786 סעיף 7.1 - כמפורט בסעיף 4.1.2 א.6 - "הבניה בקומת הגג תתאפשר לכל יחידת דיור בנפרד ללא תלות ביחידית דיור אחרת" - לא רלוונטי. "בחזיתות שאינן מדורגות – תתאפשר בניה בכל עמודה מלמטה למעלה ללא דילוג על קומה כלשהי-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 : לא מוצע בבקשה זו תוספת מרפסות ע"כ לא רלוונטי. הריסות : תבע 14000 ו' 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. המוצע בבקשה הכשרת עבירת בנייה. 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". תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 04.01.26 - "לאשר את הבקשה". אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 25.11.25 - "לאשר את הבקשה". ניהול מי נגר :		

סעיף 6.1- יש להציג תחשיב כי המוצע עומד בהוראות הסעיף לעניין מי נגר. תימוכין קניינים : עבור בנייה 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. הבינוי המוצע הינו במיקום בשונה מהמותר ע"פ התב"ע ע"כ נדרש חתימות חדשות של כל הכניסה המבוקשת לשינוי מיקום הבינוי העתידי ע"ג ההרמוניקה. נוהל בקרה הנדסית : ע"פ תב"ע 14000 ו' - אינה כוללת בהוראותיה סעיף חיזוק המבנה. תב"ע 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 בשונה מנספח אין מניעה לאשר ניווד זה בכפוף לחתימה של כל בעלי הכניסה המבוקשת. מכיוון שישנם מתנגדים לבינוי שהם בעלי דירות בכניסה המבוקשת. יש לתקן בהתאם לנספח או להגיש חתימות של כל הכניסה המבוקשת. אם ייגשו חתימות לניוד המוצע יש לציין ע"ג הרמוניקה כי בינוי זה ניווד ולא ניתן יהיה לממשו בעתיד+ חתימה של בעלי הכניסה. המחסן המוצע אינו מאושר יש להסירו מהבקשה. התנגדויות :		

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלה התנגדות 2 : התקבלה התנגדות מאת הדייר ברוכים אהרון כתובת המתנגד , בניין המבוקש , קומה מעל. הדירה היא בבעלות המתנגד. "אנחנו הסכמנו לתוספת הבינוי אבל לא הסכמנו לחפירה למחסן המוצע. הם התחילו לחפור מתחת לבניין עם טרקטור, כנראה עקב החפירות נגרם נזק לדירת המתנגד. גובה החדר שהוא בונה הינו גובה מהרגיל. מבקשים שתבדקו את הקירות הוא הרס . מבקשים שיהיה פיקוח על הבנייה ולפנות את הפסולת. העבירות בנייה הרסו לו חלק מהמזגנים. " התקבלה התנגדות מאת הדייר ת כהן נגה כתובת המתנגד , בניין המבוקש , שכנה ממול באותה קומה. הדירה היא בבעלות המתנגדת. "מדובר בחפירה של מחסן, התחילו לבנות באופן מופקר, ישנה פסולת בחצר עקב השיפוץ . הם הוציאו מהבניין סלעים שהם שייכים ליסודות הבניין, בלי פיקוח. הבינוי שצמוד אלי גובה מהרגיל , יש להשלים גדר עץ בצד שלנו. " המתנגדים הינם מעל דירת המבקש והדירה הצמודה כך שזה פוגע בבינוי העתידי ע"כ יש לזמן מתנגדי ומבקשים.		
הקלה לבניה בשונה מנספח בינוי הקלה לבניה מקו בנין עד 3 מ' מגבול חלקה. הקלה לתוספת מחסן בשטח של עד 8% משטח הדירה	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

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

המלצת האגף **לדחות במתכונת המוצעת**

הבינוי המוצע בשונה מנספח אין מניעה לאשר ניווד זה בכפוף לחתימה של כל בעלי הכניסה המבוקשת.

מכיוון שישנם מתנגדים לבינוי שהם בעלי דירות בכניסה המבוקשת.

יש לתקן בהתאם לנספח או להגיש חתימות של כל הכניסה המבוקשת.

אם ייגשו חתימות לניוד המוצע יש לציין ע"ג הרמוניקה כי בינוי זה ניווד ולא ניתן יהיה לממשו בעתיד+ חתימה של בעלי הכניסה.

המחסן המוצע אינו מאושר יש להסירו מהבקשה.

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלה התנגדות 2 :

התקבלה התנגדות מאת הדייר ברוכים אהרון כתובת המתנגד , בניין המבוקש , קומה מעל.

הדירה היא בבעלות המתנגד.

"אנחנו הסכמנו לתוספת הבינוי אבל לא הסכמנו לחפירה למחסן המוצע.

הם התחילו לחפור מתחת לבניין עם טרקטור, כנראה עקב החפירות נגרם נזק לדירת המתנגד.

גובה החדר שהוא בונה הינו גובה מהרגיל.

מבקשים שתבדקו את הקירות הוא הרס .

מבקשים שיהיה פיקוח על הבנייה ולפנות את הפסולת.

העבירות בנייה הרסו לו חלק מהמזגנים. "

התקבלה התנגדות מאת הדייר ת כהן נגה כתובת המתנגד, בניין המבוקש, שכנה ממול באותה קומה.

הדירה היא בבעלות המתנגדת.

"מדובר בחפירה של מחסן, התחילו לבנות באופן מופקר, ישנה פסולת בחצר עקב השיפוץ.

הם הוציאו מהבניין סלעים שהם שייכים ליסודות הבניין, בלי פיקוח.

הבינוי שצמוד אלי גובה מהרגיל, יש להשלים גדר עץ בצד שלנו."

המתנגדים הינם מעל דירת המבקש והדירה הצמודה כך שזה פוגע בבינוי העתידי ע"כ יש לזמן מתנגדי ומבקשים.

ניהול מי נגר :

- יש להציג תחשיב כי המוצע עומד בהוראות הסעיף לעניין מי נגר.

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".

-יש לציין כי למבקש קיימת עבירה יש לסמנה להריסה כנדרש והריסתה תהווה כתנאי לתחילת עבודות.

סדר יום לוועדה מתאריך - 06/05/2026 - יט אייר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/54
מספר בקשה	<u>2004/0069.13</u>
מספר סידורי	<u>30</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	5% השלמת קומת גג
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	סלמה שמואל
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות הדר יעל
מתכנן השלד	כהן צבי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	21

כתובת האתר

ראובן מס 131, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30714	12	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
א2625	תחילת תוקף	09/07/1981			
8294	תחילת תוקף	19/12/2003			
א8294	תחילת תוקף	17/02/2012			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

- בתאריך 11.05.1980 בת.ב 1979/0042.00 ובו אושר "בניין חדש".

- בתאריך 26.08.2013 בת.ב 1979/0042.01 ובו אושר "תוספת בנייה".

- בתאריך 24.10.2004 בת.ב 2004/0069.01 ובו אושר "תוספות בניה ל-9 מבקשים".

- בתאריך 16.01.2008 בת.ב 2004/0069.02 ובו אושר "תוספת קומה חלקית להרחבת שתי יח"ד".

- בתאריך 21.02.2006 בת.ב 2004/0069.03 ובו אושר "חידוש היתר לתוספת בניה ל - 9 דיירים".

- בתאריך 25.04.2010 בת.ב 2004/0069.04 ובו אושר "תוספת בניה בגג".
- בתאריך 14.04.2013 בת.ב 2004/0069.05 ובו אושר "תוספת בניה למבנה קיים".
- בתאריך 17.10.2013 בת.ב 2004/0069.06 ובו אושר "תוספת בניה + מרפסת ע"פ תב"ע 8294".
- בתאריך 19.09.2024 בת.ב 2004/0069.08 ובו אושר "תוספת בניה , מרפסת ומעטפת מרפסת".
- בתאריך 09.06.2024 בת.ב 2004/0069.10 ובו אושר "תוספת בניה בגג כהרחבה לדירות למטה מכח תב"ע 8294 ו-8294 א' עבור 3 מבקשים".
- בתאריך 01.04.2024 בת.ב 2004/0069.11 ובו אושר "תוספת בניה ובנית מרפסת לדירה 24 ע"פ תב"ע 8294".
- בתאריך 10.07.2024 בת.ב 2004/0069.12 ובו אושר "תוספת מרפסת".

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת רמות ברחוב ראובן מס' 131 בניין מדורג בן 3 קומות וקומה תת קרקעית , בעל 4 כניסות .
גוש : 30714 חלקה : 12.

מצב מוצע :

קומה ג' במפלס +5.60 :

דירה מס' 17- מוצעת תוספת בינוי לדירה המבוקשת ושינוי בפתחים.

קומה ד' במפלס +8.40 :

דירה מס' 17- מוצעת תוספת בינוי למגורים, חדר מחוזק, שינוי במחיצות הדירה ומרפסת גג.

דירה 23- מוצעת תוספת בינוי למגורים, חדר מחוזק ושינוי במחיצות הדירה.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות :

"הקלה מקווי בנין".

"הקלה מנספח בינוי".

"הקלה עבור ניווד זכויות".

"הקלה עבור בניה שלא בהינף אחד".

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

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

מידע קודם	מתאריך	
הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה	27/04/2026	מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בפרסום שבוצע בפתיחת התיק ככוללים גם לבניית החדר המחוזק. הבינוי המוצע בגג מכוח השלמת גג עומד במדיניות מהנדס העיר, התקבל אישור מנהל האגף לשיפור האדריכלי המוצע. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. חריגות בנייה להריסה : תבע 8294א' סעיף 4.1.2 יז'- חריגת הבניה המסומנת בצבע צהוב בתשריט ובנספח בינוי מס' 1 מיועדות להריסה ותהרס כתנאי להוצאת היתר בנייה או חפירה ראשון בתחום התוכנית ע"י בעלי הזכויות החלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם.
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 8294א תחילת תוקף : 17/02/2012 ייעוד הקרקע :	27/04/2026	חוות דעת תכנונית

התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : * 8294א' - תחילת תוקף 17/02/2012, יעוד ע"פ תוכנית מאושרת קודמת . תוכניות כפופות : * 8294 - תחילת תוקף 19/12/2003, אזור מגורים מיוחד. * תכנית מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : תבע 8294א' - לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי : בתוכנית- 8294א' - 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 מנספח הבינוי". מוצע בבקשה : קומה ג' במפלס +5.60 : דירה מס' 17 - מוצעת תוספת בינוי לדירה המבוקשת ושינוי בפתחים - בשונה מנספח בינוי - מוצע ניווד שטחים מהגג לצד - (ראה סעיף שטחי בניה). קומה ד' במפלס +8.40 : דירה מס' 17 - מוצעת תוספת בינוי למגורים, חדר מחוזה, שינוי במחיצות הדירה ומרפסת גג - בשונה מנספח בינוי - (ראה סעיף שטחי בנייה). דירה 23 - מוצעת תוספת בינוי למגורים, חדר מחוזה ושינוי במחיצות הדירה - בשונה מנספח בינוי - התקבלה פניי מע"ב כי בעלי הדירה מעוניינים להוסיף חדר מחוזה במיקום המרפסת הגג המוצעת, ע"כ התוכנית נבנה ע"פ פנייה זו - (ראה סעיף שטחי		

בנייה). קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2025/5022.00 שהוגש מיום 13.01.2025 ע"י המח' למידע תכנוני. המוצע בבקשה בתחום קווי הבניין מאושרים. מס' קומות : מוצע בבקשה תוספת בינוי לקומה מאושרת ע"פ תבע. מס' יח"ד : לא מוצע בבקשה זו תוספת יח"ד- לא רלוונטי. שטח בניה : בתיק מס' 2004/0069.10 אושרו שטחים מכוח התבע ניוד זכויות מהצד לגג ובנוסף שטחי מותרים בגג ע"פ נספח. השטחים בבקשה זו מכוח השלמת דירת גג. שטח המגרש- 16025 מ"ר. $16025 * 5\% = 3.801$ מ"ר - חלקי 34 דירות הגג הקיימות = 56.23 מ"ר. מוצע בבקשה : קומה ג' במפלס +5.60 : דירה מס' 17- מוצעת תוספת בינוי בשטח-9.62 מ"ר. קומה ד' במפלס +8.40 : דירה מס' 17- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 26.05 מ"ר- השטח המוצע גדול יותר מכיוון שמוצע חדר מחוץ במיקום של שטח עיקרי שאושר בתיק רישוי מס' 2004/69.10 ומכך מוצע בבקשה זו החזרה של הניוד שטח מהגג לצד בהתאם לנספח ע"כ אין מניעה לאשר. דירה מס' 23- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 18.14 מ"ר- עומד במותר- אין מניעה לאשר. השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים.		

השלמת דירת גג 5% : עפ"י מדינות מהנדס עיר : ניתן להוסיף 5% השלמת קומת גג ובלבד שיעמוד בתנאים הבאים : פרסום הקלה- פורסמה הקלה כנדרש. אופן חלוקת הזכויות בין דיירי הגג באופן שווה- הוצג חישוב כנדרש . תוכנית צל לשאר דירות הגג- הוצגה תוכנית צל. כפיפות לתוכנית מתאר 62- התב"ע בבקשה זו כפופה למתאר. שיפור אדריכלי לבניין- התקבל אישור המנהל אגף לשיפור האדריכלי המוצע אך עם קירוי מבטון בלבד, ללא גג רעפים והתאמת הפתחים לחזיתות המבנה. מרפסות : קומה ד' במפלס +8.40 : דירה מס' 17- מוצעת מרפסת גג בשטח- 5.18 מ"ר- אין מניעה לאשר. חדר מחוזק : מוצע בבקשה : דירה מס' 17 ודירה 23- מוצע חדר מחוזק בתחום קווי בנין בשטח- 8.96 מ"ר + עובי קירות . מתאריך- 01/06/2023 ניתן לחשב ח. מחוזק במניין שטחי השירות מעבר לקבוע בתוכנית וזאת בכפוף להיותו חדר חדש מוצע, במקרה בו אין אפשרות אחרת לביצוע ממ"ד והחדר המוצע עומד בהוראות זו ע"כ אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף . שלביות ביצוע : תבע 8294 א' סעיף 4.1.2 יז'- הבנייה בבניין מס' 131 תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים- במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה לעניין זה ע"כ אין מניעה לאשר.		

חריגות בנייה להריסה : תב 8294 א' סעיף 4.1.2 יז'- חריגת הבניה המסומנת בצבע צהוב בתשריט ובנספח בינוי מס' 1 מיועדות להריסה ותהרס כתנאי להוצאת היתר בנייה או חפירה ראשון בתחום התוכנית ע"י בעלי הזכויות החלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם. 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 25.12.23 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית : בתב"ע 8294 א' סעיף 4.1.2 י" (5)- תנאי למתן היתר יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזור מבנים מפני רעידות אדמה- היתר בניין מקורי הופק - בתאריך 11.05.1980 ע"כ לא נדרש חו"ד זו. חוות דעת תכנונית : הבינוי המוצע בגג מכוח השלמת גג עומד במדיניות מהנדס העיר, התקבל אישור מנהל האגף לשיפור האדריכלי המוצע. החדר מחוזק עומד במדיניות מהנדס העיר 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 .		
הקלה מקווי בנין הקלה מנספח בינוי הקלה עבור ניווד זכויות הקלה עבור בניה שלא בהינף אחד	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 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

מובא להכרעת הוועדה באם להכיר בפרסום שבוצע בפתיחת התיק ככוללים גם לבניית החדר המחוזק.

הבינוי המוצע בגג מכוח השלמת גג עומד במדיניות מהנדס העיר, התקבל אישור מנהל האגף לשיפור האדריכלי המוצע.

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

חריגות בנייה להריסה :

תבע 8294 א' סעיף 4.1.2 יז'-

חריגת הבניה המסומנת בצבע צהוב בתשריט ובנספח בינוי מס' 1 מיועדות להריסה ותהרס כתנאי להוצאת היתר בנייה או חפירה ראשון בתחום התוכנית ע"י בעלי הזכויות החלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם.

סדר יום לוועדה מתאריך - 06/05/2026 - יט אייר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/54
מספר בקשה	<u>2014/0123.15</u>
מספר סידורי	<u>31</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	לדירה מס' 48 בקומה א" מבקשים תוספת בניה, תוספת מרפסת זיז
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ברוך שמואל
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות חורש מירי
מתכנן השלד	ליפשיץ יעקב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	56

כתובת האתר

הרואה 20, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30717	59	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
12401	תחילת תוקף	10/08/2010	1	מגורים א	5657

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

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

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

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

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

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

- בתאריך 23.07.2017 בת.ב 2010/0934.07 ובו אושר "תוספות בניה".
- בתאריך 16.01.2017 בת.ב 2010/0934.08 ובו אושר "חידוש היתר".
- בתאריך 21.07.2013 בת.ב 2010/0959.00 ובו אושר "תוספת בניה עפ"י תב"ע".
- בתאריך 06.03.2013 בת.ב 2010/0959.01 ובו אושר "תוספת בנייה עפ"י תב"ע".
- בתאריך 06.11.2012 בת.ב 2011/0615.00 ובו אושר "תוספת בנייה עפ"י תב"ע + מחסנים ופרגולות".
- בתאריך 29.12.2014 בת.ב 2014/0123.00 ובו אושר "תוספת בניה עפ"י תב"ע".
- בתאריך 15.12.2014 בת.ב 2014/0123.01 ובו אושר "תוספת מחסן לדירה 13".
- בתאריך 28.11.2016 בת.ב 2014/0123.02 ובו אושר "הרחבת 2 יח"ד בעמודה עפ"י תב"ע - תוספת מחסנים מרפסות".
- בתאריך 09.12.2020 בת.ב 2014/0123.03 ובו אושר "הרחבה לבניין קיים, בניית מחסנים ובניית מרפסת..".
- בתאריך 09.01.2022 בת.ב 2014/0123.05 ובו אושר "חידוש היתר 2014/123.02 - הרחבת דירה קיימת תוספת מחסנים ומרפסות".
- בתאריך 22.02.2024 בת.ב 2014/0123.06 ובו אושר "תוספת בניה בצד וממ"ד".
- בתאריך 16.07.2023 בת.ב 2014/0123.08 ובו אושר "תוספת בניה בקומה קיימת ובקומת הגג".

מהות הבקשה המוצעת:

בשכונת רמות ברחוב הרואה 20 בניין בן 4 קומות .

גוש : 30717 חלקה : 59.

מצב מוצע:

קומת א' במפלס +8.70 :

דירה מס' 48 – מוצע תוספת בינוי למגורים, שינוי בפתחים ומרפסת זיז.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות :

" חריגה מקו בנין עד 2 מ' "" לצורך הגדלת מרפסת זיז מנספח בינוי".

"הקלה לבניה שלא בהינף אחד".

"בניה בשונה מנספח הבינוי 12401".

תום מועד התנגדויות בתאריך 13.01.2026 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 59 .

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

מידע קודם

מתאריך	
26/04/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר בתנאים חלק מהבקשה הבינוי המוצע תואם נספח בינוי ועומד בהוראות התבע ע"כ אין מניעה לאשר. המרפסת זיז המוצעת בחלקה חורגת מקווי בניין אשר מהווים סטיה ניכרת ע"כ יש להתאים את המרפסת זיז בהתאם לנספח בינוי במדויק. -יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a.
26/04/2026	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 12401 תחילת תוקף : 10/08/2010 ייעוד הקרקע : מגורים א התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : *12401- תחילת תוקף 10/08/2010, אזור מגורים א'.

כפיפות : * תקנות התכנון והבניה. *1895- תחילת תוקף 10/11/1977. *תכנית מתאר 62. סטייה ניכרת : בתכנית 12401 סעיף 4.1.2 י" - גובה הבנייה המרבי כמצוין בנספח מס' 1 מחייב. מס' יחידות דיור המרבי בתוכנית זו הינו מחייב. קווי הבניין המפורטים בתשריט הינם מחייבים, צמצום השטח שבין גבול המגרש לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת. שלבי הביצוע המפורטים בסעיף 7.1 הינם מחייבים. המרפסת זיז המוצעת בבקשה חורגת מקווי בניין מהווה סטייה ניכרת - (ראה סעיף מרפסות). נספח בינוי : בתוכנית - 12401 קיים נספח 1 – הינו מנחה בלבד למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים : מס' יח"ד מירבי, גובה בניה מירבי, מס' קומות מרבי, שטחי בנייה מרביים וקווי בניין מרביים. במעמד פתיחת התיק פורסמה "בנייה בשונה מנספח הבינוי". מוצע בבקשה : קומת א' במפלס +8.70 : דירה מס' 48 – מוצע תוספת בינוי למגורים ושינוי בפתחים - תואם נספח בינוי ע"כ אין מניעה לאשר. מרפסת זיז- בשנה מנספח בינוי –מהמרפסת המוצעת בחלקה במיקום תואם נספח בינוי ובחלקה השני חורגת מקווי בניין מאושרים אשר מעוגנים בסעיף סטייה ניכרת ע"כ יש להתאים את המרפסת בהתאם לנספח בינוי במדויק. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2025/5434.00 שהוגש מיום 13.03.2025 ע"י המח' למידע תכנוני.		

הבינוי המוצע בבקשה בתחום קווי בניין מאושרים. המרפסת זיז המוצעת חורגת מקווי בניין מאושרים אשר מעוגנים בסעיף סטייה ניכרת ע"כ יש לצמצם את המרפסת לתחום המרפסת בהתאם לתבע. שטח בניה : השטחים המבוקשים ע"פ תבע 12401 ונספח בינוי. דירה מס' 48-46.36 מ"ר. מוצע בבקשה : קומת א' במפלס +8.70 : דירה מס' 48 – מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 46.12 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים ע"כ אין מניעה לאשר. מרפסות : קומת א' במפלס +8.70 : דירה מס' 48 – מוצעת מרפסת זיז . בשטח- 16.76 מ"ר . בעומק- 2.00 מ'. במרווח- חורגת בחלקה מקווי בניין מאושרים אשר מעוגנים בסעיף סטייה ניכרת. -יש לצמצם את המרפסת לתחום קווי למרפסות בהתאם לנספח במדויק. מס' קומות : בבקשה זו מוצע תוספת לקומה קיימת ע"כ לא רלוונטי. מס' יח"ד :		

בבקשה זו מוצע תוספת ליח"ד קיימת ע"כ לא רלוונטי. ממ"ד : במסגרת בבקשה זו לא מוצע מרחב מוגן. אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. גדרות להריסה : סעיף 6.5 - "הגדרות במסומנות בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1 מיועדות להריסה ויהיו כתנאי להוצאת היתר בניה או חפירה ראשון בתחום התוכנית ע"י בעלי הזכויות בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם או לפני העברת השטח ע"פ העירייה במועד המוקדם שבניהם". שלביות ביצוע : תכנית 12401 סעיף 7.1- "הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהי ובמקרה של בניה חלקית יהווה הגג של התוספת מרפסת תקינה כולל ריצוף וכו' לרווחת הדייר שמעליה". המוצע עומד בהוראות התבע ע"כ אין מניעה לאשר. תימוכין קניינים : הבקשה תואמת במדויק נספח בינוי ע"כ לא נדרש בחתימות פוזיטיביות של בעלי הזכויות . תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : בוטל ע"י המערכת עקב כך ששטח התוספת קטנה מ-200 מ"ר. אישור שפ"ע : התקבל אישור בתאריך 21.04.26 - "לאשר את הבקשה".		

חוות דעת תכנונית : הבינוי המוצע תואם נספח בינוי ועומד בהוראות התב"ע ע"כ אין מניעה לאשר. המרפסת זיז המוצעת בחלקה חורגת מקווי בניין אשר מהווים סטייה ניכרת ע"כ יש להתאים את המרפסת זיז בהתאם לנספח בינוי במדויק. -יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
חריגה מקו בנין עד 2 מ"מ ל"צורך הגדלת מרפסת זיז מנספח בינוי הקלה לבניה שלא בהינף אחד בניה בשונה מנספח הבינוי 12401	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 בתנאים חלק מהבקשה

הבינוי המוצע תואם נספח בינוי ועומד בהוראות התבע ע"כ אין מניעה לאשר.

המרפסת זיז המוצעת בחלקה חורגת מקווי בניין אשר מהווים סטיה ניכרת ע"כ יש להתאים את המרפסת זיז בהתאם לנספח בינוי במדויק.

-יש לתקן הערות המסומנות על גבי תוכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 06/05/2026 - יט אייר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/54
מספר בקשה	<u>1978/0541.07</u>
מספר סידורי	<u>32</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, מרפסת ומרפסת סגורה באלומניום וזכוכית
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	וינברג דוד
עורך הבקשה	גברת וינברג מרים
מתכנן השלד	ביטון אריאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

גדליה בובליק 24, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30720	10	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
4535	תחילת תוקף	15/07/1996			
44535	תחילת תוקף	19/11/1997			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

ע"פ נתוני המערכת היתרים רלוונטים שהופק בחלקה הנידונה :

- הופק בתאריך 1979/08/19 בת.ב. 00.0541/1978. עבור "הקמת בניין חדש".

- הופק בתאריך 2004/08/22 בת.ב. 02.0541/1978. עבור "תוספת בניה לדירה בקומת הקרקע".

- הופק בתאריך 2018/01/17 בת.ב. 03.0541/1978. עבור "תוספת בניה על גגות".

- הופק בתאריך 2020/08/20 בת.ב. 04.0541/1978. עבור "תוספת בניה ממ"ד ומחסנים".

מהות הבקשה :

בניין מדורג בן 3 קומות מדורג ברחוב גלדיה בובליק 24 בשכונת רמות.

גוש : 30720 חלקה : 10.

מצב מוצע :

קומת ב' מפלס +60.5 :

דירה מס' 12- מוצע שינוי בפתחים במחיצות הדירה ומרפסת זיז סגורה באלומיניום וזכוכית.

קומת ג' מפלס +40.8 :

דירה מס' 12- מוצע הרחבה למגורים, פריצת פתח גישה לגג, שינוי בפתחים ומרפסת זיז.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

" הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי".

" הקלה למרפסת זיז בעומק מעל 1.5 מטר בחריגה מקו בנין".

" הקלה לתוספת 5% עבור השלמת גג בחלק היחסי

" הקלה לסגירת מרפסת באלו" וזכוכית שלא בעמודה".

תום מועד הגשת התנגדויות : 2026/02/24 ולפי נתוני המערכת לבקשה זו התקבלו לא התנגדויות.

בעלי עניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 10.

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

מידע קודם

	מתאריך	

הבינוי המוצע בגג אין מניעה לאשר , התקבל לכך אישור מנהל האגף לשיפור האדריכלי המוצע. יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a . מרפסות זיז : תבע 4535 סעיף 10 י'. (3) "תותר סגירת מרפסות במתכת צבועה לבן וזכוכית בלבד." מוצע בבקשה : קומת ב' מפלס +60.5 : דירה מס' 12- מוצעת מרפסת זיז סגורה באלומיניום וזכוכית. מרפסות שאינן תואמות נספח בינוי לא ניתן לאשר סגירה .	27/04/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4535א תחילת תוקף : 19/11/1997 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : תכנית 4535 - תחילת תוקף 15 / 07 / 1996 – אזור מגורים מיוחד . כפיפות :	13/04/2026	חוות דעת תכנונית

תוכנית המתאר לירושלים 62 . 4535א' - תחילת תוקף 19 / 11 / 1997 . 2263 - תחילת תוקף 07 / 06 / 1979 . תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: תבע 4535-סעיף 8- "כל הוראות תכנית מס' 4535 זו ממצות את אפשרויות מתן ההקלות בגבול סטייה ניכרת וכל שינוי בהוראות התוכנית יראה כסטייה ניכרת " מכיוון שמדובר בסעיף גורף שאינו מפרט ובהתאם לחו"ד משפיות קודמות ניתן להיתר הקלות . נספח בינוי : תבע 4535 -קיים נספח בינוי מס' 6 שותק (מחייב). סעיף 10. (א)- " תותרנה תוספות בניה סטנדרטיות לשם הרחבת הדירות הקיימות בהתאם לנספחים 1-18 ובהתאם למסומן בתשריט בקו אדום לתוספות ובקו כחול למרפסת . " במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה" לבנייה בשונה מנספח הבינוי". מוצע בבקשה : קומת ב' מפלס +60.5 : דירה מס' 12- מוצע שינוי בפתחים במחיצות הדירה- בשונה מנספח הבינוי- ע"פ הוראות התבע סעיף 10.ב' "החלקה הפנימית של תוספת הבניה שעל פי נספחי הבינוי אינה מחייבת וניתן להתיר בה שינויים ארכיטקטוניים בתנאי שלא תהא חריגה ממעטפת הבניין כמפורט בנספח הבינוי". – ע"כ אין מניעה לאשר את השינוי הפנימיים המוצעים. ומרפסת זיז סגורה באלומיניום וזכוכית- בשונה מנספח בינוי- (ראה סעיף מרפסות). קומת ג' מפלס +40.8 : דירה מס' 12- מוצע הרחבה למגורים, שינוי בפתחים- בשונה מנספח בינוי- (ראה סעיף שטחי בנייה). ומרפסת זיז- בשונה מנספח בינוי- (ראה סעיף מרפסות).		

פריצת פתח גישה לגג- במעמד פתיחת התיק התקבלו החתימות הנדרשות ע"כ אין מניעה לאשר. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 00.6384/2025 שהוגש מיום 2025.09.04 ע"י המח' למידע תכנוני התוספת המוצעת הינה בתחום קווי הבניין המאושרים. שטח בניה : השטחים הנבחרים ע"פ השלמת דירת גג. שטח המגרש- 1640 מ"ר. $1640 * 5\% = 82$ מ"ר - חלקי 4 דירות הגג הקיימות = 5.20 מ"ר. מוצע בבקשה : קומת ג' מפלס $+40.8$: דירה מס' 12- מוצע הרחבה למגורים בשטח-20.50 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים. השלמת דירת גג 5% : עפ"י מדינות מהנדס עיר : ניתן להוסיף 5% השלמת קומת גג ובלבד שיעמוד בתנאים הבאים : פרסום הקלה- פורסמה הקלה כנדרש. אופן חלוקת הזכויות בין דיירי הגג באופן שווה- הוצג חישוב כנדרש . תוכנית צל לשאר דירות הגג- הוצגה תוכנית צל. כפיפות לתוכנית מתאר 62- התב"ע בבקשה זו כפופה למתאר. שיפור אדריכלי לבניין- התקבל אישור המנהל אגף לשיפור האדריכלי המוצע. -יש להקפיד על התאמת החלונות והפתחים לקו החלונות של הבניין.		

מרפסות זיז : תבע 4535 סעיף 10 י'. (3) "תותר סגירת מרפסות במתכת צבועה לבן וזכוכית בלבד.." מוצע בבקשה : קומת ב' מפלס +60.5 : דירה מס' 12- מוצעת מרפסת זיז סגורה באלומיניום וזכוכית. מרפסות שאינן תואמות נספח בינוי לא ניתן לאשר סגירה . בשטח- 8.23 מ"ר. בעומק-2.00 מ'. במרווח- במיקום של תוספות אך מכיוון שהתוספת זו ניודה לגג ע"כ אין מניעה לאשר את המרפסת המוצעת. קומת ג' מפלס +40.8 : דירה מס' 12- מוצעת מרפסת זיז לא מקורה. בשטח- 8.03 מ"ר. בעומק- 2.00 מ'. במרווח- במיקום של תוספות אך מכיוון שהתוספת זו ניודה לגג ע"כ אין מניעה לאשר את המרפסת המוצעת. צמד מרפסות- ע"פ נוהל מחלקתי – המרפסות המוצעות תהנה לפחות שתי מרפסות עוקבות באותה החזית אנכיות או אופקיות- מוצעות צמד מרפסות. שלביות ביצוע : תבע 4535 סעיף 10 (ז') - "הבניה תהיה בעמודות שלמות בלבד." הבינוי המוצע בבקשה זו הינו על הגג הקיים לא בהתאם לנספח הבינוי ע"כ לא רלוונטי לבקשה זו. ממ"ד : לא מוצע במסגרת בקשה זו מרחב מוגן. אין מניעה לאשר בכפוף פיקוד העורף.		

מס' קומות/ גבהים : בבקשה זו מוצע תוספת לקומה קיימת- לא רלוונטי . מס' יח"ד : בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת יח"ד- לא רלוונטי. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : לא רלוונטי לבקשה זו תוספת פחות מ- 200 מ"ר. אישור שפי"ע : ניתן אישור בתאריך -26.02.04 "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית : תבע 4535-לא חל סעיף נוהל בקרה הנדסית. תימוכין קניינים : עבור בניה על שטח משותף- נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות או הכניסה נשוא הבקשה ע"ג ההרמוניקה בבניין . התקבלו חתימות שכנים כנדרש במעמד פתיחת התיק. חוות דעת אדריכלית : הבינוי המוצע בגג אין מניעה לאשר , התקבל לכך אישור מנהל האגף לשיפור האדריכלי המוצע. יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a . התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות.		

הקלה לבניה בשונה מנספח הבינוי הקלה למרפסת זיו בעומק מעל 1.5 מטר בחריגה מקו בנין הקלה לתוספת 5% עבור השלמת גג בחלק היחסי הקלה לסגירת מרפסת באלו" וזכוכית שלא בעמודה	03/02/2026	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבינוי המוצע בגג אין מניעה לאשר , התקבל לכך אישור מנהל האגף לשיפור האדריכלי המוצע.

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a .

מרפסות זיו :

תבע 4535 סעיף 10 י'. (3) "תותר סגירת מרפסות במתכת צבועה לבן וזכוכית בלבד.."

מוצע בבקשה :

קומת ב' מפלס +60.5 :

דירה מס' 12- מוצעת מרפסת זיז סגורה באלומיניום וזכוכית.

מרפסות שאינן תואמות נספח בינוי לא ניתן לאשר סגירה .

סדר יום לוועדה מתאריך - 06/05/2026 - יט אייר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/54
מספר בקשה	<u>2010/0310.04</u>
מספר סידורי	<u>33</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	לא
המבקש	ג'י"בלי איתמר אברהם
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות דיסלדורף אפרת
מתכנן השלד	מהנדס אריאל אליה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	26

כתובת האתר

ראובן מס 136, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30714	12	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
132738	תחילת תוקף	21/12/2015	1	מגורים	1674
2625א	תחילת תוקף	09/07/1981			
5/27/02	תחילת תוקף	05/11/1987			

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

בחלקה קיים התרים:

2010/310.2 תוספת בניה לבניין קיים.

2011/106.1 ממ"ד

2016/648 תוספת בניה לבניין קיים.

2010/310 תוספת בניה לבניין קיים.

2010/106 תוספת בניה לבניין קיים.

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין קיים בן 4 קומות.

מצב מוצע :

קומה א , מפלס +7.11 :

מוצעת מעטפת בינוי עבור משפ' אברגל.

קומה ב , מפלס +10.11 :

מוצעת תוספת בינוי עבור משפ' גבלי ,

בנוסף מוצעת מרפסת זיז בעומק 2.00 מ'.

ברחוב ראובן מס 136 רמות גוש 30714 חלקה 12.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמה ההקלה הבאה :

הקלה לתוספת מרפסת זיז בעומק של 2.00 מ' ובשטח של עד 12 מ"ר בשונה מנספח הבינוי ללא חריגה מקו בניין.

תום מועד להגשת התנגדויות 22.4.2025 ועפ"י נתוני המערכת התקבלה התנגדות אחת.

התנגדות :

לבקשה המוצעת התקבלה התנגדות מהמתנגד מתחת לדירת המבקש.

ההתנגדות הינה על מרפסת הזיז בלבד , שהינה תסתיר את המרפסת היחידה ובנוסף שיש לדירה זו מרפסת סוכה גדולה נוספת בצידו השני של הבניין.

בעלי העניין בנכס :

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

מידע קודם

מתאריך	
27/04/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים : הבינוי המוצע ע"פ נספח מקובל תכנונית, אין מניעה לאשר מרפסת זיז מקובלת תכנונית, אין מניעה לאשר. חוות דעת תכנונית : יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/27/02 תחילת תוקף : 05/11/1987 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : *132738 תחילת תוקף 21.12.2015 מגורים. *תקנות התכנון והבניה. דברי הסבר : בתאריך 16.7.2025 התיק נידון בועדת משנה ונדחה לצורך הכרעה בין הצדדים לעניין ההתנגדות למרפסת,	26/04/2026	חוות דעת תכנונית

כעת לאחר שהוסרה התנגדות והצדדים הגיעו לפשרה לעניין המרפסות, הוגשה תוכנית מתוקנת והתיק עולה לדיון לאישור. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2024/7051 שהוגש מיום 27.11.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, הבקשה המוצעת אינה מהווה חריגה מהקווי הבניין. סטייה ניכרת : בתוכנית קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : מס' יח"ד המירבי בתוכנית זו הינו מחייב. קווי הבניין המפורטים בתשריט. גובה הבניה המירבי ומס' הקומות במירבי בתוכנית זו הינם מחייבים. הבקשה המוצעת אינה מהווה סטייה ניכרת. פרסום הקלות : במסגרת הבקשה פורסמה ההקלה הבאה : הקלה לתוספת מרפסת זיז בעומק של 2.00 מ' ובשטח של עד 12 מ"ר בשונה מנספח הבינוי ללא חריגה מקו בניין. תום מועד להגשת התנגדויות 22.4.2025 ועפ"י נתוני המערכת התקבלה התנגדות אחת והוסרה כעת לאחר הועדה. נספח בינוי : קיים נספח בינוי מפורט המציע תוספות מגורים ומרפסות. הנספח הינו מנחה ומחייב לעניין מס' יח"ד, גובה בניה, שטחי בניה וקווי הבנין. עפ"י נספח : קומה א, מפלס +7.11 : תוספת בינוי שטח עיקרי + מרפסת גג - מוצע בבקשה מקבילה בתיק 11/106.4		

תוספת לדירה מתחת, אין מניעה לאשר. קומה ב , מפלס +10.11 : תוספת בינוי שטח עיקרי- מוצע בבקשה תוספת עבור משפ' גבלי תואמת נספח, אין מניעה הלאשר. בנוסף מוצעת מרפסת זיז בעומק 2.00 מ' -מפורט בסעיף מרפסות. מרפסת זיז : בקומה ב , מפלס +7.11 מוצעת מרפסת זיז בעומק 2.00 מ' בתוך קווי הבניין פורסמה הקלה : לתוספת מרפסת זיז בעומק של 2.00 מ' ובשטח של עד 12 מ"ר בשונה מנספח הבינוי ללא חריגה מקו בניין. צמד מרפסות-לא מוצע צמד מרפסות, היות ומדובר בחזית אחורית לא נדרש. תוכנית צל- הוצג תוכנית צל , בנוסף עפ"י תב"ע יש מרפסות רבות בחזית זו בעתיד, עומד במותר. ההתנגדות שהוגשה עברו המרפסת הוסרה , אין מניעה לאשר. שטחי בניה : זכויות הבניה הינן פועל יוצא של נספח הבינוי מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאמה מלאה לנספח הבינוי- אין מניעה לאשר. ממ"ד : לא מוצע פתרון מיגוני , אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. מחסן , מס' קומות, מס' יח"ד, תכנית, גדר , חדרים מחוזקים, השלמת דירת גג 5%, ניוד זכויות, מרווח קידמי :		

לא מוצע, לא רלוונטי. חיזוק מבנים : התוכנית כוללת בסעיפיה סעיף חיזוק מבנים. לא התקבל אישור נוהל בקרה הנדסי כנדרש. התקבל תיק מקורי לבניין מס' 79/46 בשנת 1908 ע"כ לא נדרש. שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 7.1: תוספות הבני המוצעות בחזיתות בכל בנין תיבנה בשלבים מלמטה למעלה ללא דילוג על קומה, במקרה של בניה חלקית יהיה הגג של התוספת החלקית מרפסת תקינה הכולל מעקה לרווחת הדייר שמעליה.. מוצע בתוכנית : הבניה מוצעת מלמטה למעלה, עומד במותר. תימוכין קיניינים : תוספת עפ"י נספח ומרפסת זיז - לא נדרש. חוות דעת תכנונית : הבינוי המוצע ע"פ נספח מקובל תכנונית, אין מניעה לאשר מרפסת זיז מקובלת תכנונית, אין מניעה לאשר. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון : אישור מח' איכות הסביבה – לא נדרש, פחות מ200 מ"ר. אישור מח' שפ"ע – התקבל אישור 24.3.2025.		

מדובר בבקשה לתוספת בניה ומרפסת הוגשה התנגדות למרפסת הזיז המוצעת. המתנגד מתגורר בדירה מתחת למבקש והגיש בקשה נפרדת למרפסת זהה הוועדה מורה לצדדים לעשות מאמץ ולהגיע ביניהם להסכמות תוך 30 יום לעניין המרפסות. לאחר מכן יובאו שתי הבקשות של המבקש והמתנגד יחד יובאו לדיון פנימי במשותף לקבלת החלטה סופית בנדון.	16/07/2025	דיון בועדת משנה : לדחות את ההכרעה
מובא להכרעת הוועדה : הבינוי המוצע ע"פ נספח מקובל תכינונית, אין מניעה לאשר מרפסת הזיז המוצעת מובאת להכרעת הוועדה לעניין הקלה 2 מ' מרפסת זיז : הוגשה התנגדות מהדייר בקומה מתחת, על מרפסת זו שהינה מוצעת על מרפסת גג עתידית עפ"י תב"ע וחוסמת לו את מרפסת הסוכה היחידה, ע"כ נושא ההקלה של 2 מ' לעניין עומק המרפסת, מובא להכרעת הוועדה. הריסות ופינויים : חלקי המבנים המסומנים בתשריט ובנספחים 1-2 במצב צהוב מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישה בקשה להיתר בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם- תנאי לתחילת עבודות מוטמע במערכת	25/06/2025	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה

חוות דעת תכנונית : יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/27/02 תחילת תוקף : 05/11/1987 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : *132738 תחילת תוקף 21.12.2015 מגורים. *תקנות התכנון והבניה. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2024/7051 שהוגש מיום 27.11.2024 ע"י המח' למידע תכנוני , הבקשה המוצעת אינה מהווה חריגה מהקווי הבניין. סטייה ניכרת : בתוכנית קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : מס' יח"ד המירבי בתוכנית זו הינו מחייב. קווי הבניין המפורטים בתשריט.	24/06/2025	חוות דעת תכנונית

גובה הבניה המירבי ומס' הקומות במירבי בתוכנית זו הינם מחייבים. הבקשה המוצעת אינה מהווה סטיה ניכרת. פרסום הקלות : במסגרת הבקשה פורסמה ההקלה הבאה : הקלה לתוספת מרפסת זיז בעומק של 2.00 מ' ובשטח של עד 12 מ"ר בשונה מנספח הבינוי ללא חריגה מקו בניין. תום מועד להגשת התנגדויות 22.4.2025 ועפ"י נתוני המערכת התקבלה התנגדות אחת. התנגדות : לבקשה המוצעת התקבלה התנגדות מהמתנגד מתחת לדירת המבקש. ההתנגדות הינה על מרפסת הזיז בלבד, שהינה תסתיר את המרפסת היחידה ובנוסף שיש לדירה זו מרפסת סוכה גדולה נוספת בצידו השני של הבניין. נספח בינוי : קיים נספח בינוי מפורט המציע תוספות מגורים ומרפסות. הנספח הינו מנחה ומחייב לעניין מס' יח"ד, גובה בניה, שטחי בניה וקווי הבנין. עפ"י נספח : קומה א , מפלס +7.11 : תוספת בינוי שטח עיקרי + מרפסת גג - מוצע בבקשה מקבילה בתיק 11/106.4 תוספת לדירה מתחת, אין מניעה לאשר. קומה ב , מפלס +10.11 : תוספת בינוי שטח עיקרי- מוצע בבקשה תוספת עבור משפ' גבלי תואמת נספח, אין מניעה לאשר. בנוסף מוצעת מרפסת זיז בעומק 2.00 מ' -מפורט בסעיף		

מרפסות. מרפסת זיז : בקומה ב , מפלס +7.11 מוצעת מרפסת זיז בעומק של 2.00 מ' בתוך קווי הבניין פורסמה הקלה : לתוספת מרפסת זיז בעומק של 2.00 מ' ובשטח של עד 12 מ"ר בשונה מנספח הבינוי ללא חריגה מקו בניין. צמד מרפסות-לא מוצע צמד מרפסות, היות ומדובר בחזית אחורית יש להציג מרפסת דמה. תוכנית צל- הוצג תוכנית צל , בנוסף עפ"י תב"ע יש מרפסות רבות בחזית זו בעתיד, עומד במותר. הוגשה התנגדות מהדייר בקומה מתחת, על מרפסת זו שהינה מוצעת על מרפסת גג עתידית עפ"י תב"ע וחוסמת לו את מרפסת הסוכה היחידה, ע"כ נוסח ההקלה של 2.0 מ' לעומק המרפסת תובא להכרעת הועדה. הריסות ופינויים : חלקי המבנים המסומנים בתשריט ובנספחים 1-2 במצב צהוב מיועדים להריסה ויהרסו ע"י מגישיה בקשה להיתר בחלק המבנה המיועד להריסה ועל חשבונם- תנאי לתחילת עבודות מוטמע במערכת שטחי בניה : זכויות הבניה הינן פועל יוצא של נספח הבינוי מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאמה מלאה לנספח הבינוי- אין מניעה לאשר. ממ"ד : לא מוצע פתרון מיגוני , אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. מחסן , מס' קומות, מס' יח"ד, תכנית, גדר , חדרים מחוזקים, השלמת דירת גג 5% , ניוד זכויות, מרווח קידמי : לא מוצע, לא רלוונטי.		

חיזוק מבנים : התוכנית כוללת בסעיפיה סעיף חיזוק מבנים. לא התקבל אישור נוהל בקרה הנדסי כנדרש. התקבל תיק מקורי לבניין מס' 79/46 בשנת 1908 ע"כ לא נדרש. שלביות ביצוע : עפ"י סעיף 7.1: תוספות הבני המוצעות בחזיתות בכל בנין תיבנה בשלבים מלמטה למעלה ללא דילוג על קומה, במקרה של בניה חלקית יהיה הגג של התוספת החלקית מרפסת תקינה הכולל מעקה לרווחת הדייר שמעליה.. מוצע בתוכנית : הבניה מוצעת מלמטה למעלה, עומד במותר. תימוכין קיניניים : תוספת עפ"י נספח ומרפסת זיז - לא נדרש. חוות דעת תכנונית : הבינוי המוצע ע"פ נספח מקובל תכנונית, אין מניעה לאשר מרפסת הזיז המוצעת מובאת להכרעת הוועדה לעניין הקלה 2 מ' -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון : אישור מח' איכות הסביבה – לא נדרש, פחות מ200 מ"ר. אישור מח' שפ"ע – התקבל אישור 24.3.2025.		

הקלה לתוספת מרפסת זיזית בעומק של עד 2 מ" ובשטח של עד 12 מ"ר, בשונה מנספח בינוי, ללא חריגה מקווי הבניין.	01/04/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים :

הבינוי המוצע ע"פ נספח מקובל תכנונית, אין מניעה לאשר

מרפסת זיז מקובלת תכנונית, אין מניעה לאשר.

חוות דעת תכנונית :

יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.

סדר יום לוועדה מתאריך - 06/05/2026 - יט אייר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/54
מספר בקשה	<u>2020/0273.03</u>
מספר סידורי	<u>34</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, שינוי שימוש, ממ"ד, בנית מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, ממ"ד, מחסן.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר סבח אלעד
עורך הבקשה	אדריכל גלר דינה
מתכנן השלד	הנדסאי פמיני משה
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	32

כתובת האתר

הנרי מורגנטאו 32, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30719	45	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
4956	תחילת תוקף	24/03/2000	18	אזור מגורים מיוחד	

תאור הבקשה

מדובר בחלקה בשכונת רמות הכוללת מבנה מגורים משותף מדורג בעל 4 קומות

במסגרת הבקשה מוצעות תוספות בנייה לדירה מס' 6

להלן פירוט השטחים והתוספות:

מפלס +5.15 קומה ב':

מוצעת תוספת של קומה תחתונה חדשה לטובת דירה 6 הכוללת תוספת של שטח עיקרי

בהיקף של 24 מ"ר, תוספת של חדר ממ"ד בהיקף של 9 מ"ר ומחסן בהיקף של 10 מ"ר. בנוסף מבוקשות חצרות

אנגליות לאורור

מפלס + 8.00 + קומה ג :

מוצעת תוספת של מדרגות פנימיות יורדות לטובת הקומה התחתונה המוצעת.

במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד.

היתרים קודמים בחלקה :

להלן ההיתרים הרלוונטים לבקשה זו :

תיק בניין 1978/146 ההיתר המקורי של הבניין הופק בתאריך 14/06/1979

תיק 2011/380 היתר לתוספת בניה לדירה 8 הופק בתאריך 21/02/2013

סוג בקשה : תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים

שימוש עיקרי : מגורים

פרסום הקלות

בבקשה זו פורסמו הקלות בשלב פתיחת תיק, להלן נוסח ההקלות :

- הקלה בדבר תוספת חדר מחוזק לצורך מיגון

- הקלה בדבר ניווד שטחים עפ"י נספח בינוי לחלל שבקונטור הדירה

- הקלה בדבר בניית מחסן בשטח של עד 8% משטח הדירה

- הקלה בדבר בינוי בשונה מנספח הבינוי.

במסגרת הבקשה בוצע הליך פרסום לפי תקנה 149

תום מועד להגשת התנגדויות - 26/03/2024 , התקבלה התנגדות אחת.

תנאים טרם דיון :

1. בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 20/06/2024

2. חו"ד איכה"ס – התקבל אישור בתאריך 19/06/2024

בעלויות :

הבדיקה נעשתה באחריות דסק שירות לקוחות, מעיון בארכיב האופטי קיים נסח טאבו ובו מופיעים כנדרש המבקשים בבקשה החתומים על ההגשה כבעלי נכס חוקיים בחלקה.

מידע קודם

מתאריך	
27/04/2026	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה רקע לבקשה : התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 18/09/2024 והחלטת היתר להוריד מסדר היום לבדיקה מקצועית נוספת לצורך בירור מה התכנית החלה בחלקה ומהן זכויותיה לדירת המבקש ומכח מה מבוקש הניוד. לאחר הדיון, נערכה פגישה בנידון עם מנהל האגף, והוחלט כי ניתן לנייד את השטח המבוקש בהתאם למה שהוגש בכפוף לכך כי תוצג תכנית צל זהה לניוד השטח לדירה הסמוכה ותתקבל חתימה פוזיטיבית של דייר זה בנוסף לחתימות נדרשות של 2/3 בגין הבניה בשטח המשותף באזור החפירה ותידרש עמידה בשטחי התב"ע ובשאר ההערות הגרפיות והתכנוניות בתיק. ע"ב הציג תכנית צל לדירה הסמוכה והתקבלה חתימה פוזיטיבית של הדייר הסמוך וכן התקבל רוב קנייני נדרש בגין הבינוי בשטח המשותף והתכנית תוקנה כנדרש. לפני שהוכנה המלצה חדשה לדיון התקבלה שיחת טלפון מהמתנגד בתיק , מר צדוק הטוען כי הבינוי המוצע בבקשה הנוכחית מבוקש בשטח שקיים בינוי לדירתו ללא היתר וכעת הוא פתח תיק לתב"ע להכשיר שטח זה, וכעת נוצר מצב בעייתי שמבוקש היתר בניה בשטח שקיים בינוי לשכן צמוד, אמנם מדובר בבינוי ללא היתר והסכמות שכנים אך עדיין נושא זה מחייב התייחסות ראויה. בהתייעצות מול עו"ד אילנית מיכאלי וע"פ הנחייתה, הובהר לו כי עליו להגיש התנגדות זו כתובה ומנוסחת בהמשך להתנגדות שהגיש בפתיחת התיק)שאינה טענה טענה זו כלל אלא רק התנגדה לחלון המחסן המוצע) עד לעת מועד הוועדה טרם התקבלה התנגדות כתובה לנושא הנ"ל ממר צדוק ,

לפיכך, ולאור המורכבות הבקשה עלתה לדיון נוסף בתאריך 29/01/2025 וההחלטה היתה להוריד שוב מסדר היום לבדיקה מקצועית נוספת, וזאת לאחר שהתקבלה פנייה לוועדה מאת המתנגדים המציינים כי שטח זה נמצא כעת בשימוש בפועל ומשמש את ילדתם הנכה. לאור מורכבות הבקשה והסיטואציה הלא פשוטה שנוצרה, נערכה באופן חריג פגישה לאחר הדיון בהשתתפות כל הצדדים אצל ראש הצוות בנוכחות היועצת המשפטית, בניסיון להביא לפתרון בהסכמת הצדדים לצערינו הניסיון לא צלח, המלצת היועצת המשפטית היא שהוועדה תשמע את הצדדים ותכריע בבקשה ואכן לאחר מכן התיק עלה לדיון בוועדת התנגדויות בנוכחות הצדדים בתאריך 17/12/2025, לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים החלטתה היתה לקיים סיור במקום כדי לראות את המצב הקיים בשטח ולאחר מכן הבקשה תובא לדיון פנימי לקבלת החלטה סופית. בהתאם להחלטה זו תואם סיור בשטח שהיה אמור להתקיים, אך בעקבות קבלת החלטת וועדה מחוזית מתאריך 19/04/2026 אשר קובעת כי יש לעצור קידום היתר בניה בתיק זה ומאשרת בתנאים את הפקדת תכנית 101-1380062 אשר מהותה הינה תוספות לדירת הנכה- דירת המתנגד, התיק עולה לדיון נוסף בוועדה ע"מ לדחות את ההכרעה עד לקבלת החלטה סופית של וועדה מחוזית בעינין התב"ע המקודמת בדירת המתנגד..		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4956 תחילת תוקף : 24/03/2000 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד רקע לבקשה : התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 18/09/2024 וההחלטה היתה להוריד מסדר היום לבדיקה מקצועית נוספת	27/04/2026	חוות דעת תכנונית

לצורך בירור מה התכנית החלה בחלקה ומהן זכויותיה לדירת המבקש ומכח מה מבוקש הניוד. לאחר הדיון, נערכה פגישה בנידון עם מנהל האגף, והוחלט כי ניתן לנייד את השטח המבוקש בהתאם למה שהוגש בכפוף לכך כי תוצג תכנית צל זהה לניוד השטח לדירה הסמוכה ותתקבל חתימה פוזיטיבית של דייר זה בנוסף לחתימות נדרשות של 2/3 בגין הבניה בשטח המשותף באזור החפירה ותידרש עמידה בשטחי התב"ע ובשאר ההערות הגרפיות והתכנוניות בתיק. ע"ב הציג תכנית צל לדירה הסמוכה והתקבלה חתימה פוזיטיבית של הדייר הסמוך וכן התקבל רוב קנייני נדרש בגין הבינוי בשטח המשותף והתכנית תוקנה כנדרש. לפני שהוכנה המלצה חדשה לדיון התקבלה שיחת טלפון מהמתנגד בתיק, מר צדוק הטוען כי הבינוי המוצע בבקשה הנוכחית מבוקש בשטח שקיים בינוי לדירתו ללא היתר וכעת הוא פתח תיק לתב"ע להכשיר שטח זה, וכעת נוצר מצב בעייתי שמבוקש היתר בניה בשטח שקיים בינוי לשכן צמוד, אמנם מדובר בבינוי ללא היתר והסכמות שכנים אך עדיין נושא זה מחייב התייחסות ראויה. בהתייעצות מול עו"ד אילנית מיכאלי וע"פ הנחייתה, הובהר לו כי עליו להגיש התנגדות זו כתובה ומנוסחת בהמשך להתנגדות שהגיש בפתיחת התיק) שאינה טענה טענה זו כלל אלא רק התנגדה לחלון המחסן המוצע) עד לעת מועד הוועדה טרם התקבלה התנגדות כתובה לנושא הנ"ל ממר צדוק, לפיכך, ולאור המורכבות הבקשה עלתה לדיון נוסף בתאריך 29/01/2025 וההחלטה היתה להוריד שוב מסדר היום לבדיקה מקצועית נוספת, וזאת לאחר שהתקבלה פנייה לוועדה מאת המתנגדים המציינים כי שטח זה נמצא כעת בשימוש בפועל ומשמש את ילדתם הנכה. לאור מורכבות הבקשה והסיטואציה הלא פשוטה שנוצרה, נערכה באופן חריג פגישה לאחר הדיון בהשתתפות כל הצדדים אצל ראש הצוות בנוכחות היועצת המשפטית, בניסיון להביא לפתרון בהסכמת הצדדים		

לצערינו הניסיון לא צלח, המלצת היועצת המשפטית היא שהוועדה תשמע את הצדדים ותכריע בבקשה ואכן לאחר מכן התיק עלה לדיון בוועדת התנגדויות בנוכחות הצדדים בתאריך 17/12/2025 , לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים החלטתה היתה לקיים סיור במקום כדי לראות את המצב הקיים בשטח ולאחר מכן הבקשה תובא לדיון פנימי לקבלת החלטה סופית. בהתאם להחלטה זו תואם סיור בשטח שהיה אמור להתקיים, אך בעקבות קבלת החלטת וועדה מחוזית מתאריך 19/04/2026 אשר קובעת כי יש לעצור קידום היתר בניה בתיק זה ומאשרת בתנאים את הפקדת תכנית 101-1380062 אשר מהותה הינה תוספות לדירת הנכה- דירת המתנגד, התיק עולה לדיון נוסף בוועדה ע"מ לדחות את ההכרעה עד לקבלת החלטה סופית של וועדה מחוזית בעניין התב"ע המקודמת בדירת המתנגד.		
לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים מחליטה לצאת לסיור בשטח כדי לראות את המצב הקיים לעניין: - מיקום מפלסי הדירות - תשתיות בחלל - עבירות בניה - אופציה להרחבה של משפחת סבח ושל משפחת צדוק - בינוי בבניין מספר 28 הסיור יתואם עם הצדדים ללא שיח עם הצדדים בשטח לאחר קבלת הממצאים הבקשה תובא לקבלת דיון פנימי	17/12/2025	דיון בוועדת משנה : לקיים סיור במקום
התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 18/09/2024 וההחלטה היתה להוריד מסדר היום לבדיקה מקצועית נוספת לצורך בירור מה התכנית החלה בחלקה ומהן זכויותיה לדירת המבקש ומכאן מה מבוקש הנידון. לאחר הדיון, נערכה פגישה בנידון עם מנהל האגף, והוחלט כי ניתן לנייד את השטח המבוקש בהתאם למה שהוגש בכפוף לכך כי תוצג תכנית צל זהה לנייד השטח לדירה הסמוכה ותתקבל	07/07/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הוועדה בהתנגדויות

חתימה פוזיטיבית של דייר זה בנוסף לחתימות נדרשות של 2/3 בגין הבניה בשטח המשותף באזור החפירה ותידרש עמידה בשטחי התב"ע ובשאר ההערות הגרפיות והתכנוניות בתיק. ע"ב הציג תכנית צל לדירה הסמוכה והתקבלה חתימה פוזיטיבית של הדייר הסמוך וכן התקבל רוב קנייני נדרש בגין הבינוי בשטח המשותף והתכנית תוקנה כנדרש. לפני שהוכנה המלצה חדשה לדיון התקבלה שיחת טלפון מהמתנגד בתיק , מר צדוק הטוען כי הבינוי המוצע בבקשה הנוכחית מבוקש בשטח שקיים בינוי לדירתו ללא היתר וכעת הוא פתח תיק לתב"ע להכשיר שטח זה, וכעת נוצר מצב בעייתי שמבוקש היתר בניה בשטח שקיים בינוי לשכן צמוד, אמנם מדובר בבינוי ללא היתר והסכמות שכנים אך עדיין נושא זה מחייב התייחסות ראויה. בהתייעצות מול עו"ד אילנית מיכאלי וע"פ הנחייתה, הובהר לו כי עליו להגיש התנגדות זו כתובה ומנוסחת בהמשך להתנגדות שהגיש בפתיחת התיק (שאינה טענה טענה זו כלל אלא רק התנגדה לחלון המחסן המוצע) עד לעת מועד הוועדה טרם התקבלה התנגדות כתובה לנושא הנ"ל ממר צדוק , לפיכך, ולאור המורכבות הבקשה עלתה לדיון נוסף בתאריך 29/01/2025 וההחלטה היתה להוריד שוב מסדר היום לבדיקה מקצועית נוספת, וזאת לאחר שהתקבלה פנייה לוועדה מאת המתנגדים המציינים כי שטח זה נמצא כעת בשימוש בפועל ומשמש את ילדתם הנכה. לאור מורכבות הבקשה והסיטואציה הלא פשוטה שנוצרה , נערכה באופן חריג פגישה לאחר הדיון בהשתתפות כל הצדדים אצל ראש הצוות בנוכחות היועצת המשפטית, בניסיון להביא לפתרון בהסכמת הצדדים. לצערינו הניסיון לא צלח, המלצת היועצת המשפטית היא שהוועדה תשמע את הצדדים ותכריע בבקשה. ע"כ הבקשה מובאת לדיון בוועדת התנגדויות לצורך שמיעת הצדדים וקבלת החלטה		
	30/06/2025	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4956 תחילת תוקף : 24/03/2000 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד רקע לבקשה : התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 18/09/2024 וההחלטה היתה להוריד מסדר היום לבדיקה מקצועית נוספת לצורך בירור מה התכנית החלה בחלקה ומהן זכויותיה לדירת המבקש ומכח מה מבוקש הניוד. לאחר הדיון, נערכה פגישה בנידון עם מנהל האגף, והוחלט כי ניתן לנייד את השטח המבוקש בהתאם למה שהוגש בכפוף לכך כי תוצג תכנית צל זהה לניוד השטח לדירה הסמוכה ותתקבל חתימה פוזיטיבית של דייר זה בנוסף לחתימות נדרשות של 2/3 בגין הבניה בשטח המשותף באזור החפירה ותידרש עמידה בשטחי התב"ע ובשאר ההערות הגרפיות והתכנוניות בתיק. ע"ב הציג תכנית צל לדירה הסמוכה והתקבלה חתימה פוזיטיבית של הדייר הסמוך וכן התקבל רוב קנייני נדרש בגין הבינוי בשטח המשותף והתכנית תוקנה כנדרש. לפני שהוכנה המלצה חדשה לדיון התקבלה שיחת טלפון מהמתנגד בתיק, מר צדוק הטוען כי הבינוי המוצע בבקשה הנוכחית מבוקש בשטח שקיים בינוי לדירתו ללא היתר וכעת הוא פתח תיק לתב"ע להכשיר שטח זה, וכעת נוצר מצב בעייתי שמבוקש היתר בניה בשטח שקיים בינוי לשכן צמוד, אמנם מדובר בבינוי ללא היתר והסכמות שכנים אך עדיין נושא זה מחייב התייחסות ראויה. בהתייעצות מול עו"ד אילנית מיכאלי וע"פ הנחייתה, הובהר לו כי עליו להגיש התנגדות זו כתובה ומנוסחת בהמשך להתנגדות שהגיש בפתיחת התיק (שאינה טענה טענה זו כלל אלא רק התנגדה לחלון המחסן המוצע) עד לעת מועד הוועדה טרם התקבלה התנגדות כתובה לנושא הנ"ל ממר צדוק,		

לפיכך, ולאור המורכבות הבקשה עלתה לדיון נוסף בתאריך 29/01/2025 וההחלטה היתה להוריד שוב מסדר היום לבדיקה מקצועית נוספת, וזאת לאחר שהתקבלה פנייה לוועדה מאת המתנגדים המציינים כי שטח זה נמצא כעת בשימוש בפועל ומשמש את ילדתם הנכה. לאור מורכבות הבקשה והסיטואציה הלא פשוטה שנוצרה, נערכה באופן חריג פגישה לאחר הדיון בהשתתפות כל הצדדים אצל ראש הצוות בנוכחות היועצת המשפטית, בניסיון להביא לפתרון בהסכמת הצדדים. לצערינו הניסיון לא צלח, המלצת היועצת המשפטית היא שהוועדה תשמע את הצדדים ותכריע בבקשה. ע"כ הבקשה מובאת לדיון בוועדת התנגדויות לצורך שמיעת הצדדים וקבלת החלטה		
הבקשה ירדה מסדר היום לבדיקה מקצועית על מנת לשבת עם עו"ד אילנית מיכאלי לעניין התנגדות שהוגשה בבקשה הנוכחית מוצעות תוספות בנייה לדירה מס' 6 מכח ניוד זכויות של שטחים לפי תב"ע במפלס הדירה לתת הקרקע. התיק מובא להכרעת וועדה להכריע בשני עניינים: 1. מוצעת תוספת קומה תחתונה שלא בהתאם לתב"ע, ע"פ התב"ע ניתן להתיר בניית 3 קומות, מוצעת קומה רביעית תחתונה, לא פורסמה הקלה בגין קומה זו, פורסמה הקלה: "הקלה בדבר ניוד שטחים עפ"י נספח בינוי לחלל שבקונטור הדירה" נדרשת הכרעת הוועדה באם להכיר בהקלה זו שפורסמה	29/01/2025	דיון בוועדת משנה : להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת

הכוללת גם לעניין זה 2. באם לזמן את המתנגד, התקבלה התנגדות אחת, מדייר דירה 8, להלן עיקרי הדברים : מתנגד לחפירה מתחת לדירה, פוגע לו באור ואוורור וטוען כי ניסה להגיע להבנות עם המבקש אך לשווא, התנגדות דייר זה הינה מאחר וישנו חלון מוצע מהמחסן לכיוון חצר ביתו – "פטי" החלון המוצע הינו חלון עליון המלצת האגף הינה לבטל חלון זה . כאמור לעיל, לפני שהוכנה המלצה חדשה לדיון התקבלה שיחת טלפון מהמתנגד בתיק , מר צדוק הטוען כי הבינוי המוצע בבקשה הנוכחית מבוקש בשטח שקיים בינוי לדירתו ללא היתר וכעת הוא פתח תיק לתב"ע להכשיר שטח זה, וכעת נוצר מצב בעייתי שמבוקש היתר בניה בשטח שקיים בינוי לשכן צמוד, אמנם מדובר בבינוי ללא היתר והסכמות שכנים אך עדיין נושא זה מחייב התייחסות ראויה. בהתייעצות מול עו"ד אילנית מיכאלי וע"פ הנחייתה, הובהר לו כי עליו להגיש התנגדות זו כתובה ומנוסחת בהמשך להתנגדות שהגיש בפתחת התיק (שאינה טענה טענה זו כלל אלא רק התנגדה לחלון המחסן המוצע) עד לעת כתיבת שורות אלה, טרם התקבלה התנגדות כתובה לנושא הנ"ל ממר צדוק , לפיכך, ולאור המורכבות הבקשה עולה לדיון נוסף וקבלת החלטה בעניין ההתנגדות. בנוסף נדרשים התיקונים הבאים בבקשה : מחסן מוצע : למחסן מוצע חלון אוורור הפונה לחצר פרטית של דייר סמוך) מתנגד) יש לבטל חלון זה. יש לצמצם את רוחב המעברים המוצעים למחסן למינימום הנדרש לרבות צמצום הפיר בחדר מדרגות. ליקויים גרפים :		

יש לתקן את ההערות ע"ג הרמוניקה a בבקשה הנוכחית מוצעות תוספות בנייה לדירה מס' 6 מכח ניווד זכויות של שטחים לפי תב"ע במפלס הדירה לתת הקרקע. התיק מובא להכרעת וועדה להכריע בשני עניינים : 1. מוצעת תוספת קומה תחתונה שלא בהתאם לתב"ע, ע"פ התב"ע ניתן להתיר בניית 3 קומות, מוצעת קומה רביעית תחתונה, לא פורסמה הקלה בגין קומה זו, פורסמה הקלה : "הקלה בדבר ניווד שטחים עפ"י נספח בינוי לחלל שבקונטור הדירה" נדרשת הכרעת הוועדה באם להכיר בהקלה זו שפורסמה הכוללת גם לעניין זה 2. באם לזמן את המתנגד, התקבלה התנגדות אחת, מדייר דירה 8, להלן עיקרי הדברים : מתנגד לחפירה מתחת לדירה, פוגע לו באור ואוורור וטוען כי ניסה להגיע להבנות עם המבקש אך לשווא, התנגדות דייר זה הינה מאחר וישנו חלון מוצע מהמחסן לכיוון חצר ביתו – "פטייו" החלון המוצע הינו חלון עליון המלצת האגף הינה לבטל חלון זה . כאמור לעיל, לפני שהוכנה המלצה חדשה לדיון התקבלה שיחת טלפון מהמתנגד בתיק , מר צדוק הטוען כי הבינוי המוצע בבקשה הנוכחית מבוקש בשטח שקיים בינוי לדירתו ללא היתר וכעת הוא פתח תיק לתב"ע להכשיר שטח זה, וכעת נוצר מצב בעייתי שמבוקש היתר בניה בשטח שקיים בינוי לשכן צמוד, אמנם מדובר בבינוי ללא היתר והסכמות שכנים אך עדיין נושא זה מחייב התייחסות ראויה.		

בהתייעצות מול עו"ד אילנית מיכאלי וע"פ הנחייתה, הובהר לו כי עליו להגיש התנגדות זו כתובה ומנוסחת בהמשך להתנגדות שהגיש בפתירת התיק (שאינה טענה טענה זו כלל אלא רק התנגדה לחלון המחסן המוצע) עד לעת כתיבת שורות אלה, טרם התקבלה התנגדות כתובה לנושא הנ"ל ממר צדוק , לפיכך, ולאור המורכבות הבקשה עולה לדיון נוסף וקבלת החלטה בעניין ההתנגדות. בנוסף נדרשים התיקונים הבאים בבקשה : מחסן מוצע : למחסן מוצע חלון אוורור הפונה לחצר פרטית של דייר סמוך) מתנגד) יש לבטל חלון זה. יש לצמצם את רוחב המעברים המוצעים למחסן למינימום הנדרש לרבות צמצום הפיר בחדר מדרגות. ליקויים גרפים : יש לתקן את ההערות ע"ג הרמוניקה a		
בבקשה הנוכחית מוצעות תוספות בנייה לדירה מס' 6 מכח ניווד זכויות של שטחים לפי תב"ע במפלס הדירה לתת הקרקע. התיק מובא להכרעת וועדה להכריע בשני עניינים : 1. מוצעת תוספת קומה תחתונה שלא בהתאם לתב"ע, ע"פ התב"ע ניתן להתיר בניית 3 קומות, מוצעת קומה רביעית תחתונה, לא פורסמה הקלה בגין קומה זו, פורסמה הקלה : "הקלה בדבר ניווד שטחים עפ"י נספת בינוי	07/01/2025	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה

לחלל שבקונטור הדירה" נדרשת הכרעת הוועדה באם להכיר בהקלה זו שפורסמה הכוללת גם לעניין זה 2. באם לזמן את המתנגד, התקבלה התנגדות אחת, מדייר דירה 8, להלן עיקרי הדברים : מתנגד לחפירה מתחת לדירה, פוגע לו באור ואוורור וטוען כי ניסה להגיע להבנות עם המבקש אך לשווא, התנגדות דייר זה הינה מאחר וישנו חלון מוצע מהמחסן לכיוון חצר ביתו – "פטי" החלון המוצע הינו חלון עליון המלצת האגף הינה לבטל חלון זה . כאמור לעיל, לפני שהוכנה המלצה חדשה לדיון התקבלה שיחת טלפון מהמתנגד בתיק , מר צדוק הטוען כי הבינוי המוצע בבקשה הנוכחית מבוקש בשטח שקיים בינוי לדירתו ללא היתר וכעת הוא פתח תיק לתב"ע להכשיר שטח זה, וכעת נוצר מצב בעייתי שמבוקש היתר בניה בשטח שקיים בינוי לשכן צמוד, אמנם מדובר בבינוי ללא היתר והסכמות שכנים אך עדיין נושא זה מחייב התייחסות ראויה. בהתייעצות מול עו"ד אילנית מיכאלי וע"פ הנחייתה, הובהר לו כי עליו להגיש התנגדות זו כתובה ומנוסחת בהמשך להתנגדות שהגיש בפתחת התיק (שאינה טענה טענה זו כלל אלא רק התנגדה לחלון המחסן המוצע) עד לעת כתיבת שורות אלה, טרם התקבלה התנגדות כתובה לנושא הנ"ל ממר צדוק , לפיכך, ולאור המורכבות הבקשה עולה לדיון נוסף וקבלת החלטה בעניין ההתנגדות. בנוסף נדרשים התיקונים הבאים בבקשה : מחסן מוצע : למחסן מוצע חלון אוורור הפונה לחצר פרטית של דייר סמוך(מתנגד) יש לבטל חלון זה. יש לצמצם את רוחב המעברים המוצעים למחסן למינימום הנדרש לרבות צמצום הפיר בחדר מדרגות.		

ליקויים גרפים : יש לתקן את ההערות ע"ג הרמוניקה a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4956 תחילת תוקף : 24/03/2000 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד מספר נספח רלוונטי 1 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : תכנית זו כפופה לתכנית מתאר 62 רקע לבקשה : התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 18/09/2024 וההחלטה היתה להוריד מסדר היום לבדיקה מקצועית נוספת לצורך בירור מה התכנית החלה בחלקה ומהן זכויותיה לדירת המבקש ומכח מה מבוקש הניוד. לאחר הדיון, נערכה פגישה בנידון עם מנהל האגף, והוחלט כי ניתן לנייד את השטח המבוקש בהתאם למה שהוגש בכפוף לכך כי תוצג תכנית צל זהה לניוד השטח לדירה הסמוכה ותתקבל חתימה פוזיטיבית של דייר זה בנוסף לחתימות נדרשות של 2/3 בגין הבניה בשטח המשותף באזור החפירה ותידרש עמידה בשטחי התב"ע ובשאר ההערות הגרפיות והתכנוניות בתיק. ע"ב הציג תכנית צל לדירה הסמוכה והתקבלה חתימה פוזיטיבית של הדייר הסמוך וכן התקבל רוב קנייני נדרש בגין הבינוי בשטח המשותף והתכנית תוקנה כנדרש. לפני שהוכנה המלצה חדשה לדיון התקבלה שיחת טלפון	29/12/2024	חוות דעת תכנונית

מהמתנגד בתיק , מר צדוק הטוען כי הבינוי המוצע בבקשה הנוכחית מבוקש בשטח שקיים בינוי לדירתו ללא היתר וכעת הוא פתח תיק לתב"ע להכשיר שטח זה, וכעת נוצר מצב בעייתי שמבוקש היתר בניה בשטח שקיים בינוי לשכן צמוד, אמנם מדובר בבינוי ללא היתר והסכמות שכנים אך עדיין נושא זה מחייב התייחסות ראויה. בהתייעצות מול עו"ד אילנית מיכאלי וע"פ הנחייתה, הובהר לו כי עליו להגיש התנגדות זו כתובה ומנוסחת בהמשך להתנגדות שהגיש בפתחת התיק (שאינה טענה טענה זו כלל אלא רק התנגדה לחלון המחסן המוצע) עד לעת כתיבת שורות אלה, טרם התקבלה התנגדות כתובה לנושא הנ"ל ממר צדוק , לפיכך, ולאור המורכבות הבקשה עולה לדיון נוסף וקבלת החלטה בעניין ההתנגדות. להלן מה שמבוקש : סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה זו אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת נספח בינוי קיים נספח בינוי "מנחה למעט מס' יח"ד מירבי, מס' קומות מירבי, שטחי בניה מירביים וקווי בניין מירביים מוצעת תוספת של קומה תחתונה חדשה לטובת דירה 6 הכוללת תוספת של שטח עיקרי בהיקף של 24 מ"ר, תוספת של חדר ממ"ד בהיקף של 9 מ"ר ומחסן בהיקף של 10 מ"ר. בנוסף מבוקשות חצרות אנגליות לאזור ע"פ נספח הבינוי של תכנית 4956 לדירה זו ישנם תוספות בניה במפלס הדירה קומה ג, כאשר לפי נספח הבינוי ישנה תוספת		

בניה בחזית הדרומית המהווה שני חדרים, במסגרת הבקשה הנוכחית מבוקש לנייד את השטח המבוקש לקומה זו, ניווד השטח אינו פוגע בדייר מעל היות ולדירה מעל ישנו שטח ע"פ תב"ע בקומה עליונה בתיק 17/856.2 כאמור, השטח מבוקש בתת הקרקע בשונה מהנספח, הוצגה תכנית צל לדייר דירה סמוכה והתקבלה חתימתו, התקבל אישור מנהל האגף לעניין הניוד ואין מניעה לאשר. בנוסף מוצע ממ"ד כאמור בתת הקרקע בקומה זו בחינת עמידתו במדיניות מהנדס עיר: -הממ"ד מוצע בתחום קווי הבניין התקבלו חתימות שכנים בגין הממ"ד המוצע אין משמעות לעמודת ממדים היות וישנו רק דייר אחד נוסף בעמודה שלהם יש חדר מחוזק בקומה עליונה בהיתר. אין מניעה לאשר את הממ"ד המבוקש. בנוסף מבוקש מחסן בשיעור של 8% משטח הדירה, פורסמה הקלה בגין מחסן זה בחינת עמידתו בשטחים תעשה בפרק "שטחים" גובה המחסן המוצע הינו 2.20 ואין מניעה לאשר. למחסן מוצע חלון אוורור הפונה לחצר פרטית של דייר סמוך(מתנגד) יש לבטל חלון זה. מפלס +8.00 + קומה ג: מוצעת תוספת של מדרגות פנימיות יורדות לטובת הקומה התחתונה המוצעת. אין מניעה לאשר. קווי בניין		

הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2023/6825.00 שנמסר בתאריך: 15/10/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. התוספת אינה חורגת מקו הבניין. מספר קומות מוצעת תוספת קומה שלא בהתאם לתב"ע, ע"פ התב"ע ניתן להתיר בניית 3 קומות, מוצעת קומה רביעית תחתונה, לא פורסמה הקלה בגין קומה זו, פורסמה הקלה: "הקלה בדבר ניווד שטחים עפ"י נספח בינוי לחלל שבקונטור הדירה" יש להביא להכרעת הוועדה באם להכיר בהקלה זו שפורסמה הכוללת גם לעניין זה גבהים אין התייחסות בתב"ע לגובה מותר. מספר יחידות דיור במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד, בגין התוספת במידה ותאושר יידרש רישום הערת אזהרה בטאבו כתנאי להיתר בניה		

שטחי בניה שטחים עיקריים: התב"ע נתנה טבלת שטחים מפורטת בנספח הקובעת כמה שטח ניתן להוסיף לכל דירה. ע"פ טבלה זו, לדירה מס' 6 ניתן להתיר תוספת שטח עיקרי בהיקף של 24 מ"ר מבקש שטח עיקרי בהיקף של 24 מ"ר ועומד במותר שטח מממ"ד הינו 9 מ"ר נטו ע"פ תקנות פקע"ר ואין מניעה לאשר. המחסן מבוקש מכח 8% משטח הדירה, מדובר בחלקה החלה עליה תכנית הכפופה למתאר ואין מניעה לאשר הקלה זו, שטח הדירה העתידי הינו 98 מ"ר שטח עיקרי, המחסן מבוקש בשטח של 10 מ"ר ואין מניעה לאשר. יש לצמצם את רוחב המעברים המוצע גישה למחסן למינימום הנדרש בהתאם למה שהוער ע"ג ההרמוניקה, לרבות צמצום פיר מוצע בחדר מדרגות ממדים נבחן לעיל חדרים מחוזקים תכנית זו אינה כוללת סעיף לעניין חיזוק מבנים		

השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע לא רלוונטי ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה לא רלוונטי מרפסות זיז לא רלוונטי תימוכין קניינים בשטח משותף התקבלו חתימות נדרשות וכן חתימה פוזיטיבית של שכן צמוד בגין הניוד. תנאים טרם דיון בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 20/06/2024 חו"ד איכה"ס – התקבל אישור בתאריך 19/06/2024		

התנגדויות התקבלה התנגדות אחת, מדייר דירה 8, להלן עיקרי הדברים : מתנגד לחפירה מתחת לדירה, פוגע לו באור ואוורור וטוען כי ניסה להגיע להבנות עם המבקש אך לשווא, התנגדות דייר זה הינה מאחר וישנו חלון מוצע מהמחסן לכיוון חצר ביתו – "פטייו" החלון המוצע הינו חלון עליון המלצת האגף הינה לבטל חלון זה . כאמור לעיל, לפני שהוכנה המלצה חדשה לדיון התקבלה שיחת טלפון מהמתנגד בתיק , מר צדוק הטוען כי הבינוי המוצע בבקשה הנוכחית מבוקש בשטח שקיים בינוי לדירתו ללא היתר וכעת הוא פתח תיק לתב"ע להכשיר שטח זה, וכעת נוצר מצב בעייתי שמבוקש היתר בניה בשטח שקיים בינוי לשכן צמוד, אמנם מדובר בבינוי ללא היתר והסכמות שכנים אך עדיין נושא זה מחייב התייחסות ראויה. בהתייעצות מול עו"ד אילנית מיכאלי וע"פ הנחייתה, הובהר לו כי עליו להגיש התנגדות זו כתובה ומנוסחת בהמשך להתנגדות שהגיש בפתיחת התיק (שאינה טענה טענה זו כלל אלא רק התנגדה לחלון המחסן המוצע) עד לעת כתיבת שורות אלה, טרם התקבלה התנגדות כתובה לנושא הנ"ל ממר צדוק , לפיכך, ולאור המורכבות הבקשה עולה לדיון נוסף וקבלת החלטה בעניין ההתנגדות. חוות דעת אדריכלית אין מניעה לאשר , התקבל אישור אדריכלי ממנהל האגף.		

הוועדה מחליטה להוריד מסדר היום לצורך בחינת הבקשה ע"י הצוות המקצועי עפ"י התב"ע החלה בחלקה.	18/09/2024	דיון בועדת משנה : להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת
בבקשה הנוכחית מוצעות תוספות בנייה לדירה מס' 6 מכח ניווד זכויות נדרשת הכרעת וועדה באם לזמן את המתנגד התקבלה התנגדות דייר דירה 8 שחצר דירתו משותפת עם התוספת וטוען כי התוספת המבוקשת תפריע לו לאוויר והיזק ראייה, ישנו חלון אחד בודד מוצע מהמחסן הפונה לחצר זו, חלון זה הינו חלון עליון	15/09/2024	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 4956 תחילת תוקף : 24/03/2000 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד מספר נספח רלוונטי 1 תכניות כפופות : 4956 האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : תכנית זו כפופה לתכנית מתאר 62	15/09/2024	חוות דעת תכנונית

סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה התכנית החלה בחלקה זו אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת נספח בינוי הבקשה אינה תואמת לנספח הבינוי כמפורט להלן: מפלס 5.15 + קומה ב': מוצעת תוספת של קומה תחתונה חדשה לטובת דירה 6 הכוללת תוספת של שטח עיקרי בהיקף של 24 מ"ר, תוספת של חדר ממ"ד בהיקף של 9 מ"ר ומחסן בהיקף של 10 מ"ר. בנוסף מבוקשות חצרות אנגליות לאזור ע"פ נספח הבינוי של תכנית 4956 לדירה זו ישנם תוספות בניה במפלס הדירה קומה ג, כאשר לפי נספח הבינוי ישנה תוספת בניה בחזית הדרומית המהווה שני חדרים, במסגרת הבקשה הנוכחית מבוקש לנייד את השטח המבוקש לקומה זו, ניווד השטח אינו פוגע בדייר מעל היות ולדירה מעל ישנו שטח ע"פ תב"ע בקומה עליונה בתיק 17/856.2 כאמור, השטח מבוקש בתת הקרקע ואינו מפריע חזותית ודומה למה שאושר בבניין זהה בתיק 17/856.2 (מורגנטאו 28) אין מניעה לאשר את ניווד השטח המבוקש, בחינת עמידת השטחים תיבחן בפרק "שטחים" בנוסף מוצע ממ"ד כאמור בתת הקרקע בקומה זו בחינת עמידתו במדיניות מהנדס עיר: הממ"ד מוצע בתחום קווי הבניין התקבלו חתימות שכנים בגין הממ"ד המוצע אין משמעות לעמודת ממדים היות וישנו רק דייר אחד נוסף בעמודה שלהם יש חדר מחוזק בקומה עליונה בהיתר. אין מניעה לאשר את הממ"ד המבוקש. בנוסף מבוקש מחסן בשיעור של 8% משטח הדירה, פורסמה הקלה בגין מחסן זה בחינת עמידתו בשטחים תעשה בפרק "שטחים" גובה המחסן המוצע הינו 2.20 ואין מניעה לאשר.		

מפלס +8.00 + קומה ג : מוצעת תוספת של מדרגות פנימיות יורדות לטובת הקומה התחתונה המוצעת. אין מניעה לאשר. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע להיתר מספר 2023/6825.00 שנמסר בתאריך : 15/10/2023 ע"י המח' למידע תכנוני. התוספת אינה חורגת מקו הבניין. מספר קומות מוצעת תוספת קומה תחתונה אשר ניתן להתיר לפי התב"ע. גבהים אין חריגות בגבהים, המוצע תואם למותר. מספר יחידות דיור		

במסגרת הבקשה אין תוספת יח"ד, בגין התוספת במידה ותאושר יידרש רישום הערת אזהרה בטאבו כתנאי להיתר בניה שטחי בניה שטחים עיקריים: התב"ע נתנה טבלת שטחים מפורטת בנספח הקובעת כמה שטח ניתן להוסיף לכל דירה. ע"פ טבלה זו, לדירה מס' 6 ניתן להתיר תוספת שטח עיקרי בהיקף של 24 מ"ר מבקש שטח עיקרי בהיקף של 24 מ"ר ועומד במותר . שטחי שרות: שטח ממ"ד הינו 9 מ"ר נטו ע"פ תקנות פקע"ר ואין מניעה לאשר. המחסן מבוקש מכח 8% משטח הדירה, מדובר בחלקה החלה עליה תכנית הכפופה למתאר ואין מניעה לאשר הקלה זו, שטח הדירה העתידי הינו 98 מ"ר שטח עיקרי, המחסן מבוקש בשטח של 10 מ"ר ואין מניעה לאשר. יש לצמצם את רוחב המעברים המוצע גישה למחסן למינימום בהתאם למה שהוער ע"ג ההרמוניקה 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		
לא רלוונטי		
תימוכין קניינים בשטח משותף		
התקבלו חתימות של 2/3 מבעלי הזכויות בנכס בפתיחת התיק		
תנאים טרם דיון		
בקרה מרחבית שפ"ע- התקבל אישור בתאריך 20/06/2024		

חוו"ד איכה"ס – התקבל אישור בתאריך 19/06/2024 התנגדויות התקבלה התנגדות אחת, מדייר דירה 8, להלן עיקרי הדברים : מתנגד לחפירה מתחת לדירה, פוגע לו באור ואוורור וטוען כי ניסה להגיע להבנות עם המבקש אך לשווא, התנגדות דייר זה הינה מאחר וישנו חלון מוצע מהמחסן לכיוון חצר ביתו – "פטיו" החלון המוצע הינו חלון עליון ואינו מהווה היזק ראייה / פגיעה באוורור לחילופין ניתן לבטל חלון זה ולאורר את המחסן באמצעות "וונטה" חוות דעת אדריכלית		
הקלה בדבר תוספת חדר מחוזק לצורך מיגון הקלה בדבר נידוד שטחים עפ"י נספח בינוי לחלל שבקונטור הדירה הקלה בדבר בניית מחסן בשטח של עד 8% משטח הדירה הקלה בדבר בינוי בשונה מנספח הבינוי.	05/03/2024	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
מובא להכרעת הועדה**

רקע לבקשה :

התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 18/09/2024 וההחלטה היתה להוריד מסדר היום לבדיקה מקצועית נוספת

לצורך בירור מה התכנית החלה בחלקה ומהן זכויותיה לדירת המבקש ומכח מה מבוקש הניוד.

לאחר הדיון, נערכה פגישה בניהול עם מנהל האגף, והוחלט כי ניתן לנייד את השטח המבוקש בהתאם למה

שהוגש בכפוף לכך כי תוצג תכנית צל זהה לנייד השטח לדירה הסמוכה ותתקבל חתימה פוזיטיבית של דייר

זה בנוסף לחתימות נדרשות של 2/3 בגין הבניה בשטח המשותף באזור החפירה ותידרש עמידה בשטחי

התב"ע ובשאר ההערות הגרפיות והתכנוניות בתיק.

ע"ב הציג תכנית צל לדירה הסמוכה והתקבלה חתימה פוזיטיבית של הדייר הסמוך וכן התקבל רוב קנייני

נדרש בגין הבינוי בשטח המשותף

והתכנית תוקנה כנדרש.

לפני שהוכנה המלצה חדשה לדיון התקבלה שיחת טלפון מהמתנגד בתיק , מר צדוק הטוען כי הבינוי המוצע

בבקשה הנוכחית מבוקש בשטח שקיים בינוי לדירתו ללא היתר וכעת הוא פתח תיק לתב"ע להכשיר שטח זה,

וכעת נוצר מצב בעייתי שמבוקש היתר בניה בשטח שקיים בינוי לשכן צמוד, אמנם מדובר בבינוי ללא היתר

והסכמות שכנים אך עדיין נושא זה מחייב התייחסות ראויה.

בהתייעצות מול עו"ד אילנית מיכאלי וע"פ הנחייתה, הובהר לו כי עליו להגיש התנגדות זו כתובה ומנוסחת

בהמשך להתנגדות שהגיש בפתיחת התיק) שאינה טענה טענה זו כלל אלא רק התנגדה לחלון המחסן המוצע)

עד לעת מועד הוועדה טרם התקבלה התנגדות כתובה לנושא הנ"ל ממר צדוק ,

לפיכך, ולאור המורכבות הבקשה עלתה לדיון נוסף בתאריך 29/01/2025 וההחלטה היתה להוריד שוב מסדר

היום לבדיקה מקצועית נוספת, וזאת לאחר שהתקבלה פנייה לוועדה מאת המתנגדים המציניים כי שטח זה

נמצא כעת בשימוש בפועל ומשמש את ילדתם הנכה.

לאור מורכבות הבקשה והסיטואציה הלא פשוטה שנוצרה , נערכה באופן חריג פגישה לאחר הדיון בהשתתפות

כל הצדדים אצל ראש הצוות בנוכחות היועצת המשפטית, בניסיון להביא לפתרון בהסכמת הצדדים

לצערנו הניסיון לא צלח, המלצת היועצת המשפטית היא שהוועדה תשמע את הצדדים ותכריע בבקשה

ואכן לאחר מכן התיק עלה לדיון בוועדת התנגדויות בנוכחות הצדדים בתאריך 17/12/2025 ,

לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים החלטתה היתה לקיים סיור במקום כדי לראות את המצב הקיים בשטח ולאחר מכן הבקשה תובא לדיון פנימי לקבלת החלטה סופית.

בהתאם להחלטה זו תואם סיור בשטח שהיה אמור להתקיים,

אך בעקבות קבלת החלטת וועדה מחוזית מתאריך 19/04/2026 אשר קובעת כי יש לעצור קידום היתר בניה בתיק זה ומאשרת בתנאים את הפקדת תכנית 101-1380062 אשר מהותה הינה תוספות לדירת הנכה- דירת המתנגד, התיק עולה לדיון נוסף בוועדה ע"מ לדחות את ההכרעה עד לקבלת החלטה סופית של וועדה מחוזית בעניין התב"ע המקודמת בדירת המתנגד..

סדר יום לוועדה מתאריך - 06/05/2026 - יט אייר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/54
מספר בקשה	<u>2021/0315.01</u>
מספר סידורי	<u>35</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בנית מחסן/מחסנים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה והרחבה לבנין קיים, תוספת ממ"ד ומחסן.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אוחיון ישראל
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות דיסלדורף אפרת
מתכנן השלד	אשרן שמואל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	45

כתובת האתר

עלית הנוער 33, רמות

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			
877381	תחילת תוקף	21/12/2024			

תאור הבקשה

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

- בתאריך 14.12.1981 בת.ב 1979/0828.00 ובו אושר "מגורים".

- בתאריך 08.06.2006 בת.ב 2005/0717.00 ובו אושר "תוספת בניה בקומת מרתף".

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת רמות ברחוב עלית הנוער 33 בניין מדורג בן 2 קומות .

גוש : 30723 חלקה : 69.

מצב מוצע :

קומת מרתף במפלס -2.71 :

דירה מס' 3- מוצע תוספת בינוי למגורים, חצר אנגלית, ממ"ד ומחסן .

קומה קרקע במפלס +0.00 :

דירה מס' 3- מוצעות מדרגות על שטח הדירה הקיימת .

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות :

" תוספת ממ"ד ושטח ממ"ד ובניה בשונה מנספח הבינוי".

"תוספת מחסן בשטח של עד 8% משטח הדירה " .

תום מועד התנגדויות בתאריך 18.06.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

מאוחר יותר לאחר הגדלת הממ"ד בוצע פרסום נוסף .

תום מועד התנגדויות בתאריך 24.03.2026 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

x200f#x200f: #x200f# בנכס #x200f#

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 69.

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

מידע קודם

מתאריך	
התיק נידון בתאריך 2024/09/29 בוועדת משנה והחלטת הוועדה : לדחות לצורך השלמת תנאים טרם דיון : -יש להשלים תנאים טרם דיון כנדרש. -יש לתקן את הערות המסומנות ע"ג ההרמוניקה a. מאוחר יותר התיק נידון בתאריך 2024/11/06 בוועדת משנה והחלטת הוועדה : לאשר את הבקשה להיתר. המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר . הושלמו התנאים והרמוניקה תוקנה כנדרש. התקבלה פנייה מעורך הבקשה להגדלת הממ"ד בהתאם לתיקון 163 לחוק, התוכנית עם הממ"ד מוגדל הופנתה לפרסום, תום מועד התנגדויות בתאריך 24.03.2026 ולא התקבלו לכך התנגדויות . וכעת הבקשה מובאת לדיון בוועדה. יתר החלטת הוועדה מתאריך 06/11/2024 נותרות בעינן. להלן המלצת האגף : ממ"דים : מותר לפי תקנות : ממ"ד 9 מ"ר +עובי קירות+ 6 מ"ר נוספים עבור הממ"ד כאשר 3 מ"ר לשטח חדר שירותים או רחצה ו-3 מ"ר נוספים של שטח רצפה למרחב המוגן הדירתי. מוצע בבקשה : מוצע ממ"ד תת קרקעי בתחום קווי בניין מאשרים בשטח של- 9.00 מ"ר+ עובי קירות. בנוסף חדר רחצה בשטח- 3 מ"ר. בהתייעצות עם מנהל אגף הרישוי- מדובר בחלקה גדולה , הממ"ד המוצע הינו עובר בית פרטי בבניה במדורגים. ע"פ נספח הבינוי ניתנת אפשרות בתת הקרקע לתוספת לדירה	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

המבוקשת, הממ"ד הינו בתחום הדירה ע"כ אין צורך להחתים דיירים נוספים ולא נדרש בהצגת תוכנית צל- ע"כ אין מניעה לאשר את הממ"ד מוצע. חוות דעת תכנונית : הממ"ד המוצע עומד במדיניות מהנדס העיר ע"כ אין מניעה לאשר. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 877381 תחילת תוקף : 21/12/2024 ייעוד הקרקע : התיק נידון בתאריך 2024/09/29 בוועדת משנה והחלטת הוועדה : לדחות לצורך השלמת תנאים טרם דיון : -יש להשלים תנאים טרם דיון כנדרש. -יש לתקן את הערות המסומנות ע"ג ההרמוניקה a. מאוחר יותר התיק נידון בתאריך 2024/11/06 בוועדת משנה והחלטת הוועדה : לאשר את הבקשה להיתר. המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר . הושלמו התנאים וההרמוניקה תוקנה כנדרש.	27/04/2026	חוות דעת תכנונית

התקבלה פנייה מעורך הבקשה להגדלת הממ"ד בהתאם לתיקון 163 לחוק, התוכנית עם הממ"ד מוגדל הופנתה לפרסום, תום מועד התנגדויות בתאריך 24.03.2026 ולא התקבלו לכך התנגדויות . וכעת הבקשה מובאת לדיון בוועדה. יתר החלטת הוועדה מתאריך 06/11/2024 נותרות בעינן. להלן המלצת האגף : ממ"דים : מותר לפי תקנות : ממ"ד 9 מ"ר + עובי קירות + 6 מ"ר נוספים עבור הממ"ד כאשר 3 מ"ר לשטח חדר שירותים או רחצה ו-3 מ"ר נוספים של שטח רצפה למרחב המוגן הדירתי. מוצע בבקשה : מוצע ממ"ד תת קרקעי בתחום קווי בניין מאשרים בשטח של- 9.00 מ"ר + עובי קירות. בנוסף חדר רחצה בשטח- 3 מ"ר. בהתייעצות עם מנהל אגף הרישוי- מדובר בחלקה גדולה , הממ"ד המוצע הינו עובר בית פרטי בבניה במדורגים. ע"פ נספח הבינוי ניתנת אפשרות בתת הקרקע לתוספת לדירה המבוקשת , הממ"ד הינו בתחום הדירה ע"כ אין צורך להחתים דיירים נוספים ולא נדרש בהצגת תוכנית צל- ע"כ אין מניעה לאשר את הממ"ד מוצע. חוות דעת תכנונית : הממ"ד המוצע עומד במדיניות מהנדס העיר ע"כ אין מניעה לאשר. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות.		

תוספת ממ"ד ושטח ממ"ד ובניה בשונה מנספח הבינוי. תוספת מחסן בשטח של עד 8% משטח הדירה.	03/03/2026	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. הושלמו התנאים והרמוניקה תוקנה כנדרש.	06/11/2024	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. הושלמו התנאים והרמוניקה תוקנה כנדרש.	27/10/2024	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 877381 תחילת תוקף : 29/03/2022 ייעוד הקרקע : התיק נידון בתאריך 2024/05/07 ברשות רישוי והחלטת הוועדה : לדחות לצורך השלמת תנאים טרם דיון : המוצע עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. -יש להשלים תנאים טרם דיון כנדרש.	14/10/2024	חוות דעת תכנונית

-יש לתקן את הערות המסומנות ע"ג ההרמוניקה a. הרמוניקה תוקנה והשולמו תנאים כנדרש וכעת הבקשה מובאת לדיון בוועדה. התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות 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 : בת ו כנית - 5237 קיים נספח שותק (מחייב) מס' 2 -" תותרנה תוספות בניה לשם הרחבת הדיירות הקיימות בהתאם לנספחים הבינוי, בהתאם למסומן בתשריט בקו אדום לתוספת חדר ובקו כחול לתוספת מרפסת." "חלוקה הפנימית של התוספת אינה מחייבת וניתן להתיר בה שינויי ארכיטקטוניים בתנאי שאין חריגה ממעטפת הבניין ומשטח הבנייה המרביים". " יש להראות בניה עפ"י נספחי הבינוי את מיצוי כל זכויות הבנייה שנקבעו בתוכנית ולא יינתנו כל זכויות בניה מעבר לכך." במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה לבנייה בשונה מנספח הבינוי. מוצע בבקשה : קומת מרתף במפלס 2.71 - : דירה מס' 3- מוצע תוספת בינוי למגורים וחצר אנגלית- תואם נספח בינוי- אין מניעה לאשר. בנוסף ממ"ד ומחסן- בשונה מנספח בינוי- (ראה סעיפים ממ"ד ומחסן).		

קומה קרקע במפלס +0.00 : דירה מס' 3- מוצעות מדרגות על שטח הדירה הקיימת – תואם לנספח הבינוי- אין מניעה לאשר. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2024/5139.00 שהוגש מיום 11.05.2024 ע"י המח' למידע תכנוני. התוספות המוצעות בבקשה בתחום קווי בניין מאושרים. מס' קומות : קיים בבקשה- 2 קומות. מוצע בבקשה- תוספת קומה ע"פ תבע ע"כ אין מניעה לאשר. גבהים : לא רלוונטי לבקשה זו. מס' יח"ד : לא רלוונטי לבקשה זו. שטח בניה : ע"פ תבע 5245 ונספח בינוי מס' 11 : שטחי הבנייה המרביים לתוספות – דירה מס' 3- 24 מ"ר. מוצע בבקשה : קומת מרתף במפלס -2.71 : דירה מס' 3- מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 22.97 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים ע"פ תבע ע"כ אין מניעה לאשר.		

מחסן : קומת מרתף במפלס -2.71 : דירה מס' 3- מוצע מחסן תת קרקעי בתחום קווי מאושרים. המחסן המוצע הינו ב-8% משטח הדירה. תוכנית 5237 כפופה לתוכנית מתאר ע"כ אין מניעה לאשר את המחסן המוצע. בשטח- 10.95 מ"ר- עומד במותר. גובה- הוצג חתך עם גובה תיקני 2.20 מ' . ממ"דים : מוצע ממ"ד תת קרקעי בתחום קווי בניין מאשרים בשטח של- 9.00 מ"ר+ עובי קירות. בהתייעצות עם מנהל אגף הרישוי- מדובר בחלקה גדולה , הממ"ד המוצע הינו עובר בית פרטי בבניה במדורגים. ע"פ נספח הבינוי ניתנת אפשרות בתת הקרקע לתוספת לדירה המבוקשת , הממ"ד הינו בתחום הדירה ע"כ אין צורך להחתים דיירים נוספים ולא נדרש בהצגת תוכנית צל- ע"כ אין מניעה לאשר את הממ"ד מוצע. 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 בקומת מרתף ע"כ סעיף זה לא רלוונטי לבקשה זו. חצר אנגלית : מוצעת חצר אנגלית צמודה לממ"ד לצורך אוורור- החצר המוצעת הינה תואמת נספח בינוי. הוצג חתך בחתום החצר המוצעת .		

מרפסת זיז : לא מוצע בבקשה זו מרפסת. תימוכין קניינים : עבור תוספת מחסן בשטח משותף- נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי העמודה או הכניסה המבוקשת ע"ג ההרמוניקה. הוצגו חתימות של השכנים כנדרש. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 18.08.24 - "לאשר את הבקשה". אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 06.10.24 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית : בתב"ע 5237- לא חל סעיף נוהל בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית : המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. הושלמו התנאים והרמוניקה תוקנה כנדרש. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות.		

המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. - יש להשלים את תנאים טרם דיון כנדרש. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. מחסן : -יש להסיר את ההקלה מרשימת ההקלות . גובה- יש להציג חתך עם גובה תיקני 2.20 מ' . חצר אנגלית : - יש להציג חתך בחתום החצר המוצעת . תנאים טרם דיון : אישור שפי"ע : — יש להמציא תנאי זה. 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.	29/09/2024	דיון בועדת משנה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון
	15/09/2024	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת

המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית ע"י אינ מניעה לאשר. - יש להשלים את תנאים טרם דיון כנדרש. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"י תכנית a. מחסן : -יש להסיר את ההקלה מרשימת ההקלות . גובה- יש להציג חתך עם גובה תיקני 2.20 מ' . חצר אנגלית : - יש להציג חתך בחתום החצר המוצעת . תנאים טרם דיון : אישור שפ"ע : — יש להמציא תנאי זה. 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.		תנאים לדיון
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5237 תחילת תוקף : 29/03/2022	15/09/2024	חוות דעת תכנונית

ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: * 5237 - תחילת תוקף 25/12/2000, אזור מגורים מיוחד. תוכניות כפופות: *תכנית מתאר 62. *2745 - תחילת תוקף 02/04/1981. * תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת: תבע 5237 -לא חל סעיף סטייה ניכרת. נספח בינוי: בת ו כנית - 5237 קיים נספח שותק (מחייב) מס' 2 -" תותרנה תוספות בניה לשם הרחבת הדיירות הקיימות בהתאם לנספחים הבינוי, בהתאם למסומן בתשריט בקו אדום לתוספת חדר ובקו כחול לתוספת מרפסת." "חלוקה הפנימית של התוספת אינה מחייבת וניתן להתיר בה שינויי ארכיטקטוניים בתנאי שאין חריגה ממעטפת הבניין ומשטח הבנייה המרביים". " יש להראות בניה עפ"י נספחי הבינוי את מיצוי כל זכויות הבנייה שנקבעו בתוכנית ולא יינתנו כל זכויות בניה מעבר לכך." במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה לבנייה בשונה מנספח הבינוי. מוצע בבקשה: קומת מרתף במפלס 2.71 - : דירה מס' 3- מוצע תוספת בינוי למגורים וחצר אנגלית- תואם נספח בינוי- אין מניעה לאשר. בנוסף ממ"ד ומחסן- בשונה מנספח בינוי- (ראה סעיפים ממ"ד ומחסן).		

קומה קרקע במפלס +0.00 : דירה מס' 3- מוצעות מדרגות על שטח הדירה הקיימת – תואם לנספח הבינוי- אין מניעה לאשר. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2024/5139.00 שהוגש מיום 11.05.2024 ע"י המח' למידע תכנוני. התוספות המוצעות בבקשה בתחום קווי בניין מאושרים. מס' קומות : קיים בבקשה- 2 קומות. מוצע בבקשה- תוספת קומה ע"פ תבע ע"כ אין מניעה לאשר. גבהים : לא רלוונטי לבקשה זו. מס' יח"ד : לא רלוונטי לבקשה זו. שטח בניה : ע"פ תבע 5245 ונספח בינוי מס' 11 : שטחי הבנייה המרביים לתוספות – דירה מס' 3- 24 מ"ר. מוצע בבקשה : קומת מרתף במפלס -2.71 : דירה מס' 3- מוצע תוספת בינוי למגורים בשטח- 22.97 מ"ר. השטחים המוצעים עומדים בשטחים המותרים ע"פ תבע ע"כ אין מניעה לאשר.		

מחסן : קומת מרתף במפלס -2.71 : דירה מס' 3- מוצע מחסן תת קרקעי בתחום קווי מאושרים. המחסן המוצע הינו ב-8% משטח הדירה. תוכנית 5237 כפופה לתוכנית מתאר ע"כ אין מניעה לאשר את המחסן המוצע. -יש להסיר את ההקלה מרשימת ההקלות . בשטח- 10.95 מ"ר- עומד במותר. גובה- יש להציג חתך עם גובה תיקני 2.20 מ' . ממ"דים : מוצע ממ"ד תת קרקעי בתחום קווי בניין מאשרים בשטח של- 9.00 מ"ר+ עובי קירות. בהתייעצות עם מנהל אגף הרישוי- מדובר בחלקה גדולה , הממ"ד המוצע הינו עובר בית פרטי בבניה במדורגים. ע"פ נספח הבינוי ניתנת אפשרות בתת הקרקע לתוספת לדירה המבוקשת , הממ"ד הינו בתחום הדירה ע"כ אין צורך להחתים דיירים נוספים ולא נדרש בהצגת תוכנית צל- ע"כ אין מניעה לאשר את הממ"ד מוצע. 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 בקומת מרתף ע"כ סעיף זה לא רלוונטי לבקשה זו. חצר אנגלית : מוצעת חצר אנגלית צמודה לממ"ד לצורך אוורור- החצר המוצעת הינה תואמת נספח בינוי. - יש להציג חתך בחתום החצר המוצעת .		

מרפסת זיז : לא מוצע בבקשה זו מרפסת. תימוכין קניינים : עבור תוספת מחסן בשטח משותף- נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי העמודה או הכניסה המבוקשת ע"ג ההרמוניקה. הוצגו חתימות של השכנים כנדרש. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 18.08.24 - "לאשר את הבקשה". אישור שפ"ע : התקבלה דחייה אוטומטית – יש להמציא תנאי זה. נוהל בקרה הנדסית : בתב"ע 5237 - לא חל סעיף נוהל בקרה הנדסית. חוות דעת תכנונית : המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע ומקובל מבחינה תכנונית ע"כ אין מניעה לאשר. - יש להשלים את תנאים טרם דיון כנדרש. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a.		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	28/05/2024	תוספת ממ"ד ושטח ממ"ד ובניה בשונה מנספח הבינוי. תוספת מחסן בשטח של עד 8% משטח הדירה.

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

התיק נידון בתאריך 2024/09/29 בוועדת משנה והחלטת הוועדה : לדחות לצורך השלמת תנאים טרם דיון :

-יש להשלים תנאים טרם דיון כנדרש.

-יש לתקן את הערות המסומנות ע"ג ההרמוניקה a.

מאוחר יותר התיק נידון בתאריך 2024/11/06 בוועדת משנה והחלטת הוועדה : לאשר את הבקשה להיתר.

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

הושלמו התנאים והרמוניקה תוקנה כנדרש.

התקבלה פנייה מעורך הבקשה להגדלת הממ"ד בהתאם לתיקון 163 לחוק, התוכנית עם הממ"ד מוגדל הופנתה לפרסום, תום מועד התנגדויות בתאריך 24.03.2026 ולא התקבלו לכך התנגדויות .

וכעת הבקשה מובאת לדיון בוועדה.

יתר החלטת הוועדה מתאריך 06/11/2024 נותרות בעינן.

להלן המלצת האגף :

ממ"דים :

מותר לפי תקנות : ממ"ד 9 מ"ר + עובי קירות + 6 מ"ר נוספים עבור הממ"ד כאשר 3 מ"ר לשטח חדר שירותים או רחצה ו-3 מ"ר נוספים של שטח רצפה למרחב המוגן הדירת.

מוצע בבקשה :

מוצע ממ"ד תת קרקעי בתחום קווי בניין מאשרים בשטח של – 9.00 מ"ר + עובי קירות.

בנוסף חדר רחצה בשטח- 3 מ"ר.

בהתייעצות עם מנהל אגף הרישוי- מדובר בחלקה גדולה , הממ"ד המוצע הינו עובר בית פרטי בבניה במדורגים.

ע"פ נספח הבינוי ניתנת אפשרות בתת הקרקע לתוספת לדירה המבוקשת , הממ"ד הינו בתחום הדירה ע"כ אין צורך להחתים דיירים נוספים ולא נדרש בהצגת תוכנית צל- ע"כ אין מניעה לאשר את הממ"ד מוצע.

חוות דעת תכנונית :

הממ"ד המוצע עומד במדיניות מהנדס העיר ע"כ אין מניעה לאשר.

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות.

סדר יום לוועדה מתאריך - 06/05/2026 - יט אייר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/54
מספר בקשה	<u>2012/0023.10</u>
מספר סידורי	<u>36</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת מרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גלב יוסף
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות קאופמן מלכה
מתכנן השלד	קוזלובסקי דב
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	68

כתובת האתר

לאה גולדברג 4, 6, נוה יעקב

גוש	חלקה	בשלמות
30645	93	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1542	תחילת תוקף	13/04/1972			
1978	תחילת תוקף	05/10/1975			
1978א	תחילת תוקף	01/12/1977			
3907	תחילת תוקף	23/08/1991			
3907א	תחילת תוקף	01/06/1998			
403386	תחילת תוקף	17/11/2018			
9831	תחילת תוקף	13/05/2010			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

2012/23 תוספות מרפסות.

מהות הבקשה :

מצב קיים : בניין מגורים קיים בן 8 קומות .

מצב מוצע :

תוכנית קומה ה, מפלס :+14.00

לדירה מס' 25 בחזית מערבית מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק 2.00 מ'

ולדירה מס' 57 מוצעות 2 מרפסות זיז

בחזית צפונית מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק 2.00 מ'

ובחזית דרומית מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק 2.00 מ'

ברחוב לאה גולדברג 4, 6, נווה יעקב גוש 30645 חלקה 55.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות הבאות כדלהלן :

בניה בשונה מנספח הבינוי

חריגה מקו בניין לתוספות מרפסות בעומק 2 מ'

תום מועד התנגדויות היה בתאריך 22.10.2025 ו עפ"י נתוני המערכת, לא התקבלו התנגדויות לבקשה.

בעלי העניין בנכס :

הבניה המוצעת ע"ג חלקה 55, בוצע פרסום לפי סעיף 149 לחוק באחריות במסגרת דסק שרות במעמד התיק

מידע קודם

מתאריך	
27/04/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
מוצעות מרפסות זיז, אין מניעה לאשר את המבוקש בהתאם לנכתב בחו"ד.	
27/04/2026	חוות דעת תכנונית
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 9831 תחילת תוקף :	

13/05/2010 ייעוד הקרקע: רקע לבקשה: התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 14/01/2026 והחלטת הוועדה היתה "משלוח הודעות לפי תקנה 36" על מנת לפרסם תכניות צל למרפסות סוכה לכל העמודה בגין המרפסת המוצעת לדירה 25, על החלטת וועדה זו, הוגש ערר מטעם המבקשים אשר טענו כי המרפסת המבוקשת הינה מכח תכנית צל שאושרה בעבר וכן תיקים קודמים נוספים לא נדרשו לתכנית צל, בבדיקה של הצוות המקצועי מול מנהל האגף עלה כי ניתן לייתר את הערר, מאחר וישנה הסכמה פוזיטיבית של שלושת הדיירים מתחת למבקש באותה העמודה (קומות ג' ד' ה') ובקומה השלישית (שאף הוא הסכים פוזיטיבית לבקשה הנוכחית) אף הופק היתר 2012/0023.05 למרפסת זהה למבוקש בבקשה, באופן בו המרפסת לא מאפשרת סוכה בחזית זו ל2 הקומות מתחתיה (א' וב') נוסף על כך מורכבות התכנון, מאחר ובבניין זה על שלושת אגפיו כבר הופקו היתרים רבים עבור מרפסות שאינן מאפשרות מרפסת סוכה תחתיהן. לפיכך, הערר נמשך ע"י המבקשים והבקשה עולה לדיון חוזר לצורך אישורה, להלן מה שמבוקש: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: *3907 תחילת תוקף 23.08.1991 אזור מגורים כללי.		

*תקנות התכנון והבניה. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2025/5987 שהוגש מיום 15.7.2025 ע"י המח' למידע תכנוני . המרפסות המוצעות חורגות מקו בניין – מפורט בסעיף המרפסות. סטייה ניכרת : בתכנית קיים סעיף סטייה ניכרת לענינים הבאים : תוספת קומה, תוספת גובה בניה, הקטנת מרווחים או תוספת יח"ד בשטח שלא בהתאם לתכנית המאושרת המרפסות זיז המוצעות חורגות מקו בניין : עפ"י חו"ד עו"ד יניב טיאר מ 10.01.2018 : ניתן לאפשר בניית מרפסות זיזיות בשכונת נווה יעקב החורגות מקו בניין. ע"כ המרפסות המוצעות בבקשה אינן מהוות סטייה ניכרת. נספח בינוי : לא קיים לבניין זה מרפסות זיז : המרפסות זיז המוצעות כדלהלן : תוכנית קומה ה, מפלס :+14.00 1לדירה מס' 25 בחזית מערבית מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק 2.00 מ' המרפסות חורגות מקו בנין קידמי , פורסמה הקלה : חריגה מקו בנין לתוספת מרפסות בעומק 2 מ' עפ"י תקנות סטייה ניכרת : בניית גוזזטרא בגובה של 2.50 מ' לפחות ... והחורגת ב-2.00 מ' או 40% לפי הנמוך		

מבין השניים. המרווח הקיים הינו למעלה מ 44.00 מ' ועומד במותר. צמד מרפסות- קיימת מרפסות בחזית זו בתיק. 2012/23 תוכנית צל-, לא נדרש 2לדירה מס' 57 מוצעות 2 מרפסות זיז בחזית צפונית מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק 2.00 מ' המרפסות חורגות מקו בנין קידמי , פורסמה הקלה : חריגה מקו בנין לתוספת מרפסות בעומק 2 מ' עפ"י תקנות סטיה ניכרת : בניית גוזזטרא בגובה של 2.50 מ' לפחות ... והחורגת ב-2.00 מ' או 40% לפי הנמוך מבין השניים. המרווח הקיים הינו למעלה מ12.00 מ' ועומד במותר. צמד מרפסות- קיימת מרפסות בחזית זו בתיק. 2012/23.8 תוכנית צל – הוצגה תוכנית צל, עומד במותר. מרפסת זו חורגת מקו בניין אחורי , פורסמה הקלה : חריגה מקו בנין לתוספת מרפסות בעומק 2 מ' עפ"י תקנות סטיה ניכרת : בניית גוזזטרא בגובה של 2.50 מ' לפחות ... והחורגת ב-2.00 מ' או 40% לפי הנמוך מבין השניים. המרווח הקיים הינו 15.63 מ"ר, 40% = 6.25 מ'. המרפסת המוצעת העומק 2 מטר , עומד במותר צמד מרפסות- קיימת מרפסות בחזית זו בתיק. 2012/23.8 תוכנית צל- לא נדרש היות וקיימות מרפסות בעמודה זו ממ"ד : לא מוצע ממ"ד לדירות אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף .		

שטחי בניה : מוצעות מרפסות זיז בלבד, נבחנו לעיל חיזוק מבנים : התכנית אינה כוללת סעיף של חיזוק מבנים, לא רלוונטי. תימוכין קיניינים : מוצעות מרפסות זיז בלבד, לא נדרש חתימות פוזיטיביות. חוות דעת תכנונית : אין מניעה לאשר את המרפסות המוצעות		
מרפסות זיז : קומה ה, מפלס +14.00 : לדירה מס' 25 בחזית מערבית מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק 2.00 מ' תוכנית צל-, יש להציג מרפסות צל הכולל פתרון סוכה שוויוני לכל העמודה ככל הניתן ולוודא כי אין פגיעה באף אחד מדיירי העמודה וזאת בכפוף לביצוע הליך פרסומי של משלוח הודעות חוו"ד תכנונית : -יש לתקן הערות על גבי תוכנית a.	14/01/2026	דיון בועדת משנה : משלוח הודעות לפי תקנה 36
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 9831 תחילת תוקף :	29/12/2025	חוות דעת תכנונית

13/05/2010 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות: *3907 תחילת תוקף 23.08.1991 אזור מגורים כללי. *תקנות התכנון והבניה. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס' 2025/5987 שהוגש מיום 15.7.2025 ע"י המח' למידע תכנוני. המרפסות המוצעות חורגות מקו בניין – מפורט בסעיף המרפסות. סטייה ניכרת: בתכנית קיים סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים: תוספת קומה, תוספת גובה בניה, הקטנת מרווחים או תוספת יח"ד בשטח שלא בהתאם לתכנית המאושרת המרפסות זיז המוצעות חורגות מקו בניין: עפ"י חו"ד עו"ד יניב טיאר מ10.01.2018: ניתן לאפשר בניית מרפסות זיזיות בשכונת נווה יעקב החורגות מקו בניין. ע"כ המרפסות המוצעות בבקשה אינן מהוות סטייה ניכרת. פרסום הקלות: במסגרת הבקשה פורסמו הקלות הבאות כדלהלן: בניה בשונה מנספח הבינוי חריגה מקו בניין לתוספות מרפסות בעומק 2 מ' תום מועד התנגדויות היה בתאריך 22.10.2025 ועפ"י נתוני המערכת, לא התקבלו התנגדויות לבקשה.		

נספח בינוי : לא קיים לבניין זה מרפסות זיז : המרפסות זיז המוצעות כדלהלן : תוכנית קומה ה, מפלס +14.00 : 1לדירה מס' 25 בחזית מערבית מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק 2.00 מ' המרפסות חורגות מקו בנין קידמי , פורסמה הקלה : חריגה מקו בנין לתוספת מרפסות בעומק 2 מ' עפ"י תקנות סטייה ניכרת : בניית גזוזטרא בגובה של 2.50 מ' לפחות ... והחורגת ב-2.00 מ' או 40% לפי הנמוך מבין השניים. המרווח הקיים הינו למעלה מ 44.00 מ' ועומד במותר. צמד מרפסות- קיימת מרפסות בחזית זו בתיק 2012/23. תוכנית צל-, יש להציג מרפסות צל הכולל פתרון סוכה לכל העמודה בכפוף לביצוע הליך פרסומי של משלוח הודעות יש להציג תכנון מרפסות צל מקורות ולא מקורות באופן שתאפר מרפסות סוכה לעל דירות העמודה בצורה שיונית בשטח הניתן למימוש באופן מידי ולוודא כי אין פגיעה באף אחד מדיירי העמודה 2לדירה מס' 57 מוצעות 2 מרפסות זיז בחזית צפונית מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק 2.00 מ' המרפסות חורגות מקו בנין קידמי , פורסמה הקלה : חריגה מקו בנין לתוספת מרפסות בעומק 2 מ' עפ"י תקנות סטייה ניכרת : בניית גזוזטרא בגובה של 2.50 מ' לפחות ... והחורגת ב-2.00 מ' או 40% לפי הנמוך מבין השניים. המרווח הקיים הינו למעלה מ12.00 מ' ועומד במותר. צמד מרפסות- קיימת מרפסות בחזית זו בתיק 2012/23.8 תוכנית צל – הוצגה תוכנית צל, עומד במותר. מרפסת זו חורגת מקו בניין אחורי , פורסמה הקלה : חריגה מקו בנין לתוספת מרפסות בעומק 2 מ' עפ"י תקנות סטייה ניכרת : בניית גזוזטרא בגובה של 2.50 מ'		

לפחות ... והחורגת ב-2.00 מ' או 40% לפי הנמוך מבין השניים. המרווח הקיים הינו 15.63 מ"ר, $40\% = 6.25$ מ'. המרפסת המוצעת העומק 2 מטר, עומד במותר צמד מרפסות- קיימת מרפסות בחזית זו בתיק 2012/23.8 תוכנית צל- לא נדרש היות וקיימות מרפסות בעמודה זו שלביות ביצוע: לא רלוונטי. ממ"ד: לא מוצע ממ"ד לדירות אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. מחסנים: לא רלוונטי. שטחי בניה: מוצעות מרפסות זיז בלבד לא רלוונטי. מרפסת גג, מס' יח"ד, מס' קומות, גובה בניה, תכנית, חניה, גדרות, צובר גז, חדרים מחוזקים, ניווד זכויות: לא מוצע, לא רלוונטי. חיזוק מבנים: התכנית אינה כוללת סעיף של חיזוק מבנים, לא רלוונטי. תימוכין קנייניים: מוצעות מרפסות זיז בלבד		

לא רלוונטי. חוות דעת תכנונית : אין מניעה לאשר את המרפסות המוצעות בכפוף להצגת תוכניות צל עבור הדירות הרלוונטיות המאפשרות מרפסות סוכה שוות בין כל דיירי העמודה בכפוף להליך פרסומי של משלוח הודעות בכפוף להציג תכנון מרפסות צל מקורות ולא מקורות באופן שתאפר מרפסות סוכה לעל דירות העמודה בצורה שיוונית בשטח הניתן למימוש באופן מידי ולוודא כי אין פגיעה באף אחד מדיירי העמודה - יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון : . מוצעות מרפסות זיו בלבד לא רלוונטי.		
משלוח הודעות לפי תקנה 36 : אין מניעה לאשר את המרפסות המוצעות בכפוף להצגת תוכניות צל עבור הדירות הרלוונטיות המאפשרות מרפסות סוכה שוות בין כל דיירי העמודה בכפוף להליך פרסומי של משלוח הודעות בכפוף להציג תכנון מרפסות צל מקורות ולא מקורות באופן שתאפר מרפסות סוכה לעל דירות העמודה בצורה שיוונית בשטח הניתן למימוש באופן מידי ולוודא כי אין פגיעה באף אחד מדיירי העמודה	29/12/2025	הכנת המלצה תכנונית : משלוח הודעות לפי תקנה 36

		מרפסות זיז : המרפסות זיז המוצעות כדלהלן : תוכנית קומה ה, מפלס +14.00 : 1 לדירה מס' 25 בחזית מערבית מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק 2.00 מ' תוכנית צל-, יש להציג מרפסות צל הכולל פתרון סוכה לכל העמודה בכפוף לביצוע הליך פרסומי של משלוח הודעות חוו"ד תכנונית : -יש לתקן הערות על גבי תוכנית a.
השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחקוק	30/09/2025	בניה בשונה מנספח הבינוי חריגה מקו בניין לתוספת מרפסות בעומק 2 מ' " " " " " " " " "

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

מוצעות מרפסות זיז,

אין מניעה לאשר את המבוקש בהתאם לנכתב בחו"ד.

סדר יום לוועדה מתאריך - 06/05/2026 - יט אייר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/54
מספר בקשה	<u>2017/0534.03</u>
מספר סידורי	<u>37</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, התקנת מעלית חיצונית
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, מרפסת זיז ומעלון חיצוני, שינויים במיקום תוספות מאושרות בהיתר 2017/534.02
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ראם אברהם
עורך הבקשה	אדריכל גלר דינה
מתכנן השלד	קפלן איליה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	19

כתובת האתר

שד נוה יעקב 85, נוה יעקב

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
14048	תחילת תוקף	17/12/2016			
14048	תחילת תוקף	17/12/2016			
1542	תחילת תוקף	13/04/1972			
1713	תחילת תוקף	01/06/1972			
3907	תחילת תוקף	23/08/1991			
403386	תחילת תוקף	17/11/2018			
5/22/01	תחילת תוקף	20/04/1978			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

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

- בתאריך 26.07.2018 בת.ב 2014/0417.01 ובו אושר "תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים".

- בתאריך 24.10.2018 בת.ב 2017/0272.01 ובו אושר "תוספת בניה ומרפסות".

- בתאריך 30.09.2021 בת.ב 2017/0272.02 ובו אושר "תוספת קומה לדירה קיימת ותוספת מרפסות".

- בתאריך 03.08.2021 בת.ב 2017/0420.00 ובו אושר "תוספת קומה להרחבת יח"ד קיימת ותוספת מרפסות"
- בתאריך 03.12.2018 בת.ב 2017/0531.00 ובו אושר "תוספת בניה ליח"ד קיימת, ריצוף חצר ובנית גדר"
- בתאריך 11.07.2022 בת.ב 2017/0534.00 ובו אושר "תוספת בניה, חצרות ומרפסות לדירות קיימות"
- בתאריך 26.02.2020 בת.ב 2017/0534.01 ובו אושר "פיצול בקשה 2017/534 לתוספת בניה, וריצוף חצר וגדר."
- בתאריך 16.12.2021 בת.ב 2018/0347.00 ובו אושר "תוספת בניה לפי תב"ע"
- בתאריך 02.08.2021 בת.ב 2020/0634.00 ובו אושר "תוספת בניה, ממ"ד, חצר וגדר"
- בתאריך 09.12.2021 בת.ב 2021/0185.00 ובו אושר "ריצוף חצר, בניית גדר ושינוי בפיתוח שטח"
- בתאריך 07.02.2024 בת.ב 2021/0500.00 ובו אושר "תוספת בניה, ממ"ד, ריצוף חצרות וגדרות".

מהות הבקשה המוצעת :

בשכונת נווה יעקב ברחוב שד' נווה יעקב 85 בניין מדורג, בן 4 קומות וקומת מקלט.

גוש : 30646 חלקה : 8.

מצב מוצע :

קומה ג' במפלס +9.80 :

דירה מס' 23- מוצעת תוספת בינוי למגורים, מרפסת זיז ומעלון חיצוני לנגישות על מרפסת גג.

קומה ד' במפלס +12.60 :

דירה מס' 23- מוצעת תוספת בינוי למגורים, שינוי במחיצות, מעלון חיצוני נגישות שינוי מדרגות מאושרות והרחבה של מדרגות.

קומת גג במפלס +15.40 :

דירה מס' 23- מוצעת מרפסת גג עבור נגישות, מעלון ועליה של חדר מדרגות משותף.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו הקלות :

" שינוי מנספח בינוי".

" חריגה מקו בניין".

"הקלה במספר קומות בבניין".

"שינוי מהוראות תכנית 14048 - הרחבת דירה מעל 140 מ"ר".

"תוספת שטחי שירות מכח 5% נגישות"

"שינוי מהוראות תכנית 3907 בדבר נסיגה של 1.2 מ' מקו בניין קיים".

"מחסן עילי".

תום מועד התנגדויות בתאריך 27.05.2025 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 8.

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

מידע קודם

מתאריך	
27/04/2026	הכנת המלצה תכנונית: לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים השטח המוצע שתואם נספח אין מניעה לאשרו. השטחים מכוח וויתורי זכויות התקבל מוויתור בהיתר 2017/534.2 אשר מבוקשם כעת. בהתייעצות מול עורכת דין אילנית מיכאלי ניתן לאשר וויתורי זכויות חרף העובדה כי התבע כוללת סעיף המגביל שטח ליחיד עד 140 מ"ר. המרפסת גג המוצעת עבור נגישות לא מקובלת מבחינה תכנונית וחזותית- יש להציג פתרון נגישות שאינו מהווה מפגע חזותי. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. נספח בינוי: מוצע בבקשה: קומה ג' במפלס +9.80: דירה מס' 23- ומעלון חיצוני לנגישות שעולה למרפסת הגג מוצעת- מכיוון שלא ניתן לאשר מרפסת גג זו וכן בתיק מס' 2017/534.2 אושרה מעלית אשר יכולה לאשר גישה נגישה לדירה זו. -יש להסיר את המעלון המוצע ולהראות גישה ישרה מהמעלית לדירה.

קומה ד' במפלס +12.60 : דירה מס' 23- ומעלון חיצוני לנגישות שעולה למרפסת הגג מוצעת- מכיוון שלא ניתן לאשר מרפסת גג זו וכן בתיק מס' 2017/534.2 אושרה מעלית אשר יכולה לאשר גישה נגישה לדירה זו . -יש להסיר את המעלון המוצע ולהראות גישה ישרה מהמעלית לדירה. קומת גג במפלס +15.40 : דירה מס' 23- מוצעת מרפסת גג עבור נגישות ועליה של חדר מדרגות משותף- בשונה מנספח בינוי- אשר מהווה מפגע חזותי ואדריכלי לא ניתן לאשר את המוצע יש להסיר קומה זו מהבקשה. נגישות : מוצע בבקשה : קומת גג במפלס +15.40 : דירה מס' 23- מוצע בבקשה עליה בנויה ומרפסת גג על כל שטח הדירה וגישה ממנו למעלון ירידה לדירה . ע"פ הנחיות האגף לא ניתן לאשר עליה פרטית לגג. תכנון הגישה לנגישות אינו מקובל יש להציע פתרון נגישות אחר שאינו מהווה מפגע כדוגמת פתח נוסף ישירות מהמעלית שאושרה לדירה וכדומה. מרפסות : קומת גג במפלס +15.40 : דירה מס' 23- מוצעת מרפסת גג עבור נגישות- ע"פ הנחיות האגף לא ניתן לאשר עליה פרטית לגג משותף ע"כ יש להסיר שטח זה מהבקשה.		
	27/04/2026	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/22/01 תחילת תוקף : 20/04/1978 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התוכניות הבאות : * 14048 -תחילת תוקף 17/12/2016, אזור מגורים ב'. כפיפות לתוכניות : * 3907 -תחילת תוקף 23/8/1991. *1713- תחילת תוקף 01/06/1972. * תקנות התכנון והבניה. מבטלת : * תכנית מתאר 62. סטייה ניכרת : תבע 14048 -סעיף 4.1.2-ו'- גובה הבניין המירבי ומס' קומות המירבי הינו מחייב. מס' יח"ד המרבי היינו מחייב. קווי הבניין המפורטים בתשריט התוכנית הינם מחייבים , צמצום השטח שבין גבול תא שטח מס' 1 לבין קו הבניין יחשב כסטייה ניכרת . המוצע בבקשה אינו מהווה אינו סטיה ניכרת . נספח בינוי :		

ב תבע- 14048 קיים נספח בינוי מס' 1- הנספח הינו מנחה בלבד למעט הנתונים הבאים שהינם מחייבים : מס' יח"ד מרבי , גובה בניה מרבי, מס' קומות מרבי, שטחי הבניה המרביים וקווי בניין מרביים. במעמד פתיחת התיק פורסמה הקלה- "בניה בשונה מנספח הבינוי". מוצע בבקשה : קומה ג' במפלס +9.80 : דירה מס' 23- מוצעת תוספת בינוי למגורים ומרפסת זיז- בשונה מנספח בינוי- (ראה סעיף שטחי בנייה). מרפסת זיז- בשונה מנספח בינוי- ע"פ נספח מיקום זה הינו עבור מרפסת גג אך מכיוון שעמודת הבינוי לא תמומש כי התקבלו וויתורי זכויות בתיק קודם ע"כ אין מניעה לאשר –(ראה סעיף מרפסות). ומעלון חיצוני לנגישות שעולה למרפסת הגג מוצעת- מכיוון שלא ניתן לאשר מרפסת גג זו וכן בתיק מס' 2017/534.2 אושרה מעלית אשר יכולה לאשר גישה נגישה לדירה זו . -יש להסיר את המעלון המוצע ולהראות גישה ישרה מהמעלית לדירה. קומה ד' במפלס +12.60 : דירה מס' 23- מוצעת תוספת בינוי למגורים, שינוי במחיצות- בשונה מנספח בינוי-(ראה סעיף שטחי בניה) ומעלון חיצוני לנגישות שעולה למרפסת הגג מוצעת- מכיוון שלא ניתן לאשר מרפסת גג זו וכן בתיק מס' 2017/534.2 אושרה מעלית אשר יכולה לאשר גישה נגישה לדירה זו . -יש להסיר את המעלון המוצע ולהראות גישה ישרה מהמעלית לדירה. קומת גג במפלס +15.40 : דירה מס' 23- מוצעת מרפסת גג עבור נגישות ועליה של חדר מדרגות משותף- בשונה מנספח בינוי- אשר מהווה מפגע חזותי ואדריכלי לא ניתן לאשר את המוצע יש להסיר קומה זו מהבקשה. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מספר 2024/6064.00 שהוגש מיום 27.06.2024 ע"י המח' למידע ותכנוני. התוספת המוצעת בתחום קווי הבניין המאושרים.		

מס' קומות : ע"פ התבע המס' הקומות המרבי- 5 קומות. המוצע בבקשה לקומות קיימות ע"כ אין מניעה לאשר. גובה בנייה : ע"פ התבע גובה הבנייה המרבי- 17.91+ המוצע בבקשה עומד במותר ע"כ אין מניעה לאשר. מס' יח"ד : בבקשה הנ"ל לא מוצעת תוספת ליח"ד קיימת ע"כ סעיף זה לא רלוונטי. שטח בניה : השטחים הנבחנים הם ע"פ נספח הבינוי מס' 1 ובנוסף מוצע שינוי מיקום שטחים שאושרו בתיק 2017/534.2 לנייד אותו למיקום אחר . בהיתר מס' 2017/534.2 אושרו שטחים מכוח 2 וויתורי זכויות בשטח-25.20 מ"ר. מצב מוצע : קומה ג' במפלס +9.80 : דירה מס' 23- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 14.85 מ"ר : תוספת בינוי בשטח 8.16 מ"ר – תואם נספח בינוי ואין מניעה לאשר. תוספת בינוי בשטח- 6.69 מ"ר- בבקשה קודמת לדירה זו התקבלו 4 ויתורי זכויות וממשו בתיק קודם רק 2 כעת נותר וויתור זכויות בשטח של 25.20 מ"ר ולא מומש עדין וכעת מוצע למימוש בבקשה זו אין מניעה לאשר, יש לציין ע"ג ההרמוניקה כי שטח זה מכוח וויתור זכויות. קומה ד' במפלס +12.60 : דירה מס' 23- מוצעת תוספת בינוי למגורים בשטח- 6.56 מ"ר- יש לציין ע"ג ההרמוניקה בשטח זה כי היינו מכוח וויתור זכויות- אין מניעה לאשר. בנוסף מוצעים שטחים מכוח 5% נגישות בשטח- 24.86 מ"ר-		

התקבל לכך אישור מנהל האגף בישיבה שנערכה בתאריך 17/03/2026. מעלון : מוצע בבקשה : קומת גג במפלס +15.40 : דירה מס' 23- מוצע בבקשה עלייה בנויה ומרפסת גג על כל שטח הדירה וגישה ממנו למעלון ירידה לדירה . ע"פ הנחיות האגף לא ניתן לאשר עלייה פרטית לגג. תכנון הגישה לנגישות אינו מקובל יש להציע פתרון נגישות אחר שאינו מהווה מפגע כדוגמת פתח נוסף ישירות מהמעלית שאפשרה לדירה וכדומה. שלביות ביצוע : תכנית 14048 סעיף 7.1 – "תוספות הבניה בחזיתות הבניין תבוצענה בעמודות שלמות בלבד. היתר הבניה יאושר על סמך תכנית המראה תוספת אחידה לכל עמודה ולאחר קבלת התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלן בניה רשום אחד לביצוע בו זמני של התוספת בכל עמודה , כולל גמר נאות של מעטפת הבניין והחזרת מצב השטחים המשותפים בבניין ובמגרש לקדמותו, תוך תקופת זמן קצובה ע"י הוועדה המקומית "המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע. "הבניה בקומת הגג במפלסים -8.41, +8.81, +11.21, +12.61, +14.01- תבוצע ללא תלות בבניה המוצעת בעומדות "המוצע בבקשה עומד בהוראות התבע. מרפסות : קומה ג' במפלס +9.80 : דירה מס' 23- מוצעת מרפסת זיז במיקום ע"פ נספח של מרפסת גג- בשטח- 5.62 מ"ר. בעומק- 2.00 מ'- בקשות שכפופות לתוכנית מתאר ניתן לאשר מרפסת בעומק מעל 1.5 מ' בכפוף להקלה- עומד במותר. במרווח- במיקום של מרפסת גג שלא ממש בגלל וויתורי		

הזכויות . צמד מרפסות- ע"פ נוהל מחלקתי – המרפסות המוצעות תהנה לפחות שתי מרפסות עוקבות באותה החזית אנכיות או אופקיות- בחזית הנ"ל קיימת מרפסות . קומת גג במפלס +15.40 : דירה מס' 23- מוצעת מרפסת גג עבור נגישות- ע"פ הנחיות האגף לא ניתן לאשר עלייה פרטית לגג משותף ע"כ יש להסיר שטח זה מהבקשה. ממ"ד : לא מוצע בבקשה זו מרחב מוגן . אין מניעה לאשר בכפוף לאישור פיקוד העורף. תימוכין קניינים : עבור בנייה על גג משותף - נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות על גבי ההרמוניקה בבניין או בכניסה נשוא הבקשה. במעמד פתיחת תיק הוצגו חתימות של השכנים כנדרש. תנאים טרם דיון : אישור איכות הסביבה : ניתן אישור בתאריך 20.05.25 - "לאשר את הבקשה". אישור שפ"ע : ניתן אישור בתאריך 29.04.25 - "לאשר את הבקשה". נוהל בקרה הנדסית : תבע 14048 -סעיף 6.1 ד'-תנאי למתן היתר בניה יהא מילוי הוראות תמ"א 38 לעניין חיזוק מבנים מפני רעידות אדמה. היתר לתוספת בניה למבנה קיים אדר נבנה שלא בהתאם לתקן ישראלי ת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת, בפני רעידות אדמה ע"פ דרישות ת"י 413. -הוגש חו"ד כנדרש כדי לעמוד בהוראות התבע.		

חוות דעת תכנונית : השטח המוצע שתואם נספח אין מניעה לאשרו. השטחים מכוח וויתורי זכויות התקבל מוויתור בהיתר 2017/534.2 אשר מבוקשם כעת. בהתייעצות מול עורכת דין אילנית מיכאלי ניתן לאשר וויתורי זכויות חרף העובדה כי התבע כוללת סעיף המגביל שטח ליח"ד עד 140 מ"ר . המרפסת גג המוצעת עבור נגישות לא מקובלת מבחינה תכנונית וחזותית- יש להציג פתרון נגישות שאינו מהווה מפגע חזותי. -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		
שינוי מנספח בינוי חריגה מקו בניין הקלה במספר קומות בבניין שינוי מהוראות תכנית 14048 - הרחבת דירה מעל 140 מ"ר תוספת שטחי שירות מכח 5% נגישות שינוי מהוראות תכנית 3907 בדבר נסיגה של 1.2 מ"מ מקו בניין קיים	06/05/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

מחסן עילי		

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
	תנאי למתן היתר בניה יהא רישום התצ"ר	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

השטח המוצע שתואם נספח אין מניעה לאשרו.

השטחים מכוח וויתורי זכויות התקבל מוויתור בהיתר 2017/534.2 אשר מבוקשם כעת.

בהתייעצות מול עורכת דין אילנית מיכאלי ניתן לאשר וויתורי זכויות חרף העובדה כי התבע כוללת סעיף המגביל שטח ליחיד עד 140 מ"ר .

המרפסת גג המוצעת עבור נגישות לא מקובלת מבחינה תכנונית וחזותית- יש להציג פתרון נגישות שאינו מהווה מפגע חזותי.

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

נספח בינוי :

מוצע בבקשה :

קומה ג' במפלס +9.80 :

דירה מס' 23-

ומעלון חיצוני לנגישות שעולה למרפסת הגג מוצעת- מכיוון שלא ניתן לאשר מרפסת גג זו וכן בתיק מס' 2017/534.2 אושרה מעלית אשר יכולה לאשר גישה נגישה לדירה זו .

-יש להסיר את המעלון המוצע ולהראות גישה ישרה מהמעלית לדירה.

קומה ד' במפלס +12.60 :

דירה מס' 23-

ומעלון חיצוני לנגישות שעולה למרפסת הגג מוצעת- מכיוון שלא ניתן לאשר מרפסת גג זו וכן בתיק מס' 2017/534.2 אושרה מעלית אשר יכולה לאשר גישה נגישה לדירה זו .

-יש להסיר את המעלון המוצע ולהראות גישה ישרה מהמעלית לדירה.

קומת גג במפלס +15.40 :

דירה מס' 23- מוצעת מרפסת גג עבור נגישות ועליה של חדר מדרגות משותף- בשונה מנספח בינוי- אשר מהווה מפגע חזותי ואדריכלי לא ניתן לאשר את המוצע יש להסיר קומה זו מהבקשה.

נגישות :

מוצע בבקשה :

קומת גג במפלס +15.40 :

דירה מס' 23-

מוצע בבקשה עלייה בנויה ומרפסת גג על כל שטח הדירה וגישה ממנו למעלון ירידה לדירה .

ע"פ הנחיות האגף לא ניתן לאשר עלייה פרטית לגג.

תכנון הגישה לנגישות אינו מקובל יש להציע פתרון נגישות אחר שאינו מהווה מפגע כדוגמת פתח נוסף ישירות מהמעלית שאושרה לדירה וכדומה.

מרפסות :

קומת גג במפלס +15.40 :

דירה מס' 23- מוצעת מרפסת גג עבור נגישות- ע"פ הנחיות האגף לא ניתן לאשר עלייה פרטית לגג משותף ע"כ יש להסיר שטח זה מהבקשה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 06/05/2026 - יט אייר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/54
מספר בקשה	<u>2015/0096.02</u>
מספר סידורי	<u>38</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, שינוי שימוש, ממ"ד, בנית מחסן/מחסנים, בניית מרפסת, פיתוח שטח ציבורי פתוח
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה והרחבה לבנין קיים, תוספת ממ"ד, מחסנים וריצוף חצר.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	ברנד משה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות דיסלדורף אפרת
מתכנן השלד	איש רן שמואל
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	31

כתובת האתר

הרב דוד זריצקי 12, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30618	270	לא
30727	70	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1116961	תחילת תוקף	20/04/2024	1	מגורים ג	984

תאור הבקשה

היתרים קודמים:

2015/96 תוספת בניה לבניין קיים.

מהות הבקשה:

מצב קיים:

בנין מגורים קיים מדורג בן 5-6 קומות

מצב מוצע:

תוכנית קומת מחסנים, מפלס :9.00-

מוצע חדר מדרגות יורד לקומת המחסנים + 2 מחסנים מוצעים עבור דירות מס'. 1+2

תוכנית קומה א, מפלס :6.00

עבור דירה מס' 1 מוצעת תוספת מגורים הכוללת שטח עיקרי + ממ"ד מוצע + חצר אנגלית, וחצר רגילה התוספת פונה לכיוון חזית מזרחית.

ברחוב זריצקי, רמות גוש 30618 חלקה 270.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה פורסמה ההקלה הבאה:

בניה בשונה מנספח בינוי כולל הגדלת ריצוף חצר, שינויים בפתחים ויצירת פיר לאוויר, תוספת ממ"ד לצריכי

מיגון.

הקלה בשלביות ביצוע לבניה קומה חלקית במחסנים ובקומה א.

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך 20.8.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 2 התנגדויות:

התנגדויות:

התקבלה התנגדות מ2 בעלי דירות: שמואל כראדי ועקיבא בורק.

עבור התוכנית שהוגשה אינה תואמת תבע

שונה מנספח ומבוקש ממד המקטין את שטח המחסן עפ"י תב"ע

חצר גדול יותר מהמאושרת בתבע, ובמקביל רוצים להציע שם חניות.

מידע קודם

מתאריך	
27/04/2026	הכנת המלצה תכנונית: מובא להכרעת הועדה
התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 18/12/2024 והחלטת הוועדה היתה לזימון הצדדים.	
לאחר מכן, בתאריך 03/12/2025 התיק עלה לדיון בוועדת התנגדויות יחד עם תיק 2015/96.3, מאחר ושני התיקים מתנגשים אחד בשני- במחסנים.	
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 הנוכחי לא הביע התנגדות ב מעמד הדיון למיקום המחסנים המבוקשים בבקשה 2015/96.3 , 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 מצידו לפיכך, ולאור כך שבמעמד הוועדה הוא לא הביע את התנגדותו למיקום המחסנים המוצע, בתיק 2015/96.3 הבקשה עולה לדיון נוסף לצורך קבלת החלטה סופית לעניין מיקום המחסנים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1116961 תחילת תוקף : 20/04/2024 ייעוד הקרקע : מגורים ג התיק נידון בוועדת משנה בתאריך 18/12/2024 והחלטת הוועדה היתה לזימון הצדדים. לאחר מכן , בתאריך 03/12/2025 התיק עלה לדיון בוועדת התנגדויות יחד עם תיק 2015/96.3 , מאחר ושני התיקים מתנגשים אחד בשני- במחסנים. ולאחר שהוועדה שמעה את הצדדים החלטתה היתה לדחות את ההכרעה ל 30-	27/04/2026	חוות דעת תכנונית

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 הנוכחי לא הביע התנגדות ב מעמד הדיון למיקום המחסנים המבוקשים בבקשה 3.96/2015 , 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 מצידו לפיכך, ולאור כך שבמעמד הוועדה הוא לא הביע את התנגדותו למיקום המחסנים המוצע, בתיק 3.96/2015 הבקשה עולה לדיון נוסף לצורך קבלת החלטה סופית לעניין מיקום המחסנים. להלן מה שמבוקש : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : *116961 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 מוצע חדר מדרגות יורד לקומת המחסנים + מחסנים 5 מחסנים לכניסה זו. תוכנית קומה א, מפלס :6.00 עבור דירה מס' 1 מוצעת תוספת מגורים הכוללת שטח עיקרי כ-110 מ"ר + חצר בשטח של כ- 10 מ"ר ומרפסת אנגלית, כלל התוספת פונה לכיוון חזית מזרחית. מוצע בבקשה : תוכנית קומת מחסנים, מפלס :9.00 מוצע חדר מדרגות יורד לקומת המחסנים + 2 מחסנים בלבד. - פורסמה הקלה לבניית 2 מחסנים בלבד בשונה משלביות הביצוע. בתיק 2015/96.3 מוצעים מחסנים זהים בדיוק למבקשים אחרים ולפיכך הבקשה עולה לדיון לצורך הכרעה בעניין זה. תוכנית קומה א, מפלס :6.00 עבור דירה מס' 1 מוצעת תוספת מגורים הכוללת שטח עיקרי כ-85 מ"ר + ממ"ד + חצר בשטח של כ- 55 מ"ר ומרפסת אנגלית, כלל התוספת פונה לכיוון חזית מזרחית. השטח המוצע קטן מהמאושר בנספח ע"י יצירת נישא לאירור , בנוסף מוצע ממ"ד שלא עפ"י נספח. ושטח החצר גדול מהמאושר בתוכנית ונמצא על שטח משותף. בתיק פורסמו הקלות לבניה בשונה מנספח וכו', מאחר והבניין הינו מעל 8 שנים ניתן לאפשר הקלות אלו אפיו שהתכנית הופקדה לאחר יום 01.01.2023 יש להגיש חתימות בגין הממ"ד והחצר המשותפת. שטחי בניה :		

השטחים המאושרים בבקשה הינם עפ"י נספח הבינוי. שטחי הבניה העיקרים המוצעים קטנים מהמאושר בתוכנית, בנוסף שטח החצר גדול מהמותר. ממ"ד : הממ"ד המוצע בתוך קווי הבניין ומהווה שינוי מנספח הבינוי לכל העמודה פורסם הקלה : בניית ממ"ד יש להציג לחתימות שכנים כנדרש ע"מ לאשר שונה מנספח. חיזוק מבנים : התוכנית לא כוללת בהוראותיה סעיף זה. תימוכין קנייניים : תוכנית שונה מנספח+חצר בשטח משותף- נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות ע"ג ההרמוניקה או בכניסה נשוא הבקשה. ממ"ד -נדרשת חתימה של 1/3 מבעלי הזכויות בבניין ע"ג ההרמוניקה אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות של העמודה. התקבלו 7 חתימות מתוך 10 יח"ד , מהווה 2/3 אך לגבי הממ"ד , לא התקבל אישור של 1/3 מבעלי העמודה לא עומד – יש להציג חתימות פוזטביות ע"ג ההרמוניקה כיון ששונה מנספח ומהווה שינוי לכל העמודה. 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 אינה עומדת בשלבויות ביצוע, היות ולא מוצע כל שטחי הבניה גם בקומת המחסנים וכן בתוספת שטח לדירה מס' 1.		

פורסמה הקלה ואין מניעה לאשר התנגדויות : התקבלה התנגדות מ2 בעלי דירות : שמואל כראדי ועקיבא בורק. עבור התוכנית שהוגשה אינה תואמת תבע שונה מנספח ומבוקש ממד המקטין את שטח המחסן עפ"י תב"ע חצר גדול יותר מהמאושרת בתבע , ובמקביל רוצים להציע שם חניות		
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 : הבקשה נידונה בתאריך 18.12.2024 בועדת משנה, ההוחלטה היתה לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות, כעת מבוא לדיון בהתנגדויות. התכנון המוצע אינו מקובל תיכנונית ואינו תואם תב"ע ואינה עומדת לעניין שלביות ביצוע יש להגיש תוכנית מעודכנת כנדרש תואמת נספח בינוי, במידה ויוצע ממ"ד בתוכנית זו יש להגיש במדיניות המותרת. לאחר מכן ייבחן נושא ההתנגדויות. נספח בינוי : תוכנית קומת מחסנים, מפלס -9.00 :	26/06/2025	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

מוצע חדר מדרגות יורד לקומת המחסנים + 2 מחסנים בלבד. עפ"י שלביות ביצוע יש להציע את 5 המחסנים לכניסה זו וע"כ אינו עומד במותר. ויש להגיש תוכנית מתוקנת. תוכנית קומה א, מפלס 6.00 - : עבור דירה מס' 1 מוצעת תוספת מגורים הכוללת שטח עיקרי כ- 85 מ"ר + ממ"ד + חצר בשטח של כ- 55 מ"ר ומרפסת אנגלית, כלל התוספת פונה לכיוון חזית מזרחית. השטח המוצע קטן מהמאוסר בנספח ע"י יצירת נישא לאיורור , בנוסף מוצע ממ"ד שלא עפ"י נספח. ושטח החצר גדול מהמאוסר בתוכנית ונמצא על שטח משותף. בתיק פורסמו הקלות לבניה בשונה מנספח וכו', אך הקלות אינן רלוונטיות היות ועפ"י חוק תכנון והבניה : ביטול ההקלות. כל תוכנית שהופקדה לאחר 1.1.2023, לא ניתן לבקש עליה הקלות ע"כ יש להגיש תוכנית תואמת נספח בינוי במדויק. ההקלה היחידה שניתן לבקש הינה על תוספת ממ"ד אך כמובן יש להגיש את כלל החתימות מבעלי הדירות בעמודה זו לתוספת הממ"ד. כעת יש התנגדות לבניית הממ"ד , במידה ויהיו הסדרות עם השכנים בעמודה וחתימות פוזיטביות על התוכנית כנדרש. יהיה ניתן להגיש תוכנית עם ממ"ד. שטחי בניה : השטחים המאוסרים בבקשה הינם עפ"י נספח הבינוי. שטחי הבניה העיקרים המוצעים קטנים מהמאוסר בתוכנית , בנוסף שטח המצר גדול מהמותר. בתיק פורסמו הקלות לבניה בשונה מנספח וכו', אך הקלות אינן רלוונטיות היות ועפ"י חוק תכנון והבניה : ביטול ההקלות. כל תוכנית שהופקדה לאחר 1.1.2023, לא ניתן לבקש עליה הקלות ע"כ יש להגיש תוכנית תואמת נספח בינוי במדויק. תימוכין קנייניים : התקבלו 7 חתימות מתוך 10 יח"ד , מהווה 2/3 אך לגבי הממ"ד		

, לא התקבל אישור של 1/3 מבעלי העמודה לא עומד – יש להציג חתימות פוזטביות ע"ג ההרמוניקה כיון ששונה מנספח ומהווה שינוי לכל העמודה. שלביות ביצוע: הבניה המוצעת אינה עומדת בשלביות ביצוע, היות ולא מוצע כל שטחי הבניה גם בקומת המחסנים וכן בתוספת שטח לדירה מס' 1. יש להגיש תוכנית מתוקנת התואמת נספח בינוי כנדרש. חוות דעת תכנונית: -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות: התקבלה התנגדות מ2 בעלי דירות : שמואל כראדי ועקיבא בורק. עבור התוכנית שהוגשה אינה תואמת תבע שונה מנספח ומבוקש ממד המקטין את שטח המחסן עפ"י תב"ע חצר גדול יותר מהמאפשרת בתבע , ובמקביל רוצים להציע שם חניות. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים . יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש . יש לתקן הערות על גבי תוכנית a.		
חוות דעת תכנונית	26/06/2025	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה : 1116961 תחילת תוקף : 20/04/2024 ייעוד הקרקע : מגורים ג 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. פרסום הקלות : במסגרת הבקשה פורסמה ההקלה הבאה : בניה בשונה מנספח בינוי כולל הגדלת ריצוף חצר, שינויים בפתחים ויצירת פיר לאוורור , תוספת ממ"ד לצריכי מיגון . הקלה בשלבויות ביצוע לבניה קומה חלקית במחסנים ובקומה א. ההקלות שפורסמו אינן רלוונטיות היות ולא ניתן לבקש הקלה על תב"ע שהופקדה לאחר 1.1.2023		

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 : מוצע חדר מדרגות יורד לקומת המחסנים + מחסנים 5 מחסנים לכניסה זו. תוכנית קומה א, מפלס -6.00 : עבור דירה מס' 1 מוצעת תוספת מגורים הכוללת שטח עיקרי כ- 110 מ"ר + חצר בשטח של כ- 10 מ"ר ומרפסת אנגלית, כלל התוספת פונה לכיון חזית מזרחית. מוצע בבקשה : תוכנית קומת מחסנים, מפלס -9.00 : מוצע חדר מדרגות יורד לקומת המחסנים + 2 מחסנים בלבד. עפ"י שלביות ביצוע יש להציע את 5 המחסנים לכניסה זו וע"כ אינו עומד במותר. ויש להגיש תוכנית מתוקנת. תוכנית קומה א, מפלס -6.00 : עבור דירה מס' 1 מוצעת תוספת מגורים הכוללת שטח עיקרי כ- 85 מ"ר + ממ"ד + חצר בשטח של כ- 55 מ"ר ומרפסת אנגלית, כלל התוספת פונה לכיון חזית מזרחית. השטח המוצע קטן מהמאושר בנספח ע"י יצירת נישא לאירור , בנוסף מוצע ממ"ד שלא עפ"י נספח. ושטח החצר גדול מהמאושר בתוכנית ונמצא על שטח משותף. בתיק פורסמו הקלות לבניה בשונה מנספח וכו', אך הקלות אינן רלוונטיות היות ועפ"י חוק תכנון והבניה : ביטול ההקלות. כל תוכנית שהופקדה לאחר 1.1.2023, לא ניתן לבקש עליה הקלות ע"כ יש להגיש תוכנית תואמת נספח בינוי במדויק.		

ההקלה היחידה שניתן לבקש הינה על תוספת ממ"ד אך כמובן יש להגיש את כלל החתימות מבעלי הדירות בעמודה זו לתוספת הממ"ד. כעת יש התנגדות לבניית הממ"ד, במידה ויהיו הסדרות עם השכנים בעמודה וחתימות פוזיטביות על התוכנית כנדרש. יהיה ניתן להגיש תוכנית עם ממ"ד. שטחי בניה : השטחים המאושרים בבקשה הינם עפ"י נספח הבינוי. שטחי הבניה העיקרים המוצעים קטנים מהמאושר בתוכנית, בנוסף שטח המצר גדול מהמותר. בתיק פורסמו הקלות לבניה בשונה מנספח וכו', אך הקלות אינן רלוונטיות היות ועפ"י חוק תכנון והבניה : ביטול ההקלות. כל תוכנית שהופקדה לאחר 1.1.2023, לא ניתן לבקש עליה הקלות ע"כ יש להגיש תוכנית תואמת נספח בינוי במדויק. מרפסות : מפורט בסעיף נספח בינוי . חניה : לא מוצע לא רלוונטי. ממ"ד : הממ"ד המוצע בתוך קווי הבניין ומהווה שינוי מנספח הבינוי לכל העמודה פורסם הקלה : בניית ממ"ד יש להציג לחתימות שכנים כנדרש ע"מ לאשר שונה מנספח. 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 שונה מנספח+חצר בשטח משותף- נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות ע"ג ההרמוניקה או בכניסה נשוא הבקשה. ממ"ד -נדרשת חתימה של 1/3 מבעלי הזכויות בבניין ע"ג ההרמוניקה אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות של העמודה. התקבלו 7 חתימות מתוך 10 יח"ד , מהווה 2/3 אך לגבי הממ"ד , לא התקבל אישור של 1/3 מבעלי העמודה לא עומד – יש להציג חתימות פוזטביות ע"ג ההרמוניקה כיון ששונה מנספח ומהווה שינוי לכל העמודה. 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 אינה עומדת בשלבויות ביצוע, היות ולא מוצע כל שטחי הבניה גם בקומת המחסנים וכן בתוספת שטח לדירה מס' 1. יש להגיש תוכנית מתוקנת התואמת נספח בינוי כנדרש. חוות דעת תכנונית : התכנון המוצע אינו מקובל תכנונית , ואינו תואם תב"ע, ואינה עומדת לעניין שלבויות ביצוע, יש להגיש תוכנית תואמת נספח בינוי כנדרש-יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון : אישור איכות הסביבה - התקבל אישור 10.10.2024 אישור מח' שפ"ע - התקבל אישור 4.9.2024 אישור מחלקת המאור בשפ"ע - התקבל אישור 2.9.2024		

התנגדויות : התקבלה התנגדות מ2 בעלי דירות : שמואל כראדי ועקיבא בורק. עבור התוכנית שהוגשה אינה תואמת תבע שונה מנספח ומבוקש ממד המקטין את שטח המחסן עפ"י תב"ע חצר גדול יותר מהמאושרת בתבע , ובמקביל רוצים להציע שם חניות.		
על מועד הדיון תשלח הזמנה כנדרש.	18/12/2024	דיון בועדת משנה : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה

	04/12/2024	בהתנגדויות
לדחות במתכונת המוצעת : התכנון המוצע אינו מקובל תכנונית ואינו תואם תב"ע ואינה עומדת לעניין שלביות ביצוע יש להגיש תוכנית מעודכנת כנדרש תואמת נספח בינוי, במידה ויוצע ממ"ד בתוכנית זו יש להגיש במדיניות המותרת. לאחר מכן ייבחן נושא ההתנגדיות. נספח בינוי : תוכנית קומת מחסנים, מפלס -9.00 : מוצע חדר מדרגות יורד לקומת המחסנים + 2 מחסנים בלבד. עפ"י שלביות ביצוע יש להציע את 5 המחסנים לכניסה זו וע"כ אינו עומד במותר. ויש להגיש תוכנית מתוקנת. תוכנית קומה א, מפלס -6.00 : עבור דירה מס' 1 מוצעת תוספת מגורים הכוללת שטח עיקרי כ- 85 מ"ר + ממ"ד + חצר בשטח של כ- 55 מ"ר ומרפסת אנגלית, כלל התוספת פונה לכיוון חזית מזרחית. השטח המוצע קטן מהמאוסר בנספח ע"י יצירת נישא לאיורור , בנוסף מוצע ממ"ד שלא עפ"י נספח. ושטח החצר גדול מהמאוסר בתוכנית ונמצא על שטח משותף. בתיק פורסמו הקלות לבניה בשונה מנספח וכו', אך הקלות אינן רלוונטיות היות ועפ"י חוק תכנון והבניה : ביטול ההקלות. כל תוכנית שהופקדה לאחר 1.1.2023, לא ניתן לבקש עליה הקלות ע"כ יש להגיש תוכנית תואמת נספח בינוי במדויק. ההקלה היחידה שניתן לבקש הינה על תוספת ממ"ד אך כמובן יש להגיש את כלל החתימות מבעלי הדירות בעמודה זו לתוספת הממ"ד. כעת יש התנגדות לבניית הממ"ד , במידה ויהיו הסדרות עם השכנים בעמודה וחתימות פוזיטביות על התוכנית כנדרש. יהיה ניתן להגיש תוכנית עם ממ"ד. שטחי בניה :		בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

השטחים המאושרים בבקשה הינם עפ"י נספח הבינוי. שטחי הבניה העיקרים המוצעים קטנים מהמאושר בתוכנית, בנוסף שטח המצר גדול מהמותר. בתיק פורסמו הקלות לבניה בשונה מנספח וכו', אך הקלות אינן רלוונטיות היות ועפ"י חוק תכנון והבניה: ביטול ההקלות. כל תוכנית שהופקדה לאחר 1.1.2023, לא ניתן לבקש עליה הקלות ע"כ יש להגיש תוכנית תואמת נספח בינוי במדויק. תימוכין קנייניים: התקבלו 7 חתימות מתוך 10 יח"ד, מהווה 2/3 אך לגבי הממ"ד, לא התקבל אישור של 1/3 מבעלי העמודה לא עומד – יש להציג חתימות פוזטביות ע"ג ההרמוניקה כיון ששונה מנספח ומהווה שינוי לכל העמודה. שלביות ביצוע: הבניה המוצעת אינה עומדת בשלביות ביצוע, היות ולא מוצע כל שטחי הבניה גם בקומת המחסנים וכן בתוספת שטח לדירה מס' 1. יש להגיש תוכנית מתוקנת התואמת נספח בינוי כנדרש. חוות דעת תכנונית: -יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות: התקבלה התנגדות מ2 בעלי דירות: שמואל כראדי ועקיבא בורק. עבור התוכנית שהוגשה אינה תואמת תבע שונה מנספח ומבוקש ממד המקטין את שטח המחסן עפ"י תב"ע חצר גדול יותר מהמאושרת בתבע, ובמקביל רוצים להציע שם חניות. הבקשה מובאת לדחיה במתכונת, ע"כ לאחר הגשת תוכנית		

מתוקנת יובא לדיון נושא ההתנגדויות. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים . . יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש . יש לתקן הערות על גבי תוכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1116961 תחילת תוקף : 20/04/2024 ייעוד הקרקע : מגורים ג 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	01/12/2024	חוות דעת תכנונית

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 סטיה ניכרת. פרסום הקלות : במסגרת הבקשה פורסמה ההקלה הבאה : בניה בשונה מנספח בינוי כולל הגדלת ריצוף חצר, שינויים בפתחים ויצירת פיר לאוורור , תוספת ממ"ד לצריכי מיגון . הקלה בשלכיות ביצוע לבניה קומה חלקית במחסנים ובקומה א. ההקלות שפורסמו אינן רלוונטיות היות ולא ניתן לבקש הקלה על תב"ע שהופקדה לאחר 1.1.2023 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 : מוצע חדר מדרגות יורד לקומת המחסנים+ מחסנים 55 מחסנים לכניסה זו. תוכנית קומה א, מפלס -6.00 : עבור דירה מס' 1 מוצעת תוספת מגורים הכוללת שטח עיקרי כ- 110 מ"ר + חצר בשטח של כ- 10 מ"ר ומרפסת אנגלית, כלל התוספת פונה לכיוון חזית מזרחית. מוצע בבקשה : תוכנית קומת מחסנים, מפלס -9.00 :		

מוצע חדר מדרגות יורד לקומת המחסנים + 2 מחסנים בלבד. עפ"י שלביות ביצוע יש להציע את 5 המחסנים לכניסה זו וע"כ אינו עומד במותר. ויש להגיש תוכנית מתוקנת. תוכנית קומה א, מפלס 6.00 - : עבור דירה מס' 1 מוצעת תוספת מגורים הכוללת שטח עיקרי כ- 85 מ"ר + ממ"ד + חצר בשטח של כ- 55 מ"ר ומרפסת אנגלית, כלל התוספת פונה לכיוון חזית מזרחית. השטח המוצע קטן מהמאוסר בנספח ע"י יצירת נישא לאיורור , בנוסף מוצע ממ"ד שלא עפ"י נספח. ושטח החצר גדול מהמאוסר בתוכנית ונמצא על שטח משותף. בתיק פורסמו הקלות לבניה בשונה מנספח וכו', אך הקלות אינן רלוונטיות היות ועפ"י חוק תכנון והבניה : ביטול ההקלות. כל תוכנית שהופקדה לאחר 1.1.2023, לא ניתן לבקש עליה הקלות ע"כ יש להגיש תוכנית תואמת נספח בינוי במדויק. ההקלה היחידה שניתן לבקש הינה על תוספת ממ"ד אך כמובן יש להגיש את כלל החתימות מבעלי הדירות בעמודה זו לתוספת הממ"ד. כעת יש התנגדות לבניית הממ"ד , במידה ויהיו הסדרות עם השכנים בעמודה וחתימות פוזיטביות על התוכנית כנדרש. יהיה ניתן להגיש תוכנית עם ממ"ד. שטחי בניה : השטחים המאוסרים בבקשה הינם עפ"י נספח הבינוי. שטחי הבניה העיקרים המוצעים קטנים מהמאוסר בתוכנית, בנוסף שטח המצר גדול מהמותר. בתיק פורסמו הקלות לבניה בשונה מנספח וכו', אך הקלות אינן רלוונטיות היות ועפ"י חוק תכנון והבניה : ביטול ההקלות. כל תוכנית שהופקדה לאחר 1.1.2023, לא ניתן לבקש עליה הקלות ע"כ יש להגיש תוכנית תואמת נספח בינוי במדויק. מרפסות : מפורט בסעיף נספח בינוי .		

חניה : לא מוצע לא רלוונטי. ממ"ד : הממ"ד המוצע בתוך קווי הבניין ומהווה שינוי מנספח הבינוי לכל העמודה פורסם הקלה : בניית ממ"ד יש להציג לחתימות שכנים כנדרש ע"מ לאשר שונה מנספח. מס' קומות, מס' יח"ד : לא מוצע, לא רלוונטי תכנית, 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 שונה מנספח+חצר בשטח משותף- נדרשת חתימה של 2/3 מבעלי הזכויות ע"ג ההרמוניקה או בכניסה נשוא הבקשה. ממ"ד -נדרשת חתימה של 1/3 מבעלי הזכויות בבניין ע"ג ההרמוניקה אשר מהווים 2/3 מבעלי הזכויות של העמודה. התקבלו 7 חתימות מתוך 10 יח"ד , מהווה 2/3 אך לגבי הממ"ד , לא התקבל אישור של 1/3 מבעלי העמודה לא עומד – יש להציג חתימות פוזטביות ע"ג ההרמוניקה כיון ששונה מנספח ומהווה שינוי לכל העמודה. 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 אינה עומדת בשלבויות ביצוע, היות ולא מוצע כל שטחי הבניה גם בקומת המחסנים וכן בתוספת שטח לדירה מס' 1. יש להגיש תוכנית מתוקנת התואמת נספח בינוי כנדרש. חוות דעת תכנונית : התכנון המוצע אינו מקובל תכנונית , ואינו תואם תב"ע, ואינה עודמת לעניין שלבויות ביצוע, יש להגיש תוכנית תואמת נספח בינוי כנדרש-יש לתקן את ההערות המסומנות ע"ג תכנית a. אישורים טרם דיון : אישור איכות הסביבה - התקבל אישור 10.10.2024 אישור מח' שפ"ע - התקבל אישור 4.9.2024 אישור מחלקת המאור בשפ"ע - התקבל אישור 2.9.2024 התנגדויות : התקבלה התנגדות מ2 בעלי דירות : שמואל כראדי ועקיבא בורק. עבור התוכנית שהוגשה אינה תואמת תבע שונה מנספח ומבוקש ממד המקטין את שטח המחסן עפ"י תב"ע חצר גדול יותר מהמאושרת בתבע , ובמקביל רוצים להציע שם חניות. הבקשה מובאת לדחיה במתכונת , ע"כ לאחר הגשת תוכנית מתוקנת יובא לדיון נושא ההתנגדויות.		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	30/07/2024	בניה בשונה מנספח בינוי, כולל הגדלת ריצוף חצר, שינויים בפתחים ויצירת פיר לאוורור. תוספת ממ"ד לצרכי מיגון. הקלה בשלביות ביצוע לבניה קומה חלקית במחסנים ובקומה א''''.

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 בוועדת משנה בתאריך 18/12/2024 והחלטת הוועדה היתה לזימון הצדדים.

לאחר מכן , בתאריך 03/12/2025 התיק עלה לדיון בוועדת התנגדויות יחד עם תיק 2015/96.3 ,
מאחר ושני התיקים מתנגשים אחד בשני- במחסנים.

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 הנוכחי לא הביע התנגדות ב מעמד הדיון למיקום המחסנים המבוקשים
בבקשה

3.2015/96 , 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 מצידו

לפיכך, ולאור כך שבמעמד הוועדה הוא לא הביע את התנגדותו למיקום המחסנים המוצע, בתיק
3.2015/96 הבקשה עולה לדיון נוסף לצורך קבלת החלטה סופית לעניין מיקום המחסנים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 06/05/2026 - יט אייר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/54
מספר בקשה	<u>2025/0076.00</u>
מספר סידורי	<u>39</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניין חדש, שלוש קומות מעל קומת חניה סה"כ 3 יח"ד חדשות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר דבש חסן
עורך הבקשה	מהנדס חמאדה ראדי
מתכנן השלד	חמאדה ראדי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

אל עומרי סמטה 13, צור באהר

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

תאור הבקשה

מהות הבקשה-

הבקשה מוצעת בשכונת צור באהר, רחוב אל עומרי סמטה 3, גוש 30788, חלקה 1.

הבקשה מציעה הקמת בניין מגורים בן שלוש קומות מעל קומת חניה ומחסנים ע"ג שטח ללא בינוי.

בעלויות-

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

הליך פרסום-

בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 לחוק בגין :

"הקלה בקווי בניין אחורי וצדדי , 10% עם פתחים , 30% ללא פתחים"

"הקלה בגובה קירות תמך"

תאריך תום מועד הגשת התנגדויות : 03/06/2025.

לפי נתוני המערכת, לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
14/04/2026	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת היות ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים, שלא ניתן לאשר על אף ההקלה שפורסמה. כמו כן נדרשים תיקונים נוספים בהתאם לסעיפים : קווי בניין הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2024/6701.00 בתאריך 30/10/2024 ע"י המחלקה למידע תכנוני. ע"פ מחלקת מידע תכנוני : "קוי הבניין סומנות עפ"י תכנית מס' 2302 ותכנית מתאר 62 לאזור מגורים 4" עפ"י הבקשה המוצעת, נמצאו חריגות מקווי הבניין, לפיכך פורסמה הקלה בנוסח : "הקלה בקווי בניין אחורי, 10% עם פתחים, 30% ללא פתחים". עם זאת, בהתאם לתקנות החדשות, בקשות מכוח תכנית שהופקדה לפני 01/01/2023 , כאשר הבקשה נפתחה לאחר 01/01/2025- לא ניתן יהיה לבקש הקלות מכוח תקנות סטיה ניכרת עבור בניה חדשה.

מאחר שההגשה המקוונת הושלמה ביום 11/02/2025, לא ניתן לאשר את ההקלה המבוקשת. לפיכך, על עורך הבקשה לתכנן בהתאם למותר. מספר קומות עפ"י הוראות התכנית, סעיף 9ב': "מספר הקומות המירבי לא יעלה על שלוש קומות מעל קומת מרתף המיועדת לשטחי שירות". הבקשה מציעה מבנה מגורים בן שלוש קומות מעל קומת חניה ומחסנים, אשר אינה מתוכננת כקומת מרתף, אלא במפלס הכביש. לפיכך, קומה זו אינה עומדת בהגדרת "קומת מרתף" ועל כן נחשבת כקומה עילית במניין הקומות. יש לציין כי סעיף 9א'3: "חניה תת קרקעית/ מקורה בהתאם לתקן"- עוסק באופן פתרון החניה ואינו קובע כי חניה מקורה במפלס הקרקע תיחשב כקומת שירות או לא תיספר במניין הקומות. הבקשה חורגת ממספר הקומות המותר. לפיכך, יש להסיר מהבקשה קומה אחת/ לחלופין לתכנן את קומת החניה מתחת לפני הקרקע- כך שתיחשב כקומת מרתף. מחסן- ע"פ סעיף 9א'1: "מחסנים, חדר הסקה, חדר מכוונות וכיוצ"ב עד 8% משטח הבניה המירבי".. הבקשה מציעה 2 מחסנים בשטח כולל של כ- 20.68 מ"ר. סה"כ שטח הבניה המירבי- 260.4 מ"ר. חישוב ע"פ 8% - 8%*260.4 = 20.83 מ"ר. *יש להציג בהרמוניקה חישוב שטח שירות מותר עבור מחסנים עפ"י 8%.		

ממ"ד עפ"י סעיף 9א'4: "מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א"- מוצעת הקמת עמודת ממ"דים בחזית דרומית-מערבית עבור 3 יח"ד, כאשר שטח הממ"ד עבור דירות מס' 1-2 הינו: 12.08 מ"ר, עבור דירה מס' 3, שטח הממ"ד הינו: 15.25 מ"ר. השטח החורג מהמותר לפי התקנות מחושב במסגרת השטחים העיקריים. יש לציין כי מיקום הממ"ד חורג מקווי הבניין, ולא ניתן לאשר חריגה זו. (כמפורט בסעיף קווי בניין) לפיכך, על עורך הבקשה לתכנן את הממ"דים בהתאם לקווי הבניין המותרים. שטח מגרש עפ"י סעיף 9ה': "שטח מגרש מזערי הוא 400 מ"ר...תוכל הועדה המקומית לאשר בניה על מגרשים קטנים יותר, אם תשוכנע הוועדה שהדבר לא יפגע באיכות הסביבה ובאיכות הבינוי". שטח המגרש הוא 372 מ"ר. מובא להחלטת הוועדה באם לאשר את הבינוי המוצע. תכסית עפ"י סעיף 9ג': "למרות האמור בתכנית המתאר, תכסית המגרש לא תעלה על 35% משטח המגרש נטו ובלבד ששטח החניה הכולל לא יעלה על 70% משטח המגרש נטו.." יש להציג חישוב תכסית ע"ג ההרמוניקה לבחינה סופית. קיר תמך עפ"י הוראות התכנית, סעיף 10ט': "גובה מירבי של קיר תומך יהיה 1.60 מ' מפני הקרקע הסופיים. במגרשים בשיפוע מעל 15% יותר קיר תומך בגובה		

מירבי של 2.20 מ' מעל פני הקרקע".. פורסמה הקלה בגין "הקלה בגובה קירות תמך"- לא ניתן לאשר הקלה זו (כמפורט בסעיף קווי בניין) לפיכך יש לתכנן בהתאם למותר ולהציג חישוב שיפוע מגרש לבחינה סופית. מרפסות עפ"י סעיף 12 13 : "תותר בניית מרפסות זיז בעומק מירבי של 1.2 מ'. אורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית. מעקה המרפסת יהיה מעקה סורג". מפלסים ± 0.00 ו- $+00.3$ חזית צפונית- מוצעות מרפסות זיז בשטח של כ- 5.58 מ"ר לכל מרפסת. עומק המרפסות- 1.20 מ'. אורך המרפסות- 4.70 מ' ו- 4.55 מ'. אורך החזית- 17 מ'. המרפסות המבוקשות חורגות מקווי הבניין- יש לציין כי תכניות בהן אין הוראת וסטייה ניכרת וקווי הבניין סומנו לפי תכנית המתאר, ניתן לחרוג מקו בניין קדמי 1/3 מהמרווח ללא צורך בפרסום הקלה. לפיכך, על עורך הבקשה להציג חישוב בהתאם למרווח ולתכנן בהתאם. הערות לתיקון : *יש לתכנן מעקה סורג. **על עורך הבקשה להציג ע"ג החזיתות והחתכים סוג וגובה מעקה. כמו כן יש לפרט מידות מרפסות מפורטות. *** עפ"י החזית הצפונית, נראה כי עורך הבקשה מתכנן קירוי למרפסות. - לא ניתן לאשר את הקירוי, מאחר ואין יתרת שטחים למרפסות כשטח עיקרי. לפיכך, יש להסיר את הקירוי מהבקשה.		

מדרגות עפ"י סעיף 13 13 : "תותר בנית מדרגות חצוניות פתוחות ולא מקורות. שטח המדרגות החצוניות לא יכלל במנין אחוזי הבניה ותותר בנייתם בחריגה מקווי הבנין עד קו בנין אפס" לפי הבקשה, מתוכננות מדרגות ממפלס 2.50- עד למפלס 6.00+. לא ניתן לאשר את המדרגות המבוקשות, מאחר ואינן מתוכננות בהתאם להוראות התכנית. תכנון המדרגות לגובה רב יוצר בפועל קירוי בין הקומות, ולכן אינו עומד בהגדרת מדרגות חיצוניות פתוחות ולא מקורות. לפיכך, לא ניתן לאשרן ויש להסירן מהבקשה. כמו כן, יש להציג תכנון חדר מדרגות חדש בהתאם לתקנות חישוב שטחים. הוראות בניה ע"פ הוראות התכנית, סעיף 31 8-"גדרות וקירות תומכים יבנו מאבני לקט כדוגמת הגדרות הקיימות בכפר או מאבן טבעית מרובעת.. יש לתכנן בהתאם להוראות התכנית. תנאים טרם דיון איכות הסביבה - התקבל אישור בתאריך 03/07/2025 ע"י אורטל בצלאל- " ההרמוניקה שנבדקה היא ההרמוניקה שהוגשה ברישוי בתאריך 11/02/2025. אגף שפ"ע - התקבל אישור בתאריך 03/07/2025 ע"י ענבל כהנה. "- הוגשה התחייבות לשימור העצים סביב המגרש " אגף תברואה - התקבל אישור בתאריך 03/06/2025 ע"י שני מזרחי- 3 יח"ד יש לתכנן פח 1 בנפח 350 ליטר " הסדרי תנועה - התקבל אישור בתאריך 05/2025/ 3 1 ע"י רוטלוי שלומי - " אין התנגדות לתכנית מוצע 3 מק"ח עבור 3 יח"ד בהתאם לדרישת התקן בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיזי תנאי לטופס 4 אישור רשות תמרור "		

מחלקת הדרכים- התקבל אישור בתאריך 25/09/2025 ע"י חמארשה דאנא - " אין מניעה לקידום את הבקשה לדיון בוועדה בלבד בכפף לאישור צוות בקרת תנועה קודם תכנון לדרך הגישה ע"י משרד יורוברידג ' תנאי להוצאת היתר בניה – תיאום מפלס כניסה לחנייה לפי תכנון דרך סופי " מחלקת המאור באגף שפ"ע - התקבל אישור בתאריך 27/07/2025 ע"י עזרא יועז . 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 : התוכנית כפופה לתוכנית מתאר. סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה : התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיף סטייה ניכרת.	14/04/2026	חוות דעת תכנונית

נספח בינוי לא קיים נספח בינוי מפורט בתוכנית זו, אלא רק נספחים כלליים 1:1250 לגבי אזורי עתיקות, דרכים, שטחים ציבוריים ומוסדות וכו'. קווי בניין הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2024/6701.00 בתאריך 30/10/2024 ע"י המחלקה למידע תכנוני. ע"פ מחלקת מידע תכנוני : "קווי הבניין סומנות עפ"י תכנית מס' 2302 ותכנית מתאר 62 לאזור מגורים 4" עפ"י הבקשה המוצעת, נמצאו חריגות מקווי הבניין, לפיכך פורסמה הקלה בנוסח: "הקלה בקווי בניין אחורי, 10% עם פתחים, 30% ללא פתחים". עם זאת, בהתאם לתקנות החדשות, בקשות מכוח תכנית שהופקדה לפני 01/01/2023, כאשר הבקשה נפתחה לאחר 01/01/2025- לא ניתן יהיה לבקש הקלות מכוח תקנות סטיה ניכרת עבור בניה חדשה. מאחר שההגשה המקוונת הושלמה ביום 11/02/2025, לא ניתן לאשר את ההקלה המבוקשת. לפיכך, על עורך הבקשה לתכנן בהתאם למותר. מספר קומות עפ"י הוראות התכנית, סעיף 9ב': "מספר הקומות המירבי לא יעלה על שלוש קומות מעל קומת מרתף המיועדת לשטחי שירות". הבקשה מציעה מבנה מגורים בן שלוש קומות מעל קומת חניה ומחסנים, אשר אינה מתוכננת כקומת מרתף, אלא במפלס הכביש. לפיכך, קומה זו אינה עומדת בהגדרת "קומת מרתף" ועל כן נחשבת כקומה עילית במניין הקומות.		

יש לציין כי סעיף 9א'3 : "חניה תת קרקעית/ מקורה בהתאם לתקן"- עוסק באופן פתרון החניה ואינו קובע כי חניה מקורה במפלס הקרקע תיחשב כקומת שירות או לא תיספר במניין הקומות. הבקשה חורגת ממספר הקומות המותר. לפיכך, יש להסיר מהבקשה קומה אחת/ לחלופין לתכנן את קומת החניה מתחת לפני הקרקע- כך שתיחשב כקומת מרתף. גבהים לא קיימות הוראות בתכנית 2302א' בעניין גבהים. מאחר והתכנית כפופה לתכנית מתאר 62, יהא גובה מירבי מותר- 9 מ'. עפ"י הבקשה המוצעת גובה רצפה עליונה בגג המבנה : 9.00 מ'. המוצע עומד בגובה המותר. מספר יחידות דיור לא קיימות הוראות בתכנית 2302א' בעניין מספר יחידות דיור. הבקשה מציעה סה"כ 3 יח"ד- אין מניעה לאשר. שטחי בניה ע"פ הוראות התכנית, סעיף 9א' : "אחוזי הבניה יהיו 70% משטח המגרש נטו.. לרבות שטח מרפסות מקורות ולמעט שטחי השירות המפורטים".. שטח עיקרי- שטח החלקה : 372 מ"ר. להלן חישוב שטח עיקרי מותר עפ"י $70\% : 372 \times 70\% = 260.4$ מ"ר מותר לבניה בשטח המגרש, לרבות מרפסות מקורות. ע"פ טבלת חישובי שטחים, סה"כ שטח עיקרי מוצע : 256.92 מ"ר. שטח שירות- עפ"י טבלת חישובי שטחים, סה"כ שטח שירות מוצע : 141.56 מ"ר. (פירוט שטחי שירות מפורטים מטה בסעיפים : מחסנים, מדרגות וממ"ד לפי הסדר המופיע בהוראות התכנית).		

מחסן- ע"פ סעיף 9א'1 : "מחסנים, חדר הסקה, חדר מכונות וכיוצ"ב עד 8% משטח הבניה המירבי".. הבקשה מציעה 2 מחסנים בשטח כולל של כ- 20.68 מ"ר. סה"כ שטח הבניה המירבי- 260.4 מ"ר. חישוב ע"פ 8% - $260.4 * 8\% = 20.83$ מ"ר. *יש להציג בהרמוניקה חישוב שטח שירות מותר עבור מחסנים עפ"י 8%. חניה- עפ"י סעיף 9א'3 : "חניה תת קרקעית/ מקורה בהתאם לתקן"- כמפורט בסעיף קומות. ממ"ד עפ"י סעיף 9א'4 : "מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א"- מוצעת הקמת עמודת ממ"דים בחזית דרומית-מערבית עבור 3 יח"ד, כאשר שטח הממ"ד עבור דירות מס' 1-2 הינו : 12.08 מ"ר, עבור דירה מס' 3, שטח הממ"ד הינו : 15.25 מ"ר. השטח החורג מהמותר לפי התקנות מחושב במסגרת השטחים העיקריים. יש לציין כי מיקום הממ"ד חורג מקווי הבניין, ולא ניתן לאשר חריגה זו. (כמפורט בסעיף קווי בניין) לפיכך, על עורך הבקשה לתכנן את הממ"דים בהתאם לקווי הבניין המותרים. שטח מגרש עפ"י סעיף 9ה' : "שטח מגרש מזערי הוא 400 מ"ר...תוכל הועדה המקומית לאשר בניה על מגרשים קטנים יותר, אם תשוכנע הוועדה		

שהדבר לא יפגע באיכות הסביבה ובאיכות הבינוי".. שטח המגרש הוא 372 מ"ר. מובא להחלטת הוועדה באם לאשר את הבינוי המוצע. תכנית עפ"י סעיף 9ג': "למרות האמור בתכנית המתאר, תכנית המגרש לא תעלה על 35% משטח המגרש נטו ובלבד ששטח החניה הכולל לא יעלה על 70% משטח המגרש נטו.." יש להציג חישוב תכנית ע"ג ההרמוניקה לבחינה סופית. קיר תמך עפ"י הוראות התכנית, סעיף 10ט': "גובה מירבי של קיר תומך יהיה 1.60 מ' מפני הקרקע הסופיים. במגרשים בשיפוע מעל 15% יותר קיר תומך בגובה מירבי של 2.20 מ' מעל פני הקרקע".. פורסמה הקלה בגין "הקלה בגובה קירות תמך"- לא ניתן לאשה הקלה זו (כמפורט בסעיף קווי בניין) לפיכך יש לתכנן בהתאם למותר ולהציג חישוב שיפוע מגרש לבחינה סופית. מרפסות עפ"י סעיף 12 13 : "תותר בנית מרפסות זיז בעומק מירבי של 1.2 מ'. אורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית. מעקה המרפסת יהיה מעקה סורג". מפלסים ± 0.00 ו- +00.3 חזית צפונית- מוצעות מרפסות זיז בשטח של כ- 5.58 מ"ר לכל מרפסת. עומק המרפסות- 1.20 מ'. אורך המרפסות- 4.70 מ' ו-4.55 מ'. אורך החזית- 17 מ'.		

המרפסות המבוקשות חורגות מקווי הבניין- יש לציין כי תכניות בהן אין הוראת וסטייה ניכרת וקווי הבניין סומנו לפי תכנית המתאר, ניתן לחרוג מקו בניין קדמי 1/3 מהמרווח ללא צורך בפרסום הקלה. לפיכך, על עורך הבקשה להציג חישוב בהתאם למרווח ולתכנן בהתאם. הערות לתיקון : *יש לתכנן מעקה סורג. **על עורך הבקשה להציג ע"ג החזיתות והחתכים סוג וגובה מעקה. כמו כן יש לפרט מידות מרפסות מפורטות. *** עפ"י החזית הצפונית, נראה כי עורך הבקשה מתכנן קירוי למרפסות. - לא ניתן לאשר את הקירוי, מאחר ואין יתרת שטחים למרפסות כשטח עיקרי. לפיכך, יש להסיר את הקירוי מהבקשה. מדרגות עפ"י סעיף 13 13 : "תותר בנית מרגות חצוניות פתוחות ולא מקורות. שטח המדרגות החצוניות לא יכלל במנין אחוזי הבניה ותותר בנייתם בחריגה מקווי הבנין עד קו בנין אפס" לפי הבקשה, מתוכננות מדרגות ממפלס 2.50- עד למפלס 6.00+. לא ניתן לאשר את המדרגות המבוקשות, מאחר ואינן מתוכננות בהתאם להוראות התכנית. תכנון המדרגות לגובה רב יוצר בפועל קירוי בין הקומות, ולכן אינו עומד בהגדרת מדרגות חיצוניות פתוחות ולא מקורות. לפיכך, לא ניתן לאשרן ויש להסירן מהבקשה. כמו כן, יש להציג תכנון חדר מדרגות חדש בהתאם לתקנות חישוב שטחים. הוראות בניה		

ע"פ הוראות התכנית, סעיף 31 ג'8- "גדרות וקירות תומכים יבנו מאבני לקט כדוגמת הגדרות הקיימות בכפר או מאבן טבעית מרובעת.. יש לתכנן בהתאם להוראות התכנית. שלביות ביצוע ע"פ הוראות התכנית, סעיף 14 ג'2- "לכל בניין שיבנה בשלבים עד מלוא ההיקף המורשה בהיתר הבניה, יש להשוות מראה מושלם וגמור, בכל שלב, כולל פיתוח השטח".." אין בנייה בשלבים. תנאים טרם דיון איכות הסביבה - התקבל אישור בתאריך 03/07/2025 ע"י אורטל בצלאל- " ההרמוניקה שנבדקה היא ההרמוניקה שהוגשה ברישוי בתאריך 11/02/2025. אגף שפ"ע - התקבל אישור בתאריך 03/07/2025 ע"י ענבל כהנה."- הוגשה התחייבות לשימור העצים סביב המגרש " אגף תברואה - התקבל אישור בתאריך 03/06/2025 ע"י שני מזרחי- 3 יח"ד יש לתכנן פח 1 בנפח 350 ליטר " הסדרי תנועה - התקבל אישור בתאריך 05/2025/ 3 1 ע"י רוטלוי שלומי - " אין התנגדות לתכנית מוצע 3 מק"ח עבור 3 יח"ד בהתאם לדרישת התקן בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיוז תנאי לטופס 4 אישור רשות תמרור " מחלקת הדרכים- התקבל אישור בתאריך 25/09/2025 ע"י חמארשה דאנא - " אין מניעה לקידום את הבקשה לדיון בוועדה בלבד בכפף לאישור צוות בקרת תנועה קודם תכנון לדרך הגישה ע"י משרד יורוברידג ' תנאי להוצאת היתר בניה – תיאום מפלס כניסה לחנייה לפי תכנון דרך סופי " מחלקת המאור באגף שפ"ע - התקבל אישור בתאריך 27/07/2025 ע"י עזרא יועז . יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.		

הקלה בקווי בניין אחורי וצדדי , 10% עם פתחים , 30% ללא פתחים	13/05/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
הקלה בגובה קירות תמך		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	5
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	6
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	7
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	8
	תשלום אגרת בניה	9
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	10
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	11
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	12
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	13
	תיאום מפלס כניסה לחנייה לפי תכנון דרך סופי.	14
	רישום התצ"ר.	15
	אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת.	16
	הגדר תיבנה לאחר תיאום מיקומה עם אגף הדרכים וקבלת הסכמתו בכתב.	17
	יש לתכנן פח 1 בנפח 350 ליטר	18
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	19
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	20
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	21

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

היות ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים, שלא ניתן לאשר על אף ההקלה שפורסמה.

כמו כן נדרשים תיקונים נוספים בהתאם לסעיפים :

קווי בניין

הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2024/6701.00 בתאריך 30/10/2024 ע"י המחלקה למידע
תכנוני.

ע"פ מחלקת מידע תכנוני : "קוי הבניין סומנות עפ"י תכנית מס' 2302 ותכנית מתאר 62 לאזור
מגורים 4"

עפ"י הבקשה המוצעת, נמצאו חריגות מקווי הבניין, לפיכך פורסמה הקלה בנוסח : "הקלה בקווי
בניין אחורי, 10% עם פתחים, 30% ללא פתחים".

עם זאת, בהתאם לתקנות החדשות, בקשות מכוח תכנית שהופקדה לפני 01/01/2023, כאשר
הבקשה נפתחה לאחר 01/01/2025 - לא ניתן יהיה לבקש הקלות מכוח תקנות סטיה ניכרת עבור
בניה חדשה.

מאחר שההגשה המקוונת הושלמה ביום 11/02/2025, לא ניתן לאשר את ההקלה המבוקשת.
לפיכך, על עורך הבקשה לתכנן בהתאם למותר.

מספר קומות

עפ"י הוראות התכנית, סעיף 9ב' :

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

הבקשה מציעה מבנה מגורים בן שלוש קומות מעל קומת חניה ומחסנים, אשר אינה מתוכננת
כקומת מרתף, אלא במפלס הכביש.

לפיכך, קומה זו אינה עומדת בהגדרת "קומת מרתף" ועל כן נחשבת כקומה עילית במניין
הקומות.

יש לציין כי סעיף 9א'3 : "חניה תת קרקעית/ מקורה בהתאם לתקן"- עוסק באופן פתרון החניה
ואינו קובע כי חניה מקורה במפלס הקרקע תיחשב כקומת שירות או לא תיספר במניין הקומות.

הבקשה חורגת ממספר הקומות המותר. לפיכך, יש להסיר מהבקשה קומה אחת/ לחלופין לתכנן
את קומת החניה מתחת לפני הקרקע- כך שתיחשב כקומת מרתף.

מחסן-

ע"פ סעיף 9א'1 : "מחסנים, חדר הסקה, חדר מכוונות וכיוצ"ב עד 8% משטח הבניה המירבי".

הבקשה מציעה 2 מחסנים בשטח כולל של כ- 20.68 מ"ר.

סה"כ שטח הבניה המירבי- 260.4 מ"ר.

חישוב ע"פ $8\% - 8\% * 260.4 = 20.83$ מ"ר.

*יש להציג בהרמוניקה חישוב שטח שירות מותר עבור מחסנים עפ"י 8%.

ממ"ד

עפ"י סעיף 9א'4: "מקלט או מרחב מוגן בהתאם לתקנות הג"א"-

מוצעת הקמת עמודת ממ"דים בחזית דרומית-מערבית עבור 3 יח"ד, כאשר שטח הממ"ד עבור דירות מס' 1-2 הינו: 12.08 מ"ר, עבור דירה מס' 3, שטח הממ"ד הינו: 15.25 מ"ר.

השטח החורג מהמותר לפי התקנות מחושב במסגרת השטחים העיקריים.

יש לציין כי מיקום הממ"ד חורג מקווי הבניין, ולא ניתן לאשר חריגה זו. (כמפורט בסעיף קווי בניין)

לפיכך, על עורך הבקשה לתכנן את הממ"דים בהתאם לקווי הבניין המותרים.

שטח מגרש

עפ"י סעיף 9ה':

"שטח מגרש מזערי הוא 400 מ"ר...תוכל הועדה המקומית לאשר בניה על מגרשים קטנים יותר, אם תשוכנע הועדה שהדבר לא יפגע באיכות הסביבה ובאיכות הבינוי".

שטח המגרש הוא 372 מ"ר. מובא להחלטת הועדה באם לאשר את הבינוי המוצע.

תכסית

עפ"י סעיף 9ג': "למרות האמור בתכנית המתאר, תכסית המגרש לא תעלה על 35% משטח המגרש נטו ובלבד ששטח החניה הכולל לא יעלה על 70% משטח המגרש נטו.."

יש להציג חישוב תכסית ע"ג ההרמוניקה לבחינה סופית.

קיר תמך

עפ"י הוראות התכנית, סעיף 10ט':

- "גובה מירבי של קיר תומך יהיה 1.60 מ' מפני הקרקע הסופיים. במגרשים בשיפוע מעל 15% יותר קיר תומך בגובה מירבי של 2.20 מ' מעל פני הקרקע".

פורסמה הקלה בגין "הקלה בגובה קירות תמך" - לא ניתן לאשר הקלה זו (כמפורט בסעיף קווי בניין)

לפיכך יש לתכנן בהתאם למותר ולהציג חישוב שיפוע מגרש לבחינה סופית.

מרפסות

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

מפלסים ± 0.00 ו- +00.3

חזית צפונית- מוצעות מרפסות זיז בשטח של כ- 5.58 מ"ר לכל מרפסת.

עומק המרפסות- 1.20 מ'.

אורך המרפסות- 4.70 מ' ו- 4.55 מ'.

אורך החזית- 17 מ'.

המרפסות המבוקשות חורגות מקווי הבניין-

יש לציין כי תכניות בהן אין הוראת וסטייה ניכרת וקווי הבניין סומנו לפי תכנית המתאר, ניתן לחרוג מקו בניין קדמי 1/3 מהמרווח ללא צורך בפרסום הקלה.

לפיכך, על עורך הבקשה להציג חישוב בהתאם למרווח ולתכנן בהתאם.

הערות לתיקון :

*יש לתכנן מעקה סורג.

**על עורך הבקשה להציג ע"ג החזיתות והחתיכים סוג וגובה מעקה.

כמו כן יש לפרט מידות מרפסות מפורטות.

*** עפ"י החזית הצפונית, נראה כי עורך הבקשה מתכנן קירוי למרפסות. - לא ניתן לאשר את הקירוי, מאחר ואין יתרת שטחים למרפסות כשטח עיקרי. לפיכך, יש להסיר את הקירוי מהבקשה.

מדרגות

עפ"י סעיף 13 13 :

"תותר בנית מרגות חצוניות פתוחות ולא מקורות. שטח המדרגות החצוניות לא יכלל במנין אחוזי הבניה ותותר בנייתם בחריגה מקווי הבנין עד קו בנין אפס"

לפי הבקשה, מתוכננות מדרגות ממפלס 2.50- עד למפלס 6.00+.

לא ניתן לאשר את המדרגות המבוקשות, מאחר ואינן מתוכננות בהתאם להוראות התכנית.

תכנון המדרגות לגובה רב יוצר בפועל קירוי בין הקומות, ולכן אינו עומד בהגדרת מדרגות חיצוניות פתוחות ולא מקורות.

לפיכך, לא ניתן לאשרן ויש להסירן מהבקשה.

כמו כן, יש להציג תכנון חדר מדרגות חדש בהתאם לתקנות חישוב שטחים.

הוראות בניה

ע"פ הוראות התכנית, סעיף 31 8-"גדרות וקירות תומכים יבנו מאבני לקט כדוגמת הגדרות הקיימות בכפר או מאבן טבעית מרובעת.. יש לתכנן בהתאם להוראות התכנית.

תנאים טרם דיון

איכות הסביבה - התקבל אישור בתאריך 03/07/2025 ע"י אורטל בצלאל- " ההרמוניקה שנבדקה היא ההרמוניקה שהוגשה ברישוי בתאריך 11/02/2025.

אגף שפ"ע - התקבל אישור בתאריך 03/07/2025 ע"י ענבל כהנה."- הוגשה התחייבות לשימור העצים סביב המגרש "

אגף תברואה - התקבל אישור בתאריך 03/06/2025 ע"י שני מזרחי- 3 יח"ד

יש לתכנן פח 1 בנפח 350 ליטר "

הסדרי תנועה - התקבל אישור בתאריך 05/2025/ 3 1 ע"י רוטלוי שלומי - " אין התנגדות לתכנית מוצע 3 מק"ח עבור 3 יח"ד בהתאם לדרישת התקן בכפוף לאישור מחלקת תכנון פיוז תנאי לטופס 4 אישור רשות תמרור ".

מחלקת הדרכים- התקבל אישור בתאריך 25/09/2025 ע"י חמארה דאנא - " אין מניעה לקידום את הבקשה לדיון בוועדה בלבד בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה

קודם תכנון לדרך הגישה ע"י משרד יורוברידג '

תנאי להוצאת היתר בניה –

תיאום מפלס כניסה לחנייה לפי תכנון דרך סופי "

מחלקת המאור באגף שפ"ע - התקבל אישור בתאריך 27/07/2025 ע"י עזרא יועז .

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 - 06/05/2026 - יט אייר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/54
מספר בקשה	<u>1988/0196.03</u>
מספר סידורי	<u>40</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת קומה לבניין מגורים קיים, תוספת 1 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	סלמאן מוחמד
עורך הבקשה	אדריכל מוהנד עומר
מתכנן השלד	סיאד מוחמד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אלנתר 52 , בית צפפה

גוש	חלקה	בשלמות
30275	35	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
10083	תחילת תוקף	27/10/2008			

תאור הבקשה

מדובר בבנין קיים למגורים ברח' אלנתר, 52 בית צפפה.

בחלקה ישנם 2 מבנים (בנין מס' 1 +2) (במסגרת הבקשה מוצע תוספת עבור בנין מס' 1.

היתרים קודמים :

לא הוצג היתר מקורי לבנין (מס' 1).

ישנם היתרים להרחבת בנייה,

1988/196 – תוספת בקומת הקרקע + קומה א'

1988/948 – תוספת קומה ב'

1988/948.2 – תוספות בקומת הקרקע + קומה א' + קומה ב' (מוגש בשנית) + יציאה לגג.

תוספת 3 יח"ד חדשות)סה"כ 6 יח"ד).

מהות הבקשה : עבור בנין מס' 1

בנין קיים בן 3 קומות מעל הכניסה הקובעת, בחלוקה לשני אגפים עם מהלכי מדרגות נפרדים, סה"כ 6 יח"ד קיימות.

במסגרת הבקשה מוצע תוספת למהלכי המדרגות בשני האגפים ותוספת קומה חלקית לטובת 1 יח"ד. פרסום :

ללא הקלות, במעמד פתיחת הבקשה בוצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 לחוק.

תום מועד להתנגדויות : 02/05/2025 , ללא התנגדויות.

החלטת וועדה מתאריך 20/07/2025 - הוחלט לפרסם לפי סעיף 149 לחוק.

1. הקלה מנספח בינוי מס' 1 בתב"ע 10083 בדבר תוספת בניה בשונה מהמאושר בנספח.

2. הקלה מהוראות תב"ע 10083 לסעיף 5.5 בדבר שלבי ביצוע.

תום מועד להתנגדויות : 02/05/2025 , ללא התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

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

מידע קודם

חווית דעת תכנונית	15/04/2026	מתאריך
חווית דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 10083 תחילת תוקף : 27/10/2008 ייעוד הקרקע : הבקשה נדונה ברשות רישוי מתאריך 20/07/2025 והוחלט לפרסם לפי סעיף 149 לחוק. להלן התייחסות להחלטת הוועדה :		

לבניה שאיננה בהינף אחד כאשר טרם ביצוע הליך הפרסומי יש להשלים את התיקונים הנדרשים לרבות הצגת זכויות הבנייה כנדרש, היות וישנה הוראת סטייה ניכרת לעניין מס' יח"ד, לאחר ברור מס' היח"ד הקיימות בכל החלקה יהיה ניתן להשלים בחינת הבקשה. בנוסף, מוצע במסגרת הבקשה תוספת קומה רביעית (קומה חלקית) ובהתאם להוראות התכנית יש לפרסם הקלה לענין שלביות ביצוע. מעבר לכך ישנם ליקויים בהרמוניקה הדרושים לתיקון. יש לתקן ע"ג הרמוניקה a פורסמה הקלה לשלביות, בנוסף נוספה הקלה בשונה מנספח בינוי, סה"כ יח"ד עומד במותר וכלל הליקויים תוקנו כנדרש. בוצע הליך פרסומי בגין הקלות כלדלהלן : הקלה מנספח בינוי מס' 1 בתב"ע 10083 בדבר תוספת בניה בשונה מהמאוסר בנספח הקלה מהוראות תב"ע 10083 לסעיף 5.5 בדבר שלבי ביצוע תום מועד הגשת התנגדויות- 10.02.2026, לא הוגשו התנגדויות. מספר יחידות דיור לפי טבלה מס' 5 מותר 12 יח"ד בחלקה. במסגרת הבקשה ישנם 6 יח"ד ומוצע תוספת יח"ד 1 חדשה = סה"כ 7 יח"ד מספר יחידות דיור לפי טבלה מס' 5 מותר 12 יח"ד בחלקה. במסגרת הבקשה ישנם 6 יח"ד ומוצע תוספת יח"ד 1 חדשה = סה"כ 7 יח"ד. התב"ע מתייחסת לכל החלקה (ישנם 2 בניינים בחלקה) ללא		

אבחנה במס' היח"ד לכל בנין בנפרד, עפ"י נתוני ה-gis לבנין מס' 2 ישנם 6 דוודים המרמזים על כך שישנן 6 דירות קיימות. כך שככל הנראה לא ניתן לאשר תוספת 1 יח"ד אשר תהווה סטייה ניכרת. אך היות ולא הוצגו נתונים עבור בנין מס' 2 המשפיעים על עמידה בסעיף זה, סעיף זה ייבחן לאחר הצגת מספר יח"ד עבור בנין מס' 2 שאינו כלול במסגרת הבקשה. מותר עפ"י תב"ע 10083 עד 12 יח"ד. לבנין מס' 1 אושרו עפ"י היתרים (1988/196.2 1988/196) סה"כ 6 יח"ד. לבנין מס' 2 אושר עפ"י היתר 1988/948 סה"כ 5 יח"ד. סה"כ אושרו 11 יח"ד ובמסגרת הבקשה מוצע תוספת 1 יח"ד ועומד במותר. תכסית : לפי טבלה מס' 5 – תכסית עד 32% (בכל החלקה – ישנם 2 בניינים). במסגרת הבקשה לא הוצג חישוב תכסית, על ע"ב להציג חישוב תכסית לכל החלקה (הכולל את שני הבניינים) ולהוכיח עמידה בסעיף זה. מוצע 25.59% ועומד בנדרש.		

שטחי בניה שטחים עיקריים: מותר מעל הכניסה: 1281 מ"ר מוצע מעל הכניסה: סעיף זה ייבחן לאחר הצגת היתר מקורי ובנוסף הצגת שטח התוספות וההרחבות בקומת הקרקע וכן תוספת הקומה השלישית עפ"י תב"ע 10083. על ע"ב להציג שטחים שנוצלו מכוח תב"ע 10083. הוצג חישוב שטחים ועומד במותר, לתב"ע סל שטחים עבור כל בנין בנפרד. מותר לבנין מס' 1 שטחים עיקרים מעל לכניסה 1281 מ"ר. אושרו עפ"י היתרים: 1988/196 - 378.19 מ"ר 1988/196.2 – 626.22 מ"ר) סה"כ 1004.41 מ"ר, כאשר קיימת יתרה לניצול בסך 276.59 מ"ר. מותר לבנין מס' 2 שטחים עיקרים מעל לכניסה 729 מ"ר. אושר עפ"י היתר 1988/948 – 535.86 מ"ר, כאשר קיימת יתרה לניצול בסך 193.14 מ"ר.		

במסגרת הבקשה מוצע עבור בנין 1 בלבד, סה"כ שטח עיקרי מוצע: 139.10 מ"ר + סה"כ שטחי מרפסות מקורות 16.47 מ"ר = 155.57 מ"ר, כאשר היתרה העדכנית (קודמת: 276.59 מ"ר) 121.02 מ"ר. שטחי שרות: מותר מעל הכניסה: 60 מ"ר מוצע מעל הכניסה: 97.01 מ"ר המוצע חורג ב- 31.01 מ"ר מהמותר, כאשר ע"ב מבקש להשתמש בסל השטחים העיקריים. ניתן לאשר זאת, אך תחילה על ע"ב להציג היתר מקורי לצורך חישובי השטחים העיקריים. הוצג חישוב שטחים ועומד במותר. מותר עד 60 מ"ר, הופק היתר 1988/948 המנצל כל שטחי השירות, ללא יתרה. במסגרת הבקשה מוצע שירות בסך של 48.84 מ"ר שהינו מעל המותר, אך ניתן לעמוד במותר ע"י ניצול יתרת שטחים עיקריים (שניהם מעל הכניסה), כאשר היתרה העדכנית לשטחים עיקריים הינה 72.18 מ"ר. מרפסות מרפסת a – שטח המרפסת חושב כנדרש. על ע"ב לציין מפלס המעקה וכן אחוזי שיפוע ניקוז למרפסת. מרפסת b – שטח המרפסת חושב כחלק מהשטחים העיקריים, על ע"ב לחשב כמרפסת מקורה וכמו כן לציין מפלס המעקה וכן		

אחוזי שיפוע ניקוז למרפסת. תוקן כנדרש שלביות ביצוע סעיף 5.5 "הבניה תבוצע בהינף אחד בכל בניין בנפרד. לא תותר בניה בשלבים." במסגרת הבקשה לא הוצגו הקלות. בכדי לעמוד בסעיף זה, על ע"ב לפרסם הקלה " בניה שלא בהינף אחד". פורסמה הקלה בנדון. הוראות בינוי סעיף 5.2.3 "הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת..." על ע"ב לציין חומר גמר בהתאם להוראות התכנית בחתכים ובחזיתות. תוקן כנדרש.		

אלמנטים להריסה בהתאם לסעיף 7 יש להרוס את המסומן בצהוב כתנאי לקבלת היתר. על ע"ב לסמן הריסות בהתאם למסומן בתיק מידע. תוקן כנדרש תנאים טרם דיון שפ"ע – התקבל אישור מתאריך 17/06/2025 ע"י כהנה ענבל סבי. הערה: סקר העצים אושר. כל העצים צעירים ואינם נדרשים ברישיון תנאים לדיון ולפתיחת תיק אשר לא נדרשו בפ. תיק היות וע"ב לא הגדיר את הבקשה ככוללת תוספת יח"ד כנדרש, יש להשלים כתנאי לדיון נוסף הכולל: מאושר מתאריך 25/12/2025 ע"י מזרחי שני תוספת יח"ד 1 סה"כ 7 יח"ד יש לתכנן 2 פחים בנפח 1000 ליטר		

הסדרי תנועה - מאושר מתאריך 16/12/2025 ע"י זבריקו בת אל דרכים - מאושר מתאריך 30/12/2025 ע"י חמארשה דאנא הערה : אין מניעה לקידום את התיק בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה תנאי לטופס 4- בניית גדרות בגבולות חלקה חוקים ביצוע מקומות חניה לפי דרישות צוות בקרת תנועה חברת חשמל - נתקבל ותויק בארכיב האופטי מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה- בבדיקה נוספת, היות ומבקשים תוספת יח"ד 1 על 6 קיימות בהיתר אשר דאז לא נדרש אישור בניה ירוקה – אז פטורים מהתאי ע"פ התקנות.		

הבקשה נדונה ברשות רישוי מתאריך 20/07/2025 והוחלט לפרסם לפי סעיף 149 לחוק. ההרמוניקה תוקנה כנדרש ופורסמו שתי הקלות : הקלה מנספח בינוי מס' 1 בתב"ע 10083 בדבר תוספת בניה בשונה מהמאושר בנספח. הקלה מהוראות תב"ע 10083 לסעיף 5.5 בדבר שלבי ביצוע. תום מועד להתנגדויות : 10.02.2026, לא הוגשו התנגדויות.	15/04/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
הקלה מנספח בינוי מס' 1 בתב"ע 10083 בדבר תוספת בניה בשונה מהמאושר בנספח הקלה מהוראות תב"ע 10083 לסעיף 5.5 בדבר שלבי ביצוע	20/01/2026	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
לבניה שאיננה בהינף אחד כאשר טרם ביצוע הליך הפרסומי יש להשלים את התיקונים הנדרשים לרבות הצגת זכויות הבנייה כנדרש, וישנה הוראת סטייה ניכרת לעניין מס' יח"ד, לאחר ברור מס' היח"ד הקיימות בכל החלקה יהיה ניתן להשלים בחינת הבקשה. בנוסף, מוצע במסגרת הבקשה תוספת קומה רביעית (קומה חלקית) ובהתאם להוראות התכנית יש לפרסם הקלה לענין שלביות ביצוע. מעבר לכך ישנם ליקויים בהרמוניקה הדרושים לתיקון. יש לתקן ע"ג הרמוניקה a	20/07/2025	דיון ברשות הרישוי : לפרסם לפי סעיף 149

מספר יחידות דיור לפי טבלה מס' 5 מותר 12 יח"ד בחלקה. במסגרת הבקשה ישנם 6 יח"ד ומוצע תוספת יח"ד 1 חדשה = סה"כ 7 יח"ד. התב"ע מתייחסת לכל החלקה (ישנם 2 בניינים בחלקה) ללא אבחנה במס' היח"ד לכל בנין בנפרד, עפ"י נתוני ה-gis לבנין מס' 2 ישנם 6 דוודים המרמזים על כך שישנן 6 דירות קיימות. כך שככל הנראה לא ניתן לאשר תוספת 1 יח"ד אשר תהווה סטייה ניכרת. אך היות ולא הוצגו נתונים עבור בנין מס' 2 המשפיעים על עמידה בסעיף זה, סעיף זה ייבחן לאחר הצגת מספר יח"ד עבור בנין מס' 2 שאינו כלול במסגרת הבקשה. תכסית : לפי טבלה מס' 5 – תכסית עד 32% (בכל החלקה – ישנם 2 בניינים). במסגרת הבקשה לא הוצג חישוב תכסית, על ע"ב להציג חישוב תכסית לכל החלקה (הכולל את שני הבניינים) ולהוכיח עמידה בסעיף זה. שטחי בניה שטחים עיקריים : מותר מעל הכניסה : 1281 מ"ר מוצע מעל הכניסה : סעיף זה ייבחן לאחר הצגת היתר מקורי ובנוסף הצגת שטח התוספות וההרחבות בקומת הקרקע וכן תוספת הקומה השלישית עפ"י תב"ע 10083. על ע"ב להציג שטחים שנוצלו מכוח תב"ע 10083. שטחי שרות : מותר מעל הכניסה : 60 מ"ר מוצע מעל הכניסה : 97.01 מ"ר המוצע חורג ב- 31.01 מ"ר מהמותר, כאשר ע"ב מבקש להשתמש בסל השטחים העיקריים. ניתן לאשר זאת, אך תחילה		

על ע"ב להציג היתר מקורי לצורך חישובי השטחים העיקריים. מרפסות מרפסת a – שטח המרפסת חושב כנדרש. על ע"ב לציין מפלס המעקה וכן אחוזי שיפוע ניקוז למרפסת. מרפסת b – שטח המרפסת חושב כחלק מהשטחים העיקריים, על ע"ב לחשב כמרפסת מקורה וכמו כן לציין מפלס המעקה וכן אחוזי שיפוע ניקוז למרפסת. שלביות ביצוע סעיף 5.5 "הבניה תבוצע בהינף אחד בכל בניין בנפרד. לא תותר בניה בשלבים." במסגרת הבקשה לא הוצגו הקלות. בכדי לעמוד בסעיף זה, על ע"ב לפרסם הקלה " בניה שלא בהינף אחד". הוראות בינוי סעיף 5.2.3 "הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת.." על ע"ב לציין חומר גמר בהתאם להוראות התכנית בחתכים ובחזיתות. אלמנטים להריסה בהתאם לסעיף 7 יש להרוס את המסומן בצהוב כתנאי לקבלת היתר. על ע"ב לסמן הריסות בהתאם למסומן בתיק מידע. תנאים טרם דיון שפ"ע – התקבל אישור מתאריך 17/06/2025 ע"י כהנה ענבל סבי. הערה: סקר העצים אושר. כל העצים צעירים ואינם נדרשים ברישיון תנאים לדיון ולפתיחת תיק אשר לא נדרשו בפ. תיק היות וע"ב לא הגדיר את הבקשה ככוללת תוספת יח"ד כנדרש, יש להשלים כתנאי לדיון נוסף הכולל:		

הסדרי תנועה- דרכים- חברת חשמל- מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה- יש לתקן הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.		
לבניה שאיננה בהינף אחד כאשר טרם ביצוע הליך הפרסומי יש להשלים את התיקונים הנדרשים לרבות הצגת זכויות הבנייה כנדרש, וישנה הוראת סטייה ניכרת לעניין מס' יח"ד, לאחר ברור מס' היח"ד הקיימות בכל החלקה יהיה ניתן להשלים בחינת הבקשה. בנוסף, מוצע במסגרת הבקשה תוספת קומה רביעית (קומה חלקית) ובהתאם להוראות התכנית יש לפרסם הקלה לענין שלביות ביצוע. מעבר לכך ישנם ליקויים בהרמוניקה הדרושים לתיקון. יש לתקן ע"ג הרמוניקה a מספר יחידות דיור לפי טבלה מס' 5 מותר 12 יח"ד בחלקה. במסגרת הבקשה ישנם 6 יח"ד ומוצע תוספת יח"ד 1 חדשה = סה"כ 7 יח"ד. התב"ע מתייחסת לכל החלקה (ישנם 2 בניינים בחלקה) ללא אבחנה במס' היח"ד לכל בנין בנפרד, עפ"י נתוני ה-gis לבנין מס' 2 ישנם 6 דוודים המרמזים על כך שישנן 6 דירות קיימות. כך שככל הנראה לא ניתן לאשר תוספת 1 יח"ד אשר תהווה סטייה ניכרת.	10/07/2025	הכנת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149

אך היות ולא הוצגו נתונים עבור בנין מס' 2 המשפיעים על עמידה בסעיף זה, סעיף זה ייבחן לאחר הצגת מספר יח"ד עבור בנין מס' 2 שאינו כלול במסגרת הבקשה. תכסית : לפי טבלה מס' 5 – תכסית עד 32% (בכל החלקה – ישנם 2 בניינים). במסגרת הבקשה לא הוצג חישוב תכסית, על ע"ב להציג חישוב תכסית לכל החלקה (הכולל את שני הבניינים) ולהוכיח עמידה בסעיף זה. שטחי בניה שטחים עיקריים : מותר מעל הכניסה : 1281 מ"ר מוצע מעל הכניסה : סעיף זה ייבחן לאחר הצגת היתר מקורי ובנוסף הצגת שטח התוספות וההרחבות בקומת הקרקע וכן תוספת הקומה השלישית עפ"י תב"ע 10083. על ע"ב להציג שטחים שנוצלו מכוח תב"ע 10083. שטחי שרות : מותר מעל הכניסה : 60 מ"ר מוצע מעל הכניסה : 97.01 מ"ר המוצע חורג ב- 31.01 מ"ר מהמותר, כאשר ע"ב מבקש להשתמש בסל השטחים העיקריים. ניתן לאשר זאת, אך תחילה על ע"ב להציג היתר מקורי לצורך חישובי השטחים העיקריים. מרפסות מרפסת a – שטח המרפסת חושב כנדרש. על ע"ב לציין מפלס המעקה וכן אחוזי שיפוע ניקוז למרפסת. מרפסת b – שטח המרפסת חושב כחלק מהשטחים העיקריים, על ע"ב לחשב כמרפסת מקורה וכמו כן לציין מפלס המעקה וכן אחוזי שיפוע ניקוז למרפסת. שלביות ביצוע		

סעיף 5.5 "הבניה תבוצע בהינף אחד בכל בניין בנפרד. לא תותר בניה בשלבים." במסגרת הבקשה לא הוצגו הקלות. בכדי לעמוד בסעיף זה, על ע"ב לפרסם הקלה " בניה שלא בהינף אחד". הוראות בינוי סעיף 5.2.3 "הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת..." על ע"ב לציין חומר גמר בהתאם להוראות התכנית בחתכים ובחזיתות. אלמנטים להריסה בהתאם לסעיף 7 יש להרוס את המסומן בצהוב כתנאי לקבלת היתר. על ע"ב לסמן הריסות בהתאם למסומן בתיק מידע. תנאים טרם דיון שפ"ע – התקבל אישור מתאריך 17/06/2025 ע"י כהנה ענבל סבי. הערה: סקר העצים אושר. כל העצים צעירים ואינם נדרשים ברישיון תנאים לדיון ולפתיחת תיק אשר לא נדרשו בפ. תיק היות וע"ב לא הגדיר את הבקשה ככוללת תוספת יח"ד כנדרש, יש להשלים כתנאי לדיון נוסף הכולל: הסדרי תנועה- דרכים- חברת חשמל- מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה- יש לתקן הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.		

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 10083 תחילת תוקף : 27/10/2008 ייעוד הקרקע : מס' תכנית שחלה בחלקה : 10083 תחילת תוקף : 27/10/2008 אזור מגורים מיוחד תכניות כפופות : 2317 ו- 5199ב , התכנית כפופה לתכנית מתאר. הבחינה נערכה לפי תיק מידע תכנוני 2024/5370 מתאריך 18/03/2004 סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה סעיף 5.7 : סעיף סטייה ניכרת "לא תותר כל תוספות של יחידת דיור בגין תוספת/ות הבניה המוצעות בתכנית זו ותירשם על כך הערת אזהרה בספרי המקרקעין, כתנאי למתן היתר בניה בשטח." במסגרת הבקשה המוצע אינו חורג מהוראות סטייה ניכרת. המוצע עומד במותר נספח בינוי תשריט מחייב בקנ"מ 1: 250 נספח בקנ"מ 1: 100 - התכנית הינה מנחה בלבד למעט קווי בניין, מספר יח"ד, שטחי בנייה מרביים ומספר הקומות המירבי שהינם מחייבים.	10/07/2025	חוות דעת תכנונית

קווי בניין בהתאם לנספח מס' 1 קו הבנין הינו מחייב, חריגה מקו בניין מהווה סטייה ניכרת. במסגרת הבקשה אין חריגה מקווי בנין. המוצע עומד במותר מספר קומות לפי טבלה מס' 5 : מותר 4 קומות לכל בנין, חריגה במס' הקומות מהווה סטייה ניכרת. במסגרת הבקשה מוצע תוספת קומה חלקית המהווה כקומה רביעית בהתאם לנספח ולהוראות התכנית. המוצע עומד במותר גבהים בהתאם לנספח שהינו מחייב לעניין גובה הבנין מפלס גג מותר: $+12.80$ / מעקה גג $+13.80$ ובהתאם לסעיף 5.6 יותר שינוי של עד 0.5 מ' מהגובה המצוין בנספח הבינוי. מוצע: מפלס גג: $+12.82$ / מעקה גג $+13.87$ המוצע עומד במותר מספר יחידות דיור לפי טבלה מס' 5 מותר 12 יח"ד בחלקה. במסגרת הבקשה ישנם 6 יח"ד ומוצע תוספת יח"ד 1 חדשה = סה"כ 7 יח"ד. התב"ע מתייחסת לכל החלקה (ישנם 2 בניינים בחלקה) ללא אבחנה במס' היח"ד לכל בנין בנפרד, עפ"י נתוני ה-gis לבנין מס' 2 ישנם 6 דוודים המרמזים על כך שישנן 6 דירות קיימות. כך שככל הנראה לא ניתן לאשר תוספת 1 יח"ד אשר תהווה סטייה ניכרת. אך היות ולא הוצגו נתונים עבור בנין מס' 2 המשפיעים על עמידה בסעיף זה, סעיף זה ייבחן לאחר הצגת מספר יח"ד עבור בנין מס' 2 שאינו כלול במסגרת הבקשה.		

תכסית : לפי טבלה מס' 5 – תכסית עד 32% (בכל החלקה – ישנם 2 בניינים). במסגרת הבקשה לא הוצג חישוב תכסית, על ע"ב להציג חישוב תכסית לכל החלקה (הכולל את שני הבניינים) ולהוכיח עמידה בסעיף זה. שטחי בניה שטחים עיקריים : מותר מעל הכניסה : 1281 מ"ר מוצע מעל הכניסה : סעיף זה ייבחן לאחר הצגת היתר מקורי ובנוסף הצגת שטח התוספות וההרחבות בקומת הקרקע וכן תוספת הקומה השלישית עפ"י תב"ע 10083. על ע"ב להציג שטחים שנוצלו מכוח תב"ע 10083. שטחי שרות : מותר מעל הכניסה : 60 מ"ר מוצע מעל הכניסה : 97.01 מ"ר המוצע חורג ב- 31.01 מ"ר מהמותר, כאשר ע"ב מבקש להשתמש בסל השטחים העיקריים. ניתן לאשר זאת, אך תחילה על ע"ב להציג היתר מקורי לצורך חישובי השטחים העיקריים. ממדים ישנם ממ"דים עבור כל יח"ד הקיימות. סה"כ 6 ממ"דים קיימים. על גבי עמודת הממ"דים הצפונית מוצע ממ"ד עבור היח"ד החדשה. שטח הממ"ד למגורים נטו הינו 9 מ"ר, השטח החורג מהמותר ע"פ תקנות מחושב במניין השטחים העיקריים כנדרש. מרפסות מרפסת a – שטח המרפסת חושב כנדרש. על ע"ב לציין מפלס		

המעקה וכן אחוזי שיפוע ניקוז למרפסת. מרפסת b – שטח המרפסת חושב כחלק מהשטחים העיקריים, על ע"ב לחשב כמרפסת מקורה וכמו כן לציין מפלס המעקה וכן אחוזי שיפוע ניקוז למרפסת. תימוכין קניינים בשטח משותף בדיקת בעלות במעמד הדסק – מדובר בבעלים יחידים. שלביות ביצוע סעיף 5.5 "הבניה תבוצע בהינף אחד בכל בניין בנפרד. לא תותר בניה בשלבים." במסגרת הבקשה לא הוצגו הקלות. בכדי לעמוד בסעיף זה, על ע"ב לפרסם הקלה " בניה שלא בהינף אחד". הוראות בינוי סעיף 5.2.3 "הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת.." על ע"ב לציין חומר גמר בהתאם להוראות התכנית בחתכים ובחזיתות. אלמנטים להריסה בהתאם לסעיף 7 יש להרוס את המסומן בצהוב כתנאי לקבלת היתר. על ע"ב לסמן הריסות בהתאם למסומן בתיק מידע. חניה : ישנם 10 מק"ח עבור בניין מס' 1, כולל היח"ד החדשה. תנאים טרם דיון שפ"ע – התקבל אישור מתאריך 17/06/2025 ע"י כהנה ענבל סבי. הערה: סקר העצים אושר. כל העצים צעירים ואינם נדרשים ברישיון תנאים לדיון אשר לא נדרשו בפ. תיק היות וע"ב לא הגדיר את		

הבקשה ככוללת תוספת יחיד כנדרש , יש להשלים כתנאי לדיון נוסף הכולל:		
הסדרי תנועה-		
דרכים-		
חברת חשמל-		
מעבדה מוסמכת לבניה ירוקה-		

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 אלמנטים המיועדים להריסה	9
	תאום עם רשות העתיקות	10
	אישור רישום תצ"ר	11
	אישור שירותי הכבאות	12
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	13
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	14
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	15
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	16

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה נדונה ברשות רישוי מתאריך 20/07/2025 והוחלט לפרסם לפי סעיף 149 לחוק.

ההרמוניקה תוקנה כנדרש ופורסמו שתי הקלות :

הקלה מנספח בינוי מס' 1 בתב"ע 10083 בדבר תוספת בניה בשונה מהמאושר בנספח.

הקלה מהוראות תב"ע 10083 לסעיף 5.5 בדבר שלבי ביצוע.

תום מועד להתנגדויות : 10.02.2026, לא הוגשו התנגדויות.

סדר יום לוועדה מתאריך - 06/05/2026 - יט אייר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/54
מספר בקשה	<u>2011/0362.04</u>
מספר סידורי	<u>41</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: 1965/563.00, 1979/690.01, 2011/362.02, 2011/362.01, 1966/904.00, 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	
20/04/2026	דיון בועדת משנה : להוציא הסעיף מסדר היום
25/03/2026	חוות דעת תכנונית
	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 . 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 הבנין 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 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. 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 קו 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 בשלבויות. 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 מחוזה. 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 בחתך, 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 יתייחר, 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.		
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 ולהוכיח 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	25/03/2026	הכנת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149

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 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 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 לבטל 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 בשלבויות. 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".		
הקלה מהוראות התכנית 4565א סעיף י בדבר הבלטת מרפסת זיז בעומק 1.42 מ"מ" הקלה מהוראות התכנית 4565ב סעיף ה בדבר הגבהת שיא גג הרעפים במקום 3.80 ל4.30 מ"מ"	23/12/2025	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 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
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 בשלכיות ביצוע וכל הקלה אחרת שתתברר במהלך תיקון הבקשה .

בנוסף, נדרש לבצע את התיקונים הנדרשים בהתאם למפורט ולהוכיח 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 קו 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 בחדך 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.

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 2011/362.03 + 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 - 06/05/2026 - יט אייר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/54
מספר בקשה	<u>1986/0422.11</u>
מספר סידורי	<u>42</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	
20/04/2026	דיון בועדת משנה : להוציא הסעיף מסדר היום
09/04/2026	הכנת המלצה תכנונית : משלוח הודעות לפי תקנה 36
	הבקשה תובא לדיון בוועדה הבאה. 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- 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. 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 סטיה 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.	09/04/2026	חוות דעת תכנונית

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 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		

קירוי 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 : -חוו"ד איכות הסביבה – לא התקבלה תשובה מהגורם, יש להשלים. -חוו"ד מחלקת שפ"ע- אושרה ב- 17/11/2025 ע"י כהנה ענבל סבי. -חוו"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

9	תצהיר חתום של עורך הבקשה
10	תצהיר חתום של מתכנן השלד
11	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר

המלצת האגף משלוח הודעות לפי תקנה 36

תנאים שהוגשו טרם דיון :

- חו"ד איכות הסביבה- לא התקבלה תשובה מהגורם.

-חו"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 - 06/05/2026 - יט אייר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/54
מספר בקשה	<u>2025/0133.00</u>
מספר סידורי	<u>43</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת ממ"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר מיכאל שלמה סאלם
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות יהושע שמואל
מתכנן השלד	מהנדס בורושנסקי אנטולי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	3

כתובת האתר

בית הערבה 38 , ארנונה

גוש	חלקה	בשלמות
30139	223	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
141929	תחילת תוקף	30/09/2017			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה הנידונה :

היתר מס' 1983/547.00 - בניה חדשה, היתר מקורי.

היתר מס' 1983/547.01 - סגירת מרפסת.

היתר מס' 2010/1030.00 - תוספת בניה.

היתר מס' 12010/1030.0 - תוספת בניה.

היתר מס' 22010/1030.0 - תוספת בניה.

מהות הבקשה-

הבקשה מוצעת בשכונת ארנונה, רחוב בית הערבה 38, גוש : 30139, חלקה: 223.

מצב קיים-

מבנה מגורים בן 4 קומות, סה"כ 3 יח"ד.

מצב מוצע-

תוספת ממ"ד, עבור דירה מס' 2 שבבעלות משפחת מיכאל.

בעלויות-

ע"פ בדיקת נסח טאבו, תת חלקה מס' 2 שייכת למבקש. בדיקת הבעלות בוצעה במעמד פתיחת תיק ע"י דסק שירות הלקוחות ובאחריותם.

הליך פרסום-

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

- "בניה מעבר לקווי הבנין המאושרים עד מרחק של 1.48 מטר מגבול החלקה"

- "בניה בשונה מנספח הבינוי"

תאריך תום מועד הגשת התנגדויות : 20/05/2025

לפי נתוני המערכת, לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
23/04/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
14/04/2026	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 141929

תחילת תוקף : 30/09/2017 ייעוד הקרקע : דברי הסבר : - בתאריך 05/11/2025 נידונה הבקשה בוועדת משנה ובה הוחלט " לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון". " תנאי לדיון נוסף, יהיה השלמת תנאים מהרשות לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע, להלן תיקונים נדרשים בהתאם לסעיפים". שפ"ע עפ"י ההרמוניקה והתצ"א קיימים עצים באזור המוצע. לפיכך, תנאי לדיון נוסף יהיה קבלת אישור אגף שפ"ע. תנאים טרם דיון. איכות הסביבה - לא התקבלה תשובה מהגורם. התקבלו אישורים טרם דיון וההרמוניקה תוקנה כנדרש. - תוקנו הליקויים שנדרשו ע"ג הרמוניקה a		
תנאי לדיון נוסף, יהיה השלמת תנאים מהרשות לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע. להלן תיקונים נדרשים בהתאם לסעיפים : ממ"ד עפ"י הבקשה, מוצעת תוספת בניה עבור ממ"ד בצד הדרומי של הבניין.	05/11/2025	דיון בוועדת משנה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

נמצא כי ישנה חריגה מקו הבניין וע"כ פורסמה בקשה להקלה בנוסח: -"בניה מעבר לקווי הבנין המאושרים עד מרחק של 1.48 מטר מגבול החלקה" ע"פ מדיניות מהנדס העיר : "הבליטה למרווח הצידי לא תעלה על 2/3 מרוחב המרווח, והקיר הפונה לחלקה הגובלה יהיה אטום" רוחב המרווח- 4.8 מ'. רוחב התוספת המוצעת- 3.30 מ'. $(3.19 = 4.8 * 2/3)$ לפיכך, המותר הוא עד 3.19 מ' בלבד. רוחב התוספת המוצעת עומדת על 3.30 מ' , מדובר בהפרש לא משמעותי, ניתן לאשר. שפי"ע עפ"י ההרמוניקה והתצ"א קיימים עצים באזור המוצע. לפיכך, תנאי לדיון נוסף יהיה קבלת אישור אגף שפי"ע. תנאים טרם דיון איכות הסביבה - לא התקבלה תשובה מהגורם #x200fאגף שפי"ע#x200f- #x200f#x200f#x200fלא התקבלה תשובה מהגורם#x200f 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 : 141929 תחילת תוקף : 30/09/2017 ייעוד הקרקע : תכניות כפופות : 5166, 5022, 3449 ב'. הבקשה המקוונת הושלמה בתאריך 25/03/2025 - ניתן לאפשר הקלות מכוח סטייה ניכרת כאשר מדובר בהרחבה בבניין קיים. סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה : התכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : גובה בניין, קווי בניין, מספר קומות, ומספר יח"ד. נספח בינוי נספח הבינוי הינו מנחה למעט הנושאים הבאים שהינם מחייבים : מס' יח"ד, גובה הבניין, מס' הקומות ושטחי הבניה. הבקשה אינה תואמת את הנספח, לפיכך פורסמה הקלה בנוסח : "בניה בשונה מנספח הבינוי"- אין מניעה לאשר את ההקלה.	28/10/2025	חוות דעת תכנונית

קווי בניין הבחינה נערכה לפי תיק מידע מס' 2025/5025.00 בתאריך 06/02/2025 ע"י המחלקה למידע תכנוני. קווי הבניין סומנו עפ"י תכנית מס' 141929, קו הבנין מסומן באדום, קו הבנין המסומן בירוק הוא קו בניין עילי. עפ"י הבקשה, נמצאו חריגות מקווי הבניין וע"כ פורסמה בקשה להקלה בנוסח: -"בניה מעבר לקווי הבנין המאושרים עד מרחק של 1.48 מטר מגבול החלקה"(כמפורט בסעיף ממ"ד) שלביות ביצוע עפ"י הוראות התכנית, סעיף 7.1 "כל יח"ד רשאית לבנות בנפרד את התוספות המוצעות אך בהינף אחד" הוראה זו חלה על ההרחבות שניתנו מכוח הוראות התכנית ונספח הבינוי. מאחר והבקשה הנוכחית מציעה תוספת אשר שונה מנספח הבינוי, היא אינה כפופה להוראה זו, ולכן אין דרישה לשלביות ביצוע. מספר קומות קיים מבנה מגורים בן 4 קומות. -הבקשה אינה מציעה תוספת קומה. גבהים גובה רצפה עליונה של גג המבנה- 9.18 מ'. - בבקשה זו אין שינויים בגובה הבניין. מספר יחידות דיור ע"פ הוראות התכנית, סעיף 4.1.2 א'4 "מס' יחידות הדיור המירבי בשטח לא יעלה על 3 יח"ד." -הבקשה אינה מציעה הגדלת מס' יח"ד. שטחי בניה		

סה"כ שטחי הבנייה בחלקה עפ"י הוראות התכנית הן 708.39 מ"ר. עפ"י הבקשה המוצעת סה"כ שטח שירות מוצע- 13.81 מ"ר. (כמפורט בסעיף ממ"ד) ממ"ד עפ"י הבקשה, מוצעת תוספת בניה עבור ממ"ד בצד הדרומי של הבניין. נמצא כי ישנה חריגה מקו הבניין וע"כ פורסמה בקשה להקלה בנוסח: -"בניה מעבר לקווי הבנין המאושרים עד מרחק של 1.48 מטר מגבול החלקה" ע"פ מדיניות מהנדס העיר : "אישור ממ"ד בחריגה מקו בניין יינתן רק בעמודה שלמה/ בקומת קרקע, בכפוף להצגת פתרון מיגון לכל יתר יחידות הדיור בבניין באמצעות הצגת תכנית צל". - בחלקה קיימות 3 יחידות דיור. הוצגה תכנית צל עבור דירה מס' 3 בעמודה, כנדרש. עבור דירה מס' 1 קיים ממ"ד, אשר אושר במסגרת תיק מס' 2010/1030.02. "מיקום הממ"ד בעדיפות בחזית אחורית, במידה ואין אפשרות ימוקם בחזית צידית, ובאין כל אפשרות אחרת- ימוקם בחזית קדמית בכפוף לשיקולים חזותיים"- מיקום הממ"ד בחזית הצידית. "הבליטה למרווח הצידי לא תעלה על 2/3 מרוחב המרווח, והקיר הפונה לחלקה הגובלה יהיה אטום" רוחב המרווח- 4.8 מ'. רוחב התוספת המוצעת- 3.30 מ'. $(3.19 = 4.8 * 2/3)$ לפיכך, המותר הוא עד 3.19 מ' בלבד. רוחב התוספת המוצעת עומדת על 3.30 מ' , מדובר בהפרש לא משמעותי, ניתן לאשר. כמו כן, הקיר הפונה לחלקה הגובלת אטום כנדרש. שפי"ע		

עפ"י ההרמוניקה והתצ"א קיימים עצים באזור המוצע. לפיכך, תנאי לדיון נוסף יהיה קבלת אישור אגף שפ"ע. תנאים טרם דיון איכות הסביבה - לא התקבלה תשובה מהגורם #x200f#אגף שפ"ע#x200f# - #x200f#לא התקבלה #x200f#תשובה מהגורם#x200f# יש לתקן את הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a.		
תנאי לדיון נוסף, יהיה השלמת תנאים מהרשות לאיכות הסביבה ואגף שפ"ע. להלן תיקונים נדרשים בהתאם לסעיפים: ממ"ד	28/10/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

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.		
בניה מעבר לקווי הבנין המאושרים עד מרחק של 1.48 מטר מגבול החלקה בניה בשונה מנספח הבינוי	29/04/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	4
	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
	שפ"ע: תנאי להיתר – הגשת ערבות בנקאית בסך 39,598 ₪ עבור שימור העצים.	12

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה תוקנה בהתאם להערות ע"ג ההרמוניקה.

התקבלו תנאים טרם דיון וע"כ אין מניעה לאשר את הבקשה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 06/05/2026 - יט אייר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/54
מספר בקשה	<u>2025/0249.00</u>
מספר סידורי	<u>44</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	בניין חדש בן 3 קומות מעל קומת המרתף סה"כ 3 יח"ד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר מוחמד מוסא
עורך הבקשה	הנדסאי עפאנה בדר
מתכנן השלד	הנדסאי עפאנה בדר
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

א תין אלע'רבי 12 , צור באהר

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2302א	תחילת תוקף	08/10/1999			
2302א	תחילת תוקף	08/10/1999	301	אזור מגורים 4 מיוחד	

תאור הבקשה

מדובר בחלקה ארעית ברח' אל תין אל ע'רבי בשכונת צור באהר

היתרים קודמים :

החלקה ללא בינוי

מהות הבקשה :

מוצע מבנה חדש למגורים בן 3 קומות ע"ג קומת מרתף המשמשת לשירות, סה"כ 3 יח"ד חדשות.

כולל חניות, מחסנים, מהלך מדרגות משותף עם מעלית ויציאה לגג.

פרסום :

ללא הקלות, בוצע פרסום במעמד פתיחת תיק.

תום מועד התנגדויות בתאריך 22/08/2025 , ללא התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
23/04/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים הבקשה נדונה ברשות רישוי מתאריך 01/12/2025 והוחלט לפרסם לפי סעיף 149 לחוק. להלן התייחסות להחלטת וועדה : ישנה חריגה מהוראות התוכנית לעניין מספר קומות, קומת חניה ומחסנים שאיננה מהווה מרתף, אורך ועומק מרפסות, תיבחן אפשרות לפרסום לפי סעיף 149 לחוק לאחר תיקון הבקשה. בכפוף לתיקונים הדרושים בהרמוניקה וכמפורט להלן. להלן פרוט הנושאים שתוקנו בהתאם להחלטת הוועדה : מספר קומות סעיף 9(ב4) : "מס' הקומות המירבי לא יעלה על 3 קומות מעל קומת המרתף..." מוצע : 3 קומות מעל קומת המרתף- המפלסים תוקנו המרתף הינו תת קרקעית כנדרש והמוצע עומד בסעיף הקומות. בנוסף, התקבל אישור מעודכן של הסדרי תנועה ודרכים. שטחי בניה – זכויות בניה עד 70% משטח המגרש. שטחים עיקריים : סעיף 9(ג) עד 70% משטח המגרש להלן חישוב : שטח המגרש 505 מ"ר $505 \times 0.7 = 353.5$ מ"ר סה"כ שטח עיקרי מותר : 353.5 מ"ר

סה"כ שטח עיקרי מוצע : 338.10 מ"ר, כמותר. שטחי שירות : לפי סעיף 9 א(1) שטחי השירות הינם 8% משטח הבניה המירבי עבור אחסנה, חדר הסקה חדר מכונות וכיוצ"ב. יותר מעבר לכך חדר מדרגות משותף, מרחב מוגן וחניה עפ"י תקן. $353.5 \times 0.08 = 28.28$ מ"ר סה"כ שטח שירות מותר : 28.28 מ"ר מוצע (אחסנה) : 13.92 מ"ר מוצע חללים טכניים (מעלית) 61.4 מ"ר סה"כ שירות מוצע : 18.53 מ"ר. סה"כ שטח בנין סעיף 9(ז) שטח בנין אחד לא יעלה על 600 מ"ר, מבקשים כ- 630 מ"ר מה שחייב צמצום השטח כיוון שלא ניתן לבצע פרסום בהתאם לתקנות החדשות, צומצם היקף הבינוי לשטח של 599.34 מ"ר, ניתן לאשר. מרפסות זיז לפי סעיף 13(12) תותר בניית מרפסות זיז בעומק מירבי של 1.2 מ'. אורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית. המרפסות בתחום קווי הבניין, אך בניגוד להוראות התוכנית. אולם, מבדיקה חוזרת הובהר כי כלל המרפסות המבוקשות הינן מרפסות גג, אשר לגביהן אין מגבלות של אורך ורוחב ולכן ניתן לאשר.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : א2302	15/04/2026	חוות דעת תכנונית

תחילת תוקף : 08/10/1999 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 4 מיוחד הבקשה נדונה ברשות רישוי מתאריך 01/12/2025 והוחלט לפרסם לפי סעיף 149 לחוק. להלן התייחסות להחלטת וועדה : ישנה חריגה מהוראות התוכנית לעניין מספר קומות, קומת חניה ומחסנים שאיננה מהווה מרתף, אורך ועומק מרפסות, תיבחן אפשרות לפרסום לפי סעיף 149 לחוק לאחר תיקון הבקשה. בכפוף לתיקונים הדרושים בהרמוניקה וכמפורט להלן. להלן פרוט הנושאים שתוקנו בהתאם להחלטת הוועדה : תכסית סעיף 9(ג) תכסית המגרש לא יעלה על 35% ותת קרקעית עד 70% משטח המגרש נטו- הוצג חישוב תכסית עבור תת קרקע + מעל הקרקע בנפרד, עומדים בהוראות התוכנית. מספר קומות סעיף 9(ב4) : "מס' הקומות המירבי לא יעלה על 3 קומות מעל קומת המרתף..." מוצע : 3 קומות מעל קומת המרתף- המפלסים תוקנו המרתף הינו תת קרקעית כנדרש והמוצע עומד בסעיף הקומות. בנוסף, התקבל אישור מעודכן של הסדרי תנועה ודרכים. שטחי בניה – זכויות בניה עד 70% משטח המגרש. שטחים עיקריים : סעיף 9(ג) עד 70% משטח המגרש		

להלן חישוב : שטח המגרש 505 מ"ר $353.5 \text{ מ"ר} = 505 \times 0.7$ סה"כ שטח עיקרי מותר : 353.5 מ"ר סה"כ שטח עיקרי מוצע : 338.10 מ"ר, כמותר. שטחי שרות : לפי סעיף 9 א(1) שטחי השירות הינם 8% משטח הבניה המירבי עבור אחסנה, חדר הסקה חדר מכונות וכיוצ"ב. יותר מעבר לכך חדר מדרגות משותף, מרחב מוגן וחניה עפ"י תקן. $28.28 \text{ מ"ר} = 353.5 \times 0.08$ סה"כ שטח שירות מותר : 28.28 מ"ר מוצע (אחסנה) : 13.92 מ"ר מוצע חללים טכניים (מעלית) 61.4 מ"ר סה"כ שירות מוצע : 18.53 מ"ר. פיר אוורור : לפי סעיף 13(14) תותר בניית פיר (חצר אנגלית) ברוחב 1.2 מ' בצמוד לפתחי המרתף. מוצע כחלל טכני, פיר להעברת צנרת לדירות בגודל נטו 1.2 מ' בצמוד למעלית וחושב כנדרש. סה"כ שטח בנין סעיף 9(ז) שטח בנין אחד לא יעלה על 600 מ"ר, מבקשים כ- 630 מ"ר מה שחייב צמצום השטח כיוון שלא ניתן לבצע פרסום בהתאם לתקנות החדשות, צומצם היקף הבינוי לשטח של 599.34 מ"ר, ניתן לאשר. מרפסות זיז לפי סעיף 13(12) תותר בניית מרפסות זיז בעומק מירבי של 1.2 מ'. אורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית. המרפסות בתחום קווי הבניין, אך בניגוד להוראות התוכנית.		

אולם, מבדיקה חוזרת הובהר כי כלל המרפסות המבוקשות הינן מרפסות גג, אשר לגביהן אין מגבלות של אורך ורוחב ולכן ניתן לאשר. פיתוח : סעיף 14(4) נספח פיתוח שטח בקנ"מ 1:100 בו יצוינו הפרטים הבאים : גבהים סופיים של הקרקע, חניות, שבילים, סוגי רצופים, גיזון, נטיעות, גדרות וקירות תומכים בציון חומרי בניה וגובה הגדרות, עצים קיימים וחדשים, מיקום תשתיות מתקנים ואשפה". במסגרת התוכנית הוצגה תכנית פיתוח חלקית- תוקן כנדרש ועומד במותר. ההרמוניקה מציגה פריסת גדרות ועומדת בהוראות התוכנית לגובה קיר תמך מעל הקרקע, ניתן לאשר. עיצוב אדריכלי סעיף 13(1) "הבניה תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה (ללא סיתות) אסורה"- במסגרת הבקשה מצוין חומר הגמר, עומדים בהוראות התוכנית.		
ישנה חריגה מהוראות התכנית לעניין מספר קומות, קומת חניה ומחסנים שאיננה מהווה מרתף, אורך ועומק מרפסות, תיבחן אפשרות לפרסום לפי סעיף 149 לחוק לאחר תיקון הבקשה. בכפוף לתיקונים הדרושים בהרמוניקה וכמפורט להלן. להלן הליקויים הדרושים לתיקון : תכסית	01/12/2025	דיון ברשות הרישוי : לפרסם לפי סעיף 149

סעיף 9(ג) תכסית המגרש לא יעלה על 35% משטח המגרש נטו אין התייחסות לסעיף הנ"ל, על ע"ב להציג תרשים + חישוב. מספר קומות סעיף 9(ב4): "מס' הקומות המירבי לא יעלה על 3 קומות מעל קומת המרתף..." מוצע: 3 קומות מעל קומת המרתף. לא עומד במותר. היות ומפלס הכניסה ע"פ התקנות לא יעלה על 1.20 מ' מגובה הכביש המתוכנן, ע"פ התכניות מפלס הכביש זהה למפלס החניה 777. אבסולוטי, כך שקומת החניה תיחשב לקומה במנין הקומות. יש להנמיך קומת החניה לפחות ב- 1.20 מ' מהמוצע היום ולקבל אישור מעודכן של הסדרי תנועה ודרכים. שטחי בניה – זכויות בניה עד 70% משטח המגרש. שטחים עיקריים: סעיף 9(ג) עד 70% משטח המגרש להלן חישוב: שטח המגרש 505 מ"ר $505 \times 0.7 = 353.5 \text{ מ"ר}$ סה"כ שטח עיקרי מותר: 353.5 מ"ר סה"כ שטח עיקרי מוצע: 350.06 מ"ר ככל הנראה חורג מהמותר על ע"ב להוסיף למניין השטחים שטח מקורה בקומת הקרקע ולדייק בחישובי השטחים (ראה הערות ע"ג ההרמוניקה). ייבחן לאחר תיקון. שטחי שרות: לפי סעיף 9 א(1) שטחי השירות הינם 8% משטח הבניה המירבי עבור אחסנה, חדר הסקה חדר מכוונות וכיוצ"ב. יותר מעבר לכך חדר מדרגות משותף, מרחב מוגן וחניה עפ"י תקן. $353.5 \times 0.08 = 28.28 \text{ מ"ר}$ סה"כ שטח שירות מותר: 28.28 מ"ר מוצע (אחסנה): 26.20 מ"ר מוצע חללים טכניים (מעלית) 4.97 מ"ר סה"כ שירות מוצע: 31.17		

חורג במותר, על ע"ב לדייק בחישובי השטחים (ראה הערות ע"ג ההרמוניקה) ולצמצם למותר. פיר אוורור: לפי סעיף 13(14) תותר בניית פיר (חצר אנגלית) ברוחב 1.2 מ' בצמוד לפתחי המרתף. מוצע פיר אוורור בגודל ברוחב 1.39 ואורך הפיר המוצע הינו מקומת המרתף ועד למפלס הגג בניגוד להוראות התכנית. חורג מהמותר, על ע"ב לצמצם אורך ורוחב הפיר בהתאם להוראות התכנית. בנוסף היות ולא מדובר בקומה תת קרקעית ע"פ המוסבר בסעיף הקומות אזי לא ניתן לאשר המחסנים ללא שינוי מפלס הקומה והפיכתה לתת קרקעית. סה"כ שטח בנין לא יעלה על 600 מ"ר, מבקשים כ- 630 מ"ר מה שמחייב צמצום השטח או לחילופין ביצוע הקלה. תכסית יש להציג עמידה בתכסית על קרקעית עד 35% ותת קרקעית עד 70% משטח המגרש נטו. מרפסות זיז לפי סעיף 13(12) תותר בניית מרפסות זיז בעומק מירבי של 1.2 מ'. אורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית. המרפסות בתחום קווי הבניין, אך בניגוד להוראות התכנית. קומה א – מפלס +3.20 a – מרפסת זיז מקורה חלקית ומחושבת כמרפסת גג. על ע"ב לדייק בחישוב השטחים. עומק – 1.50 עומד במותר. אורך – 10.75 מ' (מתוך חזית 13.7 מ') – חורג מהמותר. b - מרפסת זיז לא מקורה ומחושבת כמרפסת גג. על ע"ב לדייק בחישוב השטחים.		

עומק – 2.20 חורג במותר. אורך – 4.83 מ' (מתוך חזית 13.76 מ') – עומד במותר. קומה ב – מפלס +6.40 c – מרפסת זיז לא מקורה ומחושבת כמרפסת גג. על ע"ב לדייק בחישוב השטחים. עומק – 1.00 עומד במותר. אורך – 10.75 מ' (מתוך חזית 13.7 מ') – חורג מהמותר. פיתוח: סעיף 14(4) נספח פיתוח שטח בקני"מ 1:100 בו יצוינו הפרטים הבאים: גבהים סופיים של הקרקע, חניות, שבילים, סוגי רצופים, גינות, נטיעות, גדרות וקירות תומכים בציון חומרי בניה וגובה הגדרות, עצים קיימים וחדשים, מיקום תשתיות מתקנים ואשפה". במסגרת התכנית הוצגה תכנית פיתוח חלקית, על ע"ב להציג תכנית זו בהתאם להוראות התכנית. יש להציג פריסת גדרות ולעמוד בהוראות התכנית לגובה קיר תמך מעל הקרקע שלא יעלה על 1.60 מ'. עיצוב אדריכלי סעיף 13(1) "הבניה תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה (ללא סיתות) אסורה". במסגרת הבקשה לא מצוין חומר הגמר, על ע"ב לציין זאת בחזיתות ובחלקים. קולטי שמש על הגג סעיף 13(11) גגות הבניינים יהיו שטוחים, לא יותר שימוש בגגות משופעים ובגגות רעפים. מוצע 2 קולטי שמש עבור 3 יח"ד, על ע"ב לבצע התאמה. חורג מהמותר		

לבקשה שבנדון התקבלו האישורים החיוניים לבניית יח"ד (במעמד פתיחת תיק): חברת חשמל – התקבל אישור מתאריך 04/06/2025 ללא תיעוד לאישור, על ע"ב להעלות כצדקה. רשות העתיקות – התקבל אישור מתאריך 01/09/2025 ללא תיעוד לאישור, על ע"ב להעלות כצדקה. תוקף החלטה היינו - 120 יום לצורך לביצוע הפרסום		
ישנה חריגה מהוראות התכנית לעניין מספר קומות, קומת חניה ומחסנים שאיננה מהווה מרתף, אורך ועומק מרפסות, תיבוחן אפשרות לפרסום לפי סעיף 149 לחוק לאחר תיקון הבקשה. בכפוף לתיקונים הדרושים בהרמוניקה וכמפורט להלן. להלן הליקויים הדרושים לתיקון: תכסית סעיף 9(ג) תכסית המגרש לא יעלה על 35% משטח המגרש נטו אין התייחסות לסעיף הנ"ל, על ע"ב להציג תרשים + חישוב. מספר קומות סעיף 9(ב4): "מס' הקומות המירבי לא יעלה על 3 קומות מעל קומת המרתף..." מוצע: 3 קומות מעל קומת המרתף. לא עומד במותר. היות ומפלס הכניסה ע"פ התקנות לא יעלה על 1.20 מ' מגובה הכביש המתוכנן, ע"פ התכנית מפלס הכביש זהה למפלס החניה 777. אבסולוטי, כך שקומת החניה תיחשב לקומה במנין הקומות. יש להנמיך קומת החניה לפחות ב- 1.20 מ' מהמוצע היום ולקבל אישור מעודכן של הסדרי תנועה ודרכים. שטחי בניה – זכויות בניה עד 70% משטח המגרש. שטחים עיקריים:	20/11/2025	הכנת המלצה תכנונית : לפרסום לפי סעיף 149

סעיף 9(ג) עד 70% משטח המגרש להלן חישוב: שטח המגרש 505 מ"ר $353.5 \text{ מ"ר} = 505 \times 0.7$ סה"כ שטח עיקרי מותר: 353.5 מ"ר סה"כ שטח עיקרי מוצע: 350.06 מ"ר ככל הנראה חורג מהמותר על ע"ב להוסיף למניין השטחים שטח מקורה בקומת הקרקע ולדייק בחישובי השטחים (ראה הערות ע"ג ההרמוניקה). ייבחן לאחר תיקון. שטחי שרות: לפי סעיף 9 א(1) שטחי השירות הינם 8% משטח הבניה המירבי עבור אחסנה, חדר הסקה חדר מכוונות וכיוצ"ב. יותר מעבר לכך חדר מדרגות משותף, מרחב מוגן וחניה עפ"י תקן. $28.28 \text{ מ"ר} = 353.5 \times 0.08$ סה"כ שטח שירות מותר: 28.28 מ"ר מוצע (אחסנה): 26.20 מ"ר מוצע חללים טכניים (מעלית) 4.97 מ"ר סה"כ שירות מוצע: 31.17 חורג במותר, על ע"ב לדייק בחישובי השטחים (ראה הערות ע"ג ההרמוניקה) ולצמצם למותר. פיר אוורור: לפי סעיף 13(14) תותר בניית פיר (חצר אנגלית) ברוחב 1.2 מ' בצמוד לפתחי המרתף. מוצע פיר אוורור בגודל ברוחב 1.39 ואורך הפיר המוצע הינו מקומת המרתף ועד למפלס הגג בניגוד להוראות התכנית. חורג מהמותר, על ע"ב לצמצם אורך ורוחב הפיר בהתאם להוראות התכנית. בנוסף היות ולא מדובר בקומה תת קרקעית ע"פ המוסבר בסעיף הקומות אזי לא ניתן לאשר המחסנים ללא שינוי מפלס הקומה והפיכתה לתת קרקעית. סה"כ שטח בנין לא יעלה על 600 מ"ר, מבקשים כ- 630 מ"ר מה שמחייב צמצום השטח או לחילופין ביצוע הקלה.		

תכסית יש להציג עמידה בתכסית על קרקעית עד 35% ותת קרקעית עד 70% משטח המגרש נטו. מרפסות זיז לפי סעיף 13(12) תותר בניית מרפסות זיז בעומק מירבי של 1.2 מ'. אורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית. המרפסות בתחום קווי הבניין, אך בניגוד להוראות התכנית. קומה א – מפלס +3.20 a – מרפסת זיז מקורה חלקית ומחושבת כמרפסת גג. על ע"ב לדייק בחישוב השטחים. עומק – 1.50 עומד במותר. אורך – 10.75 מ' (מתוך חזית 13.7 מ') – חורג מהמותר. b - מרפסת זיז לא מקורה ומחושבת כמרפסת גג. על ע"ב לדייק בחישוב השטחים. עומק – 2.20 חורג במותר. אורך – 4.83 מ' (מתוך חזית 13.76 מ') – עומד במותר. קומה ב – מפלס +6.40 c – מרפסת זיז לא מקורה ומחושבת כמרפסת גג. על ע"ב לדייק בחישוב השטחים. עומק – 1.00 עומד במותר. אורך – 10.75 מ' (מתוך חזית 13.7 מ') – חורג מהמותר. פיתוח :		

סעיף 14(4) נספח פיתוח שטח בקני"מ 1:100 בו יצינו הפרטים הבאים : גבהים סופיים של הקרקע, חניות, שבילים, סוגי רצופים, גינות, נטיעות, גדרות וקירות תומכים בציון חומרי בניה וגובה הגדרות, עצים קיימים וחדשים, מיקום תשתיות מתקנים ואשפה". במסגרת התכנית הוצגה תכנית פיתוח חלקית, על ע"ב להציג תכנית זו בהתאם להוראות התכנית. יש להציג פריסת גדרות ולעמוד בהוראות התכנית לגובה קיר תמך מעל הקרקע שלא יעלה על 1.60 מ'. עיצוב אדריכלי סעיף 13(1) "הבניה תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה (ללא סיתות) אסורה." במסגרת הבקשה לא מצוין חומר הגמר, על ע"ב לציין זאת בחזיתות ובחלקים. קולטי שמש על הגג סעיף 13(11) גגות הבניינים יהיו שטוחים, לא יותר שימוש בגגות משופעים ובגגות רעפים. מוצע 2 קולטי שמש עבור 3 יח"ד, על ע"ב לבצע התאמה. חורג מהמותר לבקשה שבנדון התקבלו האישורים החיוניים לבניית יח"ד (במעמד פתיחת תיק) : חברת חשמל – התקבל אישור מתאריך 04/06/2025 ללא תיעוד לאישור, על ע"ב להעלות כצדקה. רשות העתיקות – התקבל אישור מתאריך 01/09/2025 ללא תיעוד לאישור, על ע"ב להעלות כצדקה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2302 א תחילת תוקף :	20/11/2025	חוות דעת תכנונית

08/10/1999 ייעוד הקרקע: מס' תכנית שחלה בחלקה : 2302 א תחילת תוקף : 08/10/1999 אזור מגורים : 4 מיוחד התכנית כפופה לתכנית מתאר. הבקשה נבחנה לפי תיק מידע 2024/5226 מתאריך 15/02/2024 סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה סטייה ניכרת בתכנית החלה בחלקה אין הוראות לעניין סטייה ניכרת. נספח בינוי קיים תשריט בקנ"מ 1: 1250 קיים נספח מס' 1 בקנ"מ 1: 1250 השטח המסומן באדום כייעוד דרך : השטח הצבוע באדום מיועד לדרך ומהווה את חלקה ארעית [3], סה"כ שטחו הוא כ- 82 מ"ר, השטח הסופי יקבע בעת אישור התצ"ר. נוסף כתנאי להיתר. קווי בניין סעיף 9(ד) "קווי הבנין המרביים יהיו כאמור בהוראות תכנית המתאר אלא אם מצוין אחרת." המוצע בתחום קווי הבניין, עומד במותר. מספר קומות		

סעיף 9(ב4): "מס' הקומות המירבי לא יעלה על 3 קומות מעל קומת המרתף..." מוצע: 3 קומות מעל קומת המרתף. לא עומד במותר. היות ומפלס הכניסה ע"פ התקנות לא יעלה על 1.20 מ' מגובה הכביש המתוכנן, ע"פ התכניות מפלס הכביש זהה למפלס החניה 777. אבסולוטי, כך שקומת החניה תיחשב לקומה במנין הקומות. יש להנמיך קומת החניה לפחות ב- 1.20 מ' מהמוצע היום ולקבל אישור מעודכן של הסדרי תנועה ודרכים. גבהים רצפת גג: מפלס $9.60 + (789.10)$ מעקה גג: מפלס $10.70 + (790.20)$ בתכנית החלה החלקה אין הגבלה לסעיף זה. מספר יחידות דיור מוצע 3 יח"ד דיור בתכנית החלה החלקה אין הגבלה לסעיף זה. תכסית סעיף 9(ג) תכסית המגרש לא יעלה על 35% משטח המגרש נטו אין התייחסות לסעיף הנ"ל, על ע"ב להציג תרשים +חישוב. שטחי בניה – זכויות בניה עד 70% משטח המגרש. שטחים עיקריים: סעיף 9(ג) עד 70% משטח המגרש להלן חישוב: שטח המגרש 505 מ"ר $505 \times 0.7 = 353.5 \text{ מ"ר}$ סה"כ שטח עיקרי מותר: 353.5 מ"ר סה"כ שטח עיקרי מוצע: 350.06 מ"ר ככל הנראה עומד במותר, על ע"ב להוסיף למניין השטחים שטח מקורה בקומת הקרקע ולדייק בחישובי השטחים (ראה הערות ע"ג ההרמוניקה). ייבחן לאחר תיקון. שטחי שרות:		

לפי סעיף 9 א(1) שטחי השירות הינם 8% משטח הבניה המירבי עבור אחסנה, חדר הסקה חדר מכונות וכיוצ"ב. יותר מעבר לכך חדר מדרגות משותף, מרחב מוגן וחניה עפ"י תקן. $353.5 \times 0.08 = 28.28 \text{ מ"ר}$ סה"כ שטח שירות מותר : 28.28 מ"ר מוצע (אחסנה) : 26.20 מ"ר מוצע חללים טכניים (מעלית) 4.97 מ"ר סה"כ שירות מוצע : 31.17 חורג במותר , על ע"ב לדייק בחישובי השטחים (ראה הערות ע"ג ההרמוניקה). בנוסף היות ולא מדובר בקומה תת קרקעית ע"פ המוסבר בסעיף הקומות אזי לא ניתן לאשר המחסנים ללא שינוי מפלס הקומה והפיכתה לתת קרקעית. סה"כ שטח בנין לא יעלה על 600 מ"ר, מבקשים כ- 630 מ"ר מה שמחייב צמצום השטח או לחילופין ביצוע הקלה. תכסית יש להציג עמידה בתכסית על קרקעית עד 35% ותת קרקעית עד 70% משטח המגרש נטו. פיר אוורור : לפי סעיף 13(14) תותר בניית פיר (חצר אנגלית) ברוחב 1.2 מ' בצמוד לפתחי המרתף. מוצע פיר אוורור בגודל ברוחב 1.39 ואורך הפיר המוצע הינו מקומת המרתף ועד למפלס הגג בניגוד להוראות התכנית. על ע"ב לצמצם אורך ורוחב הפיר בהתאם להוראות התכנית. ממדים מוצע ממ"ד עבור כל יח"ד, סה"כ 3 ממ"דים. שטח הממ"ד למגורים נטו הינו 9 מ"ר, השטח החורג מהמותר ע"פ תקנות מחושב במניין השטחים העיקריים כנדרש. מרפסות זיז		

לפי סעיף 13(12) תותר בניית מרפסות זיז בעומק מירבי של 1.2 מ'. אורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית. המרפסות בתחום קווי הבניין, אך בניגוד להוראות התכנית. קומה א – מפלס +3.20 a – מרפסת זיז מקורה חלקית ומחושבת כמרפסת גג. על ע"ב לדייק בחישוב השטחים. עומק – 1.50 עומד במותר. אורך – 10.75 מ' (מתוך חזית 13.7 מ') – חורג מהמותר. b - מרפסת זיז לא מקורה ומחושבת כמרפסת גג. על ע"ב לדייק בחישוב השטחים. עומק – 2.20 חורג במותר. אורך – 4.83 מ' (מתוך חזית 13.76 מ') – עומד במותר. קומה ב – מפלס +6.40 c – מרפסת זיז לא מקורה ומחושבת כמרפסת גג. על ע"ב לדייק בחישוב השטחים. עומק – 1.00 עומד במותר. אורך – 10.75 מ' (מתוך חזית 13.7 מ') – חורג מהמותר. פיתוח : סעיף 14(4) נספח פיתוח שטח בקנ"מ 1:100 בו יצוינו הפרטים הבאים : גבהים סופיים של הקרקע, חניות, שבילים, סוגי רצופים, גינות, נטיעות, גדרות וקירות תומכים בציון חומרי בניה וגובה הגדרות, עצים קיימים וחדשים, מיקום תשתיות מתקנים ואשפה". במסגרת התכנית הוצגה תכנית פיתוח חלקית, על ע"ב להציג תכנית זו בהתאם להוראות התכנית.		

יש להציג פריסת גדרות ולעמוד בהוראות התכנית לגובה קיר תמך מעל הקרקע שלא יעלה על 1.60 מ'. חניה מוצע 3 מק"ח עבור 3 יח"ד חדשות. עומד במותר, בכפוף לאישור הגורם המאשר בשנית לאחר שינוי מפלס החניה. ובכפוף להערות במס' קומות עיצוב אדריכלי סעיף 13(1) "הבניה תהיה באבן טבעית מרובעת ומסותת. הבניה באבן נסורה חלקה (ללא סיתות) אסורה." במסגרת הבקשה לא מצוין חומר הגמר, על ע"ב לציין זאת בחזיתות ובחלקים. קולטי שמש על הגג סעיף 13(11) גגות הבניינים יהיו שטוחים, לא יותר שימוש בגגות משופעים ובגגות רעפים. מוצע 2 קולטי שמש עבור 3 יח"ד, על ע"ב לבצע התאמה. חורג מהמותר תימוכין קניינים בשטח משותף בדיקת בעלויות בוצע ע"י דסק השירות ובאחריותם. שלביות ביצוע סעיף 14(ג) תותר בניה של יותר מבנין אחד כשהבקשה להיתר בניה לא כוללת את כל הבניינים. על מגיש הבקשה להגיש תכנית העמדה עקרונית המפרטת את מקום כל הבניינים, שבילי גישה וחניות. לכל בנין שיבנה בשלבים עד מלוא היקף המושרה ביתר בניה, יש שוות מראה מושלם וגמור, בכל שלב, כולל פיתוח שטח. ברזלי המשך היציקה (קוצים) יכופפו ויכוסו בהתאם למפרט המעקה. במסגרת הבקשה המוצע ממצה זכויות בניה, ולכן עומד במותר. לבקשה שבנדון התקבלו האישורים החיוניים לבניית יח"ד (במעמד פתיחת תיק): חברת חשמל – התקבל אישור מתאריך 04/06/2025 ללא תיעוד לאישור, על ע"ב להעלות כצרופה.		

רשות העתיקות – התקבל אישור מתאריך 01/09/2025 ללא תיעוד לאישור, על ע"ב להעלות כצדקה. תנאים טרם דיון אגף איכות הסביבה – התקבל אישור עם תנאי להיתר מתאריך 11/09/2025 ע"י כהן איתמר. הערה: ההיתר נבדק לפי ההרמוניקה שהוגשה לרשות לאיכות הסביבה מה 1/9/2025 (מופיע בארכיב האופטי). חניון - הוגש תכנית אוורור עם חצרות אנגליות לחניות התת קרקעי, יתקנו דלתות רפפה למחסנים המוצעים. תנאי לטופס 2 יהיה חתימת הקבלן על תנאי ההיתר של הרשות לאיכות הסביבה. אגף שפ"ע - התקבל אישור מתאריך 31/07/2025 ע"י כהנה ענבל סבי. אגף התברואה – התקבל אישור מתאריך 10/08/2025 ע"י מזרחי שני. הערה: 3 יח"ד, יש לתכנן פח 1 בנפח 350 ליטר הסדרי תנועה – התקבל אישור בתאריך 05/08/2025 ע"י זבריקו בתאל הערה: אין התנגדות לתכנית מוצע 3 מ"ח עבור 3 יח"ד חדשות בכפוף לאישור המחלקה לבקרת תכנון הפיזי תנאי לטופס 4 - אישור רשות תמרוך יש לקבל אישור מעודכן לאחר תיקון הבקשה. מחלקת דרכים – התקבל אישור מתאריך 14/08/2025 ע"י חמארשה דאנא. הערה: אין מניעה לקידום את התיק לפי מצב קיים בכפוף לאישור צוות בקרת תנועה תנאי לטופס 4 - יש לבנות גדרות בגבולות חלקה חוקיים. ביצוע		

מקומות חנייה לפי דרישות צוות בקרת תנועה. יש לקבל אישור מעודכן לאחר תיקון הבקשה. אגף מאור – התקבל אישור מתאריך 11/09/2025 ע"י עזרא יועז. הערה: יש לדאוג לפרק את הפנס השייך למחלקת מאור נמצא בשטח הבניה יש לתקן הערות הבדיקה ע"ג הרמוניקה a. תוקפה של החלטה זו עד 120 יום מיום שהתקבלה וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת והשלמת תנאים מרחביים. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים, בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	5
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	6
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	7
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	8
	תשלום אגרת בניה	9
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	10
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	11
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	12
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	13
	רישום תצ"ר	14
	הגדר תבנה לאחר תיאום מיקומה עם אגף הדרכים וקבלת הסכמתו בכתב	15
	היתר הבניה יוצא רק לאחר קביעת גובה הכביש הגובל	16
	הוכחת זכות במקרקעין	17
	אישור המחלקה לבטיחות בדרכים על דרישה לכתובת	18
	אישור רשות עתיקות	19
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	20

21	תצהיר חתום של מתכנן השלד	
22	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	
23	אישור מחלקת נכסים בדבר קבלת כתב התחייבות	

המלצת האגף
לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

הבקשה נדונה ברשות רישוי מתאריך 01/12/2025 והוחלט לפרסם לפי סעיף 149 לחוק.

להלן התייחסות להחלטת וועדה :

ישנה חריגה מהוראות התוכנית לעניין מספר קומות, קומת חניה ומחסנים שאיננה מהווה מרתף, אורך ועומק מרפסות, תיבחן אפשרות לפרסום לפי סעיף 149 לחוק לאחר תיקון הבקשה. בכפוף לתיקונים הדרושים בהרמוניקה וכמפורט להלן.

להלן פרוט הנושאים שתוקנו בהתאם להחלטת הוועדה :

מספר קומות

סעיף 9(ב4) : "מס' הקומות המירבי לא יעלה על 3 קומות מעל קומת המרתף..."

מוצע : 3 קומות מעל קומת המרתף- המפלסים תוקנו המרתף הינו תת קרקעית כנדרש והמוצע עומד בסעיף הקומות.

בנוסף, התקבל אישור מעודכן של הסדרי תנועה ודרכים.

שטחי בניה – זכויות בניה עד 70% משטח המגרש.

שטחים עיקריים :

סעיף 9(ג) עד 70% משטח המגרש

להלן חישוב : שטח המגרש 505 מ"ר

$$353.5 \text{ מ"ר} = 505 \times 0.7$$

סה"כ שטח עיקרי מותר : 353.5 מ"ר

סה"כ שטח עיקרי מוצע : 338.10 מ"ר, כמותר.

שטחי שרות :

לפי סעיף 9 א(1) שטחי השירות הינם 8% משטח הבניה המירבי עבור אחסנה, חדר הסקה חדר מכונות וכיוצ"ב.

יותר מעבר לכך חדר מדרגות משותף, מרחב מוגן וחניה עפ"י תקן.

$$28.28 \text{ מ"ר} = 353.5 \times 0.08$$

סה"כ שטח שירות מותר : 28.28 מ"ר

מוצע (אחסנה) : 13.92 מ"ר | מוצע חללים טכניים (מעלית) 61.4 מ"ר

סה"כ שירות מוצע : 18.53 מ"ר.

סה"כ שטח בנין

סעיף 9(ז) שטח בנין אחד לא יעלה על 600 מ"ר, מבקשים כ- 630 מ"ר מה שחייב צמצום השטח כיוון שלא ניתן לבצע פרסום בהתאם לתקנות החדשות, צומצם היקף הבינוי לשטח של 599.34 מ"ר, ניתן לאשר.

מרפסות זיז

לפי סעיף 13(12) תותר בנית מרפסות זיז בעומק מירבי של 1.2 מ'. אורך המרפסות לא יעלה על 50% מאורך החזית. המרפסות בתחום קווי הבניין, אך בניגוד להוראות התוכנית.

אולם, מבדיקה חוזרת הובהר כי כלל המרפסות המבוקשות הינן מרפסות גג, אשר לגביהן אין מגבלות של אורך ורוחב ולכן ניתן לאשר.

סדר יום לוועדה מתאריך - 06/05/2026 - יט אייר תשפ"ו

סוג דיון	דיון נוסף בועדה - הוגשו תוכניות מתוקנות
מספר ועדה	2026/54
מספר בקשה	<u>1989/0660.04</u>
מספר סידורי	<u>45</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניה מחסן/מחסנים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה, תוספת ממ"ד, תוספת מחסן, תוספת חצר אנגלית, סגירת מרפסת.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שפיץ אליהו
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אלפנט אסתי
מתכנן השלד	שמוחה יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	9

כתובת האתר

ניקנור 4, גוננים

גוש	חלקה	בשלמות
30171	104	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2696	תחילת תוקף	28/08/1980			

תאור הבקשה

מצב קיים: בניין מגורים בן 2 קומות בבסיסו, לבניין 2 כניסות. בכל כניסה 4 תתי חלקות.

ברחוב ניקנור 4, גוננים, גוש: 30171, חלקה: 104.

מצב מוצע:

עבור דירה מס' 4:

במפלס +0.00-

מבוקשת תוספת לכיוון חזית מזרחית ומערבית, וכן מוצע ממ"ד בחזית מערבית

במפלס 2.50-

מוצעת תוספת קומה הכוללת 2 חדרים ומחסן וחצר אנגלית עבור איורור המחסן.

פרסום הקלות:

במסגרת הבקשה הנידונה פורסמו ההקלות הבאות:

תוספת מחסן 20 מ"ר.

תוספת שטח שירות לממ"ד מחוץ לקווי בניין.

תוספת קומה מעבר למותר בתב"ע.

תוספת שטחים עד 125 מ"ר לדירה מלבד ממד ומחסן.

תום מועד התנגדויות בוצע בתאריך: 06/03/2025

ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות.

ע"פ החלטת הוועדה הבקשה הופנתה למשלוח הודעות עבור תכנית צל למסחנים, ראה הרחבה בגוף ההמלצה.

בעלי העניין בנכס:

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 104.

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

ע"פ נתוני המערכת לבקשה לא התקבלו התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
26/04/2026	הכנת המלצה תכנונית: לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
קווי בניין:	
הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2023/7340 שהוגש מיום	

27/12/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לעניין ממ"ד, חריגת קיר מבנה בחזית מערבית בינוי, מרפסת גג וחצר אנגלית. יצוין כי קווי הבניין המוטמעים ע"ג ההרמוניקה אינם תואמים במדויק את תכנית המדידה שהתקבלה ממחלקת מידע, אך נראים כתואמים את תשריט התכנית. ולכן ניתן לבחון את הבקשה גם במתכנות המוצעת היות וע"פ התשריט ניראה כי המוצע הינו בתחום קו הבניין או לחילופין נבחן ע"פ תקנות בניה במרווחים ומדניות מהנדס עיר. ע"פ החלטת הוועדה יש לקבל מפת מדידה מעודכנת ממחלקת מידע. ע"מ שלא לעכב את הבקשה הכוללת בין היתר ממ"ד ניתן באופן חריג להשלים את עידכון המדידה הנדרש מול מחלקת מידע כתנאי למעבר לגורמים. יצוין כי ככל ויתקבלו חריגות מקוי הבניין אזי ידרש לפעול בהתאם לחוק הכולל פרסום וועדה נוספת. ש. עיקרי : יש להשלים בטבלה את סה"כ מ"ר שנוספו בהיתרים וזאת כתנאי לגורמים. יש לתקן את הנדרש ע"פ החלטת הוועדה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 2696 תחילת תוקף : 28/08/1980 ייעוד הקרקע : דברי הסבר :	26/04/2026	חוות דעת תכנונית

התיק נידון בועדת משנה מתאריך 19/11/2025 והתקבלה החלטת וועדה "משלוח הודעות לפי תקנה 36" וזאת עבור תכנית צל לקומה שלישית, הגדלת הממ"ד ומחסן, הכל ע"פ המפורט בהחלטה או לחילופין להציג תכנית חתומה ע"י 100% דיירים. התקבלה תכנית מתוקנת והבקשה הופנתה לתקנה 36 בתאריך: 18/02/2026 תום מועד להגשת התנגדויות : 26/03/2026 ע"פ נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות. להלן הנדרש בתיקון ע"פ סעיפים : קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2023/7340 שהוגש מיום 27/12/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לעניין ממ"ד, חריגת קיר מבנה בחזית מערבית בינוי, מרפסת גג וחצר אנגלית. יצוין כי קווי הבניין המוטמעים ע"ג ההרמוניקה אינם תואמים במדויק את תכנית המדידה שהתקבלה ממחלקת מידע, אך נראים כתואמים את תשריט התכנית. ולכן ניתן לבחון את הבקשה גם במתכונת המוצעת היות וע"פ התשריט ניראה כי המוצע הינו בתחום קו הבניין או לחילופין נבחן ע"פ תקנות בניה במרווחים ומדניות מהנדס עיר. ע"פ החלטת הוועדה יש לקבל מפת מדידה מעודכנת ממחלקת מידע. ע"מ שלא לעכב את הבקשה הכוללת בין היתר ממ"ד ניתן באופן חריג להשלים את עידכון המדידה הנדרש מול מחלקת מידע כתנאי למעבר לגורמים. יצוין כי ככל ויתקבלו חריגות מקוי הבניין אזי ידרש לפעול בהתאם לחוק הכולל פרסום וועדה נוספת. מס' קומות : ע"פ סעיף 8 בהוראות התכנית על אזור מגורים 5 מיוחד יכולו מעבר לאמור בתב"ע 2696 הוראות הכללות בתכנית המתאר 62 לאזור מגורים 5.		

התב"ע החלה בחלקה אינה נותנת התייחסות לעניין מס' הקומות. ע"פ תכנית המתאר לאזור מגורים 5 מותרות 2 קומות בבנין. ע"פ תקנות סטיה ניכרת מותרת תוספת קומה אחת מעל 2 הקומות הקיימות בכפוף לפרסום הקלה. ע"פ מדיניות אגף הרישוי ניתנת אפשרות של תכנון שוויוני עבור קומה נוספת המאפשר לחלק את תוספת הקומה חציה לדירה בקומה א' וחציה לדירה בקומת הקרקע כל זאת שלא תחרוג תוספת הקומה מהקו האמצעי ובחתך יתקבלו 3 קומות בלבד. כאמור קיים בניין בן 2 קומות. כעת מבוקשת תוספת קומה חלקית נוספת במפלס 3.57- עבור הדירה בקומת הקרקע. בהליך פתיחת הבקשה לא התקבלה התייחסות ע"פ הנדרש במדיניות לתכנית צל עבור תוספת קומה חלקית שוויונית לדירות בקומה א', יש להוסיף את תכנית הצל ולבצע ידוע הדיירים / 100% חתימות. כמו כן לא התקבל חתך המשקף תכנון של 3 קומות בכל חתך. וכן נדרש להוסיף את קו השוויון. יצוין כי החלק הפנימי של קומת המרתף בו מתוכנן מחסן אינו יהווה חריגה במס' הקומות במצב בו הגובה המתקבל אינו עולה על 2.20 מ' (שאז אינו נחשב לקומה) לאחר קבלת החלטת וועדה ותיקון הבקשה המוצע עומד במס' הקומות הנדרש, הוסף קו השוויון והתקבלה תכנית צל אשר כאמור הופנתה לתקנה 36. ש. עיקרי: ע"פ החלטת וועדה סה"כ הזכויות המותרות הינן עד 125 מ"ר בכפוף להקלה. יצוין כי אודות התוספת המאוחרת לא נמצא היתר, יש להמציא את ההיתר או לחילופין להכשיר ולהציע במניין השטחים המוצעים. השטחים חושבו במנין השטחים המוצעים כנדרש. סה"כ שטח דירה קיימת: 43.97 מ"ר סה"כ שטח מוצע: 80.87 מ"ר סה"כ שטח מותר: $124.84 = 43.97 + 80.87$ > 125 מ"ר, קיימת עמידה בשטחי הבניה המוצעים. מעבר לכך יש להציג טבלה המסכמת את כלל ההיתרים בחלקה		

ולחשב את כלל המבנה בחישוב הרובוטי וזאת ע"מ לוודא שאין חריגה בסה"כ השטחים המותרים. המבנה חושב במלואו. יש להשלים בטבלה את סה"כ מ"ר שנוספו בהיתרים וזאת כתנאי לגורמים. ממ"ד : מוצע ממ"ד בקומת הקרקע. הממ"ד מוצע בחריגה מקו בניין קדמי מערבי, כאשר פורסמה הקלה לתוספת שטח שירות לממ"ד מחוץ לקווי בניין. יצוין כי בתיק המקביל מס' 1989/663.06 הוצגה תכנית לצל לממ"ד הנוכחי בחזית צפונית, אך מברור מול ע"ב מתקבל כי המיקום איננו מיטיב עם תכנון הפנים של הדירה ומותר חדר ללא אוורור ולכן מוצע כעת בחזית מערבית. לאחר בחינת הדרג המקצועי את כלל האפשרויות נימצא כי ניתן לאשר בנסיבות אלו בחזית קדמית את מיקום הממ"ד בכפוף להגדלת הממ"ד / ליצירת נפח זהה פרופורציונאלי לסגירת המרפסת המוצעת תוך שימוש באופציות / חלק מהאופציות הקיימות בתיקון 136 בחוק. כאמור הממ"ד מוצע בקומת הקרקע והתקבלה התייחסות לתכנית צל עבור הדייר העליון, יש לתקן תכנית צל בהתאם לשינוי שיבוצע ע"פ המסומן בהרמוניקה a. יש לתקן ולהציג במדויק את תכנית הצל המוצגת בחזית צידית מול המאושר בתיק הקודם מס' 1989/663.06. תכנית הצל תוקנה כנדרש והממ"ד כעת מוצע בפורפורציה מירבית לסגירת המרפסת. תת חלקה 5 לה תכנית הצל שהוצגה איננה ישימה היות וקיים ממ"ד בתת הקרקע לדייר בקומת הכניסה (תת חלקה 1) ולא ניתן לאשר מעטפת עבור קומה א', ולכן יש להסיר את תכנית הצל לדירה זו. תכנית הצל הוסרה כנדרש. תימוכין קניינים לממ"ד- נושא התימוכין נבחן ע"י ובאחריות דסק שירות הלקוחות. הוועדה החליטה שעבור הגדלת / שינוי הממ"ד לא יידרש תימוכין קניינים חוזרים היות ומדובר בשינוי מינורי. מחסן :		

יש להציג את גובה המחסן ע"י חתך. הוצג כנדרש בחתך ד-ד תכנית צל: ע"פ ההנחיות יש להציג בתת הקרקע אופציה למחסן עתידי (עד 20 מ"ר) לדייר בקומה העליונה כאשר הגישה אליו הינה דרך המדרגות המשותפות, יש לוודות שמחסן העתידי יהיה זהה בגודלו מחסן של המבקשים ושמיקום שניהם יהיה בגבולות קונטור העמודה הרלוונטית. הוצג כנדרש. עבור תכנית הצל יש לבצע ידוע דיירים כפי שהורחב בסעיף מס' קומות. - התקיים משלוח הודעות כנדרש. חצר אנגלית: מוצעות חצרות אנגליות עבור אוורור הקומה התחתונה. חצר אנגלית נבחנת ע"פ תקנות בניה במרווחים כאשר נדרש לשמור על עומק ורוחב חצר שאינו יעלה על 1.5 מ'. לא התקבלו חתכים, וע"פ המפלסים אין עמידה בגובה המותר. יש להעביר חתכים במקומות הנדרשים ולתקן מפלסים בהתאם. הוצגו חתכים כנדרש וסומנו מפלסים. מדרגות פיתוח: עבור התוספת בחזית מערבית מוצגות מדרגות פיתוח אשר עומדות בתקנות הנדרשות לעניין בניה במרווחים (עד 1.5 מ') יצוין כי כנוהל אגפי לא ניתן לאשר מעבר לכניסה אחת לדירה. יש לאטום את הפתח מח. המדרגות או לבטל את המדרגות. כחלק במיקון התכנית המדרגות החיצוניות הוסרו וכעת מוצעת כניסה מחדר המדרגות המשותף. חוות דעת תכנונית: בתיק מס' 1989/663.06 שאושר לתת חלקה 3 (הצמודה לדירה נשואת הבקשה) התקבל תשריט בית משותף משנות ה-60. יש לצרף את התשריט למסמכי הבקשה הנוכחית כתנאי לביצוע תקנה 36. – צורף בצרופות וניקלט לא.א. הוטמעה תצ"א ע"ג ההרמוניקה. חומרי בניה:		

ע"פ סעיף 8 ז) "הקירות החיצוניים של הבניה המבוקשת וקירות תומכים וגדרות יבנו מאבן פראית" ח) "קומות המסד יבנו בקירות אבן פראית ממפלס הקרקע" התוספת מוצעת ברובה בחיפוי אבן פראית כפי הוראות התכנית, למעט תוספת הממ"ד יש להציע את חיפוי הממ"ד בחיפוי אבן פראית כנדרש בהוראות התכנית. בוצע כנדרש. קיצוז עובי קירות : עובי קיר ע"פ ההנחיות : שיטה רטובה : מבנה עד 8 קומות – עובי מינימלי הנדרש ליישום בשיטה זו עומד על 27 ס"מ . יש לחשב כנדרש ולוודא עמידה בשטחי הבניה המותרים. חושב כנדרש. פנייה לוועדה : יש לציין שהתקבלה פניה של ע"ב לחברי הוועדה אשר נבחנה ונמצא כי : אין מנוס מביצוע משלוח הודעות כיוון שמגדילים הממ"ד ומציעים למבקשים פתרון טוב יותר כך שתכנית הצל למחסן שווינוני תצורף ממילא ליידוע. – הממ"ד שונה מינורית, אך נוספה תכנית צל למחסנים המחייבת תקנה 36. לגבי התוספת המאוחרת יותר בדירה שבינתיים לא נמצא עבודה היתר בניה, מעיון בתשריט התכנית שהנו משנת 1981 רואים שתוספת זו לא היתה קיימת דאז, כך שמדובר בתוספת מאוחרת יותר כך שההמלצה בנושא זה נותרת בעינה. לגבי התימוכין הקנייניים להגדלת הממ"ד הנדרשת , הוועדה מצאה שמדובר בשינוי מינורי כך שהתימוכין שהוגשו בפתיחת תיק מספקים ואין צורך בלבקש תימוכין נוספים. גבי תכנית הצל למחסן, יש לוודות שעבור הדייר הנוסף בעמודה יש מקום רלוונטי עתידי לרבות גישה לאפשרות של מחסן עתידי בתכנית צל בגודל זהה לזה של המבקשים ואשר יצורף לביצוע תקנה 36.		

יש לתקן את הנדרש ע"פ החלטת הוועדה.		
וזאת עבור תכנית צל לקומה שלישית, הגדלת הממ"ד ומחסן, הכל ע"פ המפורט מטה. או לחילופין להציג תכנית חתומה ע"י 100% דיירים. יצוין כי ככל ותכנית הצל תוגש בחריגה מקו בניין יבחן סוג הפרסום בשנית. טרם ביצוע הליך פרסומי / החתמה יש לתקן את הבקשה ע"פ המפורט להלן: קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2023/7340 שהוגש מיום 27/12/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לעניין ממ"ד, חריגת קיר מבנה בחזית מערבית בינוי, מרפסת גג וחצר אנגלית. יצוין כי קווי הבניין המוטמעים ע"ג ההרמוניקה אינם תואמים במדויק את תכנית המדידה שהתקבלה ממחלקת מידע, אך נראים כתואמים את תשריט התכנית. ולכן ניתן לבחון את הבקשה גם במתכנות המוצעת היות וע"פ התשריט נראה כי המוצע הינו בתחום קו הבניין או לחילופין נבחן ע"פ תקנות בניה במרווחים ומדניות מהנדס עיר. יש לקבל מפת מדידה מעודכנת ממחלקת מידע. מס' קומות: ע"פ סעיף 8 בהוראות התכנית על אזור מגורים 5 מיוחד יכולו מעבר לאמור בתב"ע 2696 הוראות הכללות בתכנית המתאר 62 לאזור מגורים 5. התב"ע החלה בחלקה אינה נותנת התייחסות לעניין מס' הקומות. ע"פ תכנית המתאר לאזור מגורים 5 מותרות 2 קומות בבנין.	19/11/2025	דיון בועדת משנה : משלוח הודעות לפי תקנה 36

ע"פ תקנות סטיה ניכרת מותרת תוספת קומה אחת מעל 2 הקומות הקיימות בכפוף לפרסום הקלה. ע"פ מדיניות אגף הרישוי ניתנת אפשרות של תכנון שוויוני עבור קומה נוספת המאפשר לחלק את תוספת הקומה חציה לדירה בקומה א' וחציה לדירה בקומת הקרקע כל זאת שלא תחרוג תוספת הקומה מהקו האמצעי ובחתך יתקבלו 3 קומות בלבד. כאמור קיים בניין בן 2 קומות. כעת מבוקשת תוספת קומה חלקית נוספת במפלס 3.57- עבור הדירה בקומת הקרקע. לא התקבלה התייחסות ע"פ הנדרש במדיניות לתכנית צל עבור תוספת קומה חלקית שוויונית לדירות בקומה א', יש להוסיף את תכנית הצל ולבצע ידוע הדיירים / 100% חתימות. כמו כן לא התקבל חתך המשקף תכנון של 3 קומות בכל חתך. וכן נדרש להוסיף את קו השוויון. יצוין כי החלק הפנימי של קומת המרתף בו מתוכנן מחסן אינו יהווה חריגה במס' הקומות במצב בו הגובה המתקבל אינו עולה על 2.20 מ' (שאז אינו נחשב לקומה) ש. עיקרי : יצוין כי אודות התוספת המאוחרת לא נמצא היתר, יש להמציא את ההיתר או לחילופין להכשיר ולהציע במניין השטחים המוצעים. מעבר לכך יש להציג טבלה המסכמת את כלל ההיתרים בחלקה ולחשב את כלל המבנה בחישוב הרבובטי וזאת ע"מ לוודא שאין חריגה בסה"כ השטחים המותרים. ממ"ד : מוצע ממ"ד בקומת הקרקע. הממ"ד מוצע בחריגה מקו בניין קדמי מערבי, כאשר פורסמה הקלה לתוספת שטח שירות לממ"ד מחוץ לקווי בניין. יצוין כי בתיק המקביל מס' 1989/663.06 הוצגה תכנית לצל לממ"ד הנוכחי בחזית צפונית, אך מברור מול ע"ב מתקבל כי המיקום איננו מיטיב עם תכנון הפנים של הדירה ומותר חדר ללא אוורור ולכן מוצע כעת בחזית מערבית. לאחר בחינת הדרג המקצועי את כלל האפשרויות נימצא כי ניתן לאשר בנסיבות אלו בחזית קדמית את מיקום הממ"ד בכפוף להגדלת הממ"ד וליצירת נפח זהה / פרופורציונאלי לסגירת המרפסת המוצעת תוך שימוש באופציות / חלק מהאופציות הקיימות בתיקון 136 בחוק.		

כאמור הממ"ד מוצע בקומת הקרקע והתקבלה התייחסות לתכנית צל עבור הדייר העליון, יש לתקן תכנית צל בהתאם לשינוי שיבוצע ע"פ המסומן בהרמוניקה a. יש לתקן ולהציג במדויק את תכנית הצל המוצגת בחזית צידית מול המאושר בתיק הקודם מס' 1989/663.06 תת חלקה 5 לה תכנית הצל שהוצגה איננה ישימה היות וקיים ממ"ד בתת הקרקע לדייר בקומת הכניסה (תת חלקה 1) ולא ניתן לאשר מעטפת עבור קומה א', ולכן יש להסיר את תכנית הצל לדירה זו. תימוכין קניינים לממ"ד- נושא התימוכין נבחן ע"י ובאחריות דסק שירות הלקוחות. הוועדה החליטה שעבור הגדלת / שינוי הממ"ד לא יידרש תימוכין קניינים חוזרים היות ומדובר בשינוי מינורי. מחסן : יש להציג את גובה המחסן ע"י חתך. תכנית צל: ע"פ ההנחיות יש להציג בתת הקרקע אופציה למחסן עתידי (עד 20 מ"ר) לדייר בקומה העליונה כאשר הגישה אליו הינה דרך המדרגות המשותפות, יש לוודות שמחסן העתידי יהיה זהה בגודלו מחסן של המבקשים ושמיקום שניהם יהיה בגבולות קונטור העמודה הרלוונטית. עבור תכנית הצל יש לבצע ידוע דיירים כפי שהורחב בסעיף מס' קומות. חצר אנגלית : מוצעות חצרות אנגליות עבור אוורור הקומה התחתונה. חצר אנגלית נבחנת ע"פ תקנות בניה במרווחים כאשר נדרש לשמור על עומק ורוחב חצר שאינו יעלה על 1.5 מ'. לא התקבלו חתכים, וע"פ המפלסים אין עמידה בגובה המותר. יש להעביר חתכים במקומות הנדרשים ולתקן מפלסים בהתאם. מדרגות פיתוח : עבור התוספת בחזית מערבית מוצגות מדרגות פיתוח אשר עומדות בתקנות הנדרשות לעניין בניה במרווחים (עד 1.5 מ') יצוין כי כנוהל אגפי לא ניתן לאשר מעבר לכניסה אחת לדירה.		

יש לאטום את הפתח מח. המדרגות או לבטל את המדרגות. חוות דעת תכנונית : בתיק מס' 1989/663.06 שאושר לתת חלקה 3 (הצמודה לדירה נשואת הבקשה) התקבל תשריט בית משותף משנות ה-60. יש לצרף את התשריט למסמכי הבקשה הנוכחית כתנאי לביצוע תקנה 36. חומרי בניה : ע"פ סעיף 8 ז) "הקירות החיצוניים של הבניה המבוקשת וקירות תומכים וגדרות יבנו מאבן פראית" ח) "קומות המסד יבנו בקירות אבן פראית ממפלס הקרקע" התוספת מוצעת ברובה בחיפוי אבן פראית כפי הוראות התכנית, למעט תוספת הממ"ד יש להציע את חיפוי הממ"ד בחיפוי אבן פראית כנדרש בהוראות התכנית. קיזוז עובי קירות : עובי קיר ע"פ ההנחיות : שיטה רטובה : מבנה עד 8 קומות – עובי מינימלי הנדרש ליישום בשיטה זו עומד על 27 ס"מ . יש לחשב כנדרש ולוודא עמידה בשטחי הבניה המותרים. פנייה לוועדה : יש לציין שהתקבלה פניה של ע"ב לחברי הוועדה אשר נבחנה ונמצא כי : - אין מנוס מביצוע משלוח הודעות כיוון שמגדילים הממ"ד ומציעים למבקשים פתרון טוב יותר כך שתכנית הצל למחסן שוויוני תצורף ממילא ליידוע. - לגבי התוספת המאוחרת יותר בדירה שבינתיים לא נמצא עבודה היתר בניה, מעיון בתשריט התכנית שהנו משנת 1981 רואים שתוספת זו לא היתה קיימת דאז, כך שמדובר בתוספת מאוחרת יותר כך שההמלצה בנושא זה נותרת בעינה. - לגבי התימוכין הקנייניים להגדלת הממ"ד הנדרשת ,		

הוועדה מצאה שמדובר בשינוי מינורי כך שהתימוכין שהוגשו בפתיחת תיק מספקים ואין צורך בלבקש תימוכין נוספים. - גבי תכנית הצל למחסן, יש לוודות שעבור הדייר הנוסף בעמודה יש מקום רלוונטי עתידי לרבות גישה לאפשרות של מחסן עתידי בתכנית צל בגודל זהה לזה של המבקשים ואשר יצורף לביצוע תקנה 36. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a		
התיק מובא בקוד משלוח הודעות עבור תכנית צל לקומה שלישית ומחסן, הכל ע"פ המפורט מטה. או לחילופין להציג תכנית חתומה ע"י 100% דיירים. יצוין כי ככל ותכנית הצל תוגש בחריגה מקו בניין יבחן סוג הפרסום בשנית. טרם ביצוע הליך פרסומי / החתמה יש לתקן את הבקשה ע"פ המפורט להלן : קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2023/7340 שהוגש מיום 27/12/2023 ע"י המח' למידע תכנוני ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לעניין ממ"ד, חריגת קיר מבנה בחזית מערבית בינוי, מרפסת גג וחצר אנגלית. יצוין כי קווי הבניין המטמעים ע"ג ההרמוניקה אינם תואמים במדויק את תכנית המדידה שהתקבלה ממחלקת מידע, אך ניראים כתואמים את תשריט התכנית. ולכן ניתן לבחון את הבקשה גם במתכנות המוצעת היות וע"פ התשריט ניראה כי המוצע הינו בתחום קו הבניין או לחילופין נבחן ע"פ תקנות בניה במרווחים ומדניות מהנדס עיר. יש לקבל מפת מדידה מעודכנת ממחלקת מידע. מס' קומות : ע"פ סעיף 8 בהוראות התכנית על אזור מגורים 5 מיוחד יכולו מעבר לאמור בתב"ע 2696 הוראות הכללות בתכנית המתאר 62 לאזור מגורים 5.	06/11/2025	בדיקת המלצה תכנונית : משלוח הודעות לפי תקנה 36

התב"ע החלה בחלקה אינה נותנת התיחסות לעניין מס' הקומות. ע"פ תכנית המתאר לאזור מגורים 5 מותרות 2 קומות בבנין. ע"פ תקנות סטיה ניכרת מותרת תוספת קומה אחת מעל 2 הקומות הקיימות בכפוף לפרסום הקלה. ע"פ מדניות אגף הרישוי ניתנת אפשרות של תכנון שוויוני עבור קומה נוספת המאפשר לחלק את תוספת הקומה חציה לדירה בקומה א' וחציה לדירה בקומת הקרקע כל זאת שלא תחרוג תוספת הקומה מהקו האמצעי ובחתך יתקבלו 3 קומות בלבד. כאמור קיים בניין בן 2 קומות. כעת מבוקשת תוספת קומה חלקית נוספת במפלס 3.57- עבור הדירה בקומת הקרקע. לא התקבלה התיחסות ע"פ הנדרש במדיניות לתכנית צל עבור תוספת קומה חלקית שוויונית לדירות בקומה א', יש להוסיף את תכנית הצל ולבצע ידוע הדיירים / 100% חתימות. כמו כן לא התקבל חתך המשקף תכנון של 3 קומות בכל חתך. וכן נדרש להוסיף את קו השוויון. יצויין כי החלק הפנימי של קומת המרתף בו מתוכנן מחסן אינו יהווה חריגה במס' הקומות במצב בו הגובה המתקבל אינו עולה על 2.20 מ' (שאז אינו נחשב לקומה) ש. עיקרי : יצויין כי אודות התוספת המאוחרת לא נמצא היתר, יש להמציא את ההיתר או לחילופין להכשיר ולהציע במניין השטחים המוצעים. מעבר לכך יש להציג טבלה המכסמת את כלל ההיתרים בחלקה ולחשב את כלל המבנה בחישוב הרובוטי וזאת ע"מ לוודא שאין חריגה בסה"כ השטחים המותרים. ממ"ד : מוצע ממ"ד בקומת הקרקע. הממ"ד מוצע בחריגה מקו בניין קדמי מערבי, כאשר פורסמה הקלה לתוספת שטח שירות לממ"ד מחוץ לקווי בניין. יצויין כי בתיק המקביל מס' 1989/663.06 הוצגה תכנית לצל לממ"ד הנוכחי בחזית צפונית, אך מברור מול ע"ב מתקבל כי המיקום איננו מיטיב עם תכנון הפנים של הדירה ומותר חדר ללא איורור ולכן מוצע כעת בחזית מערבית. לאחר בחינת הדרג המקצועי את כלל האפשרויות נימצא כי ניתן		

לאשר בנסיבות אלו בחזית קדמית את מיקום הממ"ד בכפוף להגדלת הממ"ד וליצירת נפח זהה / פרופורציונאלי לסגירת המרפסת המוצעת תוך שימוש באופציות / חלק מהאופציות הקיימות בתיקון 136 בחוק. כאמור הממ"ד מוצע בקומת הקרקע והתקבלה התיחסות לתכנית צל עבור הדייר העליון, יש לתקן תכנית צל בהתאם לשינוי שיעשה יש לתקן ולהציג במדויק את תכנית הצל המוצגת בחזית צידית מול המאושר בתיק הקודם מס' 1989/663.06 תת חלקה 5 לה תכנית הצל שהוצגה איננה ישימה היות וקיים ממ"ד בתת הקרקע לדייר בקומת הכניסה (תת חלקה 1) ולא ניתן לאשר מעטפת עבור קומה א', ולכן יש להסיר את תכנית הצל לדירה זו. תימוכין קניינים לממ"ד- נושא התימוכין נבחן ע"י ובאחריות דסק שירות הלקוחות. עבור הגדלת / שינוי הממ"ד ידרש תימוכין קניינים חוזרים. מחסן : יש להציג את גובה המחסן ע"י חתך. תכנית צל: ע"פ ההנחיות יש להציג בתת הקרקע אופציה למחסן עתידי (עד 20 מ"ר) לדייר בקומה העליונה כאשר הגישה אליו הינה דרך המדרגות המשותפות, או לחילופין לקבל ויתור על מחסן. עבור תכנית הצל יש לבצע ידוע דיירים כפי שהורחב בסעיף מס' קומות. חצר אנגלית : מוצעות חצרות אנגליות עבור איורור הקומה התחתונה. חצר אנגלית נבחנת ע"פ תקנות בניה במרווחים כאשר נדרש לשמור על עומק ורוחב חצר שאינו יעלה על 1.5 מ'. לא התקבלו חתכים, וע"פ המפלסים אין עמידה בגובה המותר. יש להעביר חתכים במקומות הנדרשים ולתקן מפלסים בהתאם. מדרגות פיתוח : עבור התוספת בחזית מערבית מוצגות מדרגות פיתוח אשר עומדות בתקנות הנדרשות לעניין בניה במרווחים (עד 1.5 מ')		

יצויין כי כנוהל אגפי לא ניתן לאשר מעבר לכניסה אחת לדירה. יש לאטום את הפתח מח. המדרגות או לבטל את המדרגות. חוות דעת תכנונית : בתיק מס' 1989/663.06 שאושר לתת חלקה 3 (הצמודה לדירה נשואת הבקשה) התקבל תשריט בית משותף משנות ה-60. יש לצרף את התשריט למסמכי הבקשה הנוכחית כתנאי לקבלת היתר. חומרי בניה : ע"פ סעיף 8 ז) "הקירות החיצוניים של הבניה המבוקשת וקירות תומכים וגדרות יבנו מאבן פראית" ח) "קומות המסד יבנו בקירות אבן פראית ממפלס הקרקע" התוספת מוצעת ברובה בחיפוי אבן פראית כפי הוראות התכנית, למעט תוספת הממ"ד יש להציע את חיפוי הממ"ד בחיפוי אבן פראית כנדרש בהוראות התכנית. קיזוז עובי קירות : עובי קיר ע"פ ההנחיות : שיטה רטובה : מבנה עד 8 קומות – עובי מינימלי הנדרש ליישום בשיטה זו עומד על 27 ס"מ . יש לחשב כנדרש ולוודא עמידה בשטחי הבניה המותרים. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה :	29/10/2025	חוות דעת תכנונית

2696 תחילת תוקף : 28/08/1980 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 2696 תוקף 28/08/1980 אזור מגורים 5 מיוחד תכנית המתאר 62- כפיפות תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיפים לעניין סטייה ניכרת. נספח בינוי : לא קיים נספך בתכנית קיים תשריט בקנ"מ 1:1250 שלביות ביצוע : התכנית החלה בחלקה אינה כוללת סעיפים לעניין שלביות ביצוע. בדיקת התאמת המבוקש לתב"ע ולתקנות התכנון והבניה כדלהלן : קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2023/7340 שהוגש מיום 27/12/2023 ע"י המח' למידע תכנוני		

ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לעניין ממ"ד, חריגת קיר מבנה בחזית מערבית בינוי, מרפסת גג וחצר אנגלית. יצוין כי קווי הבניין המטמעים ע"ג ההרמוניקה אינם תואמים במדויק את תכנית המדידה שהתקבלה ממחלקת מידע, אך ניראים כתואמים את תשריט התכנית. ולכן ניתן לבחון את הבקשה גם במתכנות המוצעת היות וע"פ התשריט ניראה כי המוצע הינו בתחום קו הבניין או לחילופין נבחן ע"פ תקנות בניה במרווחים ומדניות מהנדס עיר. יש לקבל מפת מדידה מעודכנת ממחלקת מידע. מס' קומות : ע"פ סעיף 8 בהוראות התכנית על אזור מגורים 5 מיוחד יכולו מעבר לאמור בתב"ע 2696 הוראות הכללות בתכנית המתאר 62 לאזור מגורים 5. התב"ע החלה בחלקה אינה נותנת התיחסות לעניין מס' הקומות. ע"פ תכנית המתאר לאזור מגורים 5 מותרות 2 קומות בבנין. ע"פ תקנות סטיה ניכרת מותרת תוספת קומה אחת מעל 2 הקומות הקיימות בכפוף לפרסום הקלה. ע"פ מדניות אגף הרישוי ניתנת אפשרות של תכנון שוויוני עבור קומה נוספת המאפשר לחלק את תוספת הקומה חציה לדירה בקומה א' וחציה לדירה בקומת הקרקע כל זאת שלא תחרוג תוספת הקומה מהקו האמצעי ובחתך יתקבלו 3 קומות בלבד. כאמור קיים בניין בן 2 קומות. כעת מבוקשת תוספת קומה חלקית נוספת במפלס 3.57- עבור הדירה בקומת הקרקע. לא התקבלה התיחסות ע"פ הנדרש במדיניות לתכנית צל עבור תוספת קומה חלקית שוויונית לדירות בקומה א', יש להוסיף את תכנית הצל ולבצע ידוע הדיירים / 100% חתימות. כמו כן לא התקבל חתך המשקף תכנון של 3 קומות בכל חתך. וכן נדרש להוסיף את קו השוויון. יצוין כי החלק הפנימי של קומת המרתף בו מתוכנן מחסן אינו יהווה חריגה במס' הקומות במצב בו הגובה המתקבל אינו עולה על 2.20 מ' (שאז אינו נחשב לקומה) מס' יח"ד : ע"פ הוראו תכנית סעיף 8 ב) "לא תותר בניה שיש בה תוספת יח"ד בגין תוספת בניה".		

בבקשה מבוקש תוספות בניה לדירה קיימת ללא שינוי במס' יח"ד. גובה בניה : גובה מותר לבניה ע"פ תכנית מתאר לאזור מגורים 5 : 9 מ' בבקשה מבוקשת תוספת קומה בקומת המרתף, אין נגיעה בגובה הקיים. שטחי בניה : ש. עיקרי : ע"פ הוראות התכנית בסעיף 8 א' לחלקה מס' 104 : "תוספת הבניה יהיו לפי קווי הבניין המסומנים בתשריט בקו נקודה בטוש אדום." חלקה 104 הינה בשטח של כ-1,052 מ"ר ומוחרגת מהוראות התכנית עבור חלקות ששטחן עולה על 1000 מ"ר . הוי אומר כי זכויות הבניה בחלקה ספציפית זו יהיו פועל יוצא של קווי הבניין א2 קומות מותרות ע"פ מתאר ללא הגבלה של 125 מ"ר לדירה. יצויין כי במקרה זה חישוב הזכויות בצורה ניפחית מתקבל שטח קטן יותר מ-125 מ"ר. ולכן מפניה שהתקבלה בבקשה מקבילה בחלקה בתיק מס' 1989/663.06 התקבל אישור ממנהל האגף לקדם את הבקשה לתוספת של עד 125 מ"ר בכפוף לפרסום הקלה וזאת בשל העובדה כי נתנו בעבר התרי בניה עם הקלה זו וע"מ שלא ליצור מצב של איפה ואיפה בין הדיירים. גם בתיק הנוכחי התקבל אישור מנהל האגף מר יואל שבת לקדם את הבחינה כאשר סה"כ הזכויות המותרות הינן עד 125 מ"ר בכפוף להקלה. האישור סרוק בא.א של הבקשה. להלן בחינת השטחים בהתאם להנ"ל : סה"כ שטח קיים + תוספת מאוחרת (ע"פ תשריט) : 62.03 מ"ר סה"כ שטח מוצע : 62.97 מ"ר סה"כ קיים + מוצע : $62.97 + 62.03 = 125$ מ"ר, קיימת עמידה בשטחים המותרים. יצויין כי אודות התוספת המאוחרת לא נמצא היתר, יש להמציא את ההיתר או לחילופין להכשיר ולהציע במניין השטחים המוצעים. מעבר לכך יש להציג טבלה המכסמת את כלל ההיתרים בחלקה		

ולחשב את כלל המבנה בחישוב הרובוטי וזאת ע"מ לוודא שאין חריגה בסה"כ השטחים המותרים. ש. שירות : מבוקש ממ"ד ומחסן ראה הרחבה בסיעפים מטה. ניוד זכויות מצד המבנה אל המרתף ושימוש בשטח משותף - תימוכין קניינים : הבקשה נבחנה לעניין התימוכין ע"י ובאחריות דסק שירות הלקוחות. ממ"ד : מוצע ממ"ד בקומת הקרקע. הממ"ד מוצע בחריגה מקו בניין קדמי מערבי, כאשר פורסמה הקלה לתוספת שטח שירות לממ"ד מחוץ לקווי בניין. יצויין כי בתיק המקביל מס' 1989/663.06 הוצגה תכנית לצל לממ"ד הנוכחי בחזית צפונית, אך מברור מול ע"ב מתקבל כי המיקום איננו מיטיב עם תכנון הפנים של הדירה ומותיר חדר ללא איורור ולכן מוצע כעת בחזית מערבית. לאחר בחינת הדרג המקצועי את כלל האפשרויות נימצא כי ניתן לאשר בנסיבות אלו בחזית קדמית את מיקום הממ"ד בכפוף להגדלת הממ"ד וליצירת נפח זהה / פרופורציונאלי לסגירת המרפסת המוצעת תוך שימוש באופציות / חלק מהאופציות הקיימות בתיקון 136 בחוק. כאמור הממ"ד מוצע בקומת הקרקע והתקבלה התיחסות לתכנית צל עבור הדייר העליון, יש לתקן תכנית צל בהתאם לשינוי שיעשה יש לתקן ולהציג במדויק את תכנית הצל המוצגת בחזית צידית מול המאושר בתיק הקודם מס' 1989/663.06 תת חלקה 5 לה תכנית הצל שהוצגה איננה ישימה היות וקיים ממ"ד בתת הקרקע לדייר בקומת הכניסה (תת חלקה 1) ולא ניתן לאשר מעטפת עבור קומה א', ולכן יש להסיר את תכנית הצל לדירה זו. תימוכין קניינים לממ"ד- נושא התימוכין נבחן ע"י ובאחריות דסק שירות הלקוחות. עבור הגדלת / שינוי הממ"ד ידרש תימוכין קניינים חוזרים.		

מחסן : בקומת המרתף מוצע מחסן. ע"פ הכרזה מתאריך 22/03/2021 המסדירה את נושא המחסנים : בתכנית שהופקדה עד יום 01/08/1989 ניתן לאפשר מחסן לדירה בשטח של 8% או עד 20 מ"ר בכפוף להקלה. פורסמה הקלה עבור מחסן עד 20 מ"ר, מוצע מחסן בשטח של סה"כ 19.77 מ"ר, עומד במותר. מעבר לכך גובה המחסן לא יעלה על 2.20 מ', מוצע מחסן במפלס 2.50- כאשר הגישה אליו מתוכננת בהפרש מפלסים ע"י מדרגות עבור קבלת גובה מחסן העומד בתקן. יש להציג את גובה המחסן ע"י חתך. תכנית צל: ע"פ ההנחיות יש להציג בתת הקרקע אופציה למחסן עתידי (עד 20 מ"ר) לדייר בקומה העליונה כאשר הגישה אליו הינה דרך המדרגות המשותפות, או לחילופין לקבל ויתור על מחסן. עבור תכנית הצל יש לבצע ידוע דיירים כפי שהורחב בסעיף מס' קומות. חצר אנגלית : מוצעות חצרות אנגליות עבור איורור הקומה התחתונה. חצר אנגלית נבחנת ע"פ תקנות בניה במרווחים כאשר נדרש לשמור על עומק ורוחב חצר שאינו יעלה על 1.5 מ'. לא התקבלו חתכים, וע"פ המפלסים אין עמידה בגובה המותר. יש להעביר חתכים במקומות הנדרשים ולתקן מפלסים בהתאם. מדרגות פיתוח : עבור התוספת בחזית מערבית מוצגות מדרגות פיתוח אשר עומדות בתקנות הנדרשות לעניין בניה במרווחים (עד 1.5 מ') יצויין כי כנוהל אגפי לא ניתן לאשר מעבר לכניסה אחת לדירה. יש לאטום את הפתח מח. המדרגות או לבטל את המדרגות. חוות דעת תכנונית :		

בתיק מס' 1989/663.06 שאושר לתת חלקה 3 (הצמודה לדירה נשואת הבקשה) התקבל תשריט בית משותף משנות ה-60. יש לצרף את התשריט למסמכי הבקשה הנוכחית כתנאי לקבלת היתר. חומרי בניה : ע"פ סעיף 8 ז) "הקירות החיצוניים של הבניה המבוקשת וקירות תומכים וגדרות יבנו מאבן פראית" ח) "קומות המסד יבנו בקירות אבן פראית ממפלס הקרקע" התוספת מוצעת ברובה בחיפוי אבן פראית כפי הוראות התכנית, למעט תוספת הממ"ד יש להציע את חיפוי הממ"ד בחיפוי אבן פראית כנדרש בהוראות התכנית. קיזוז עובי קירות : עובי קיר ע"פ ההנחיות : שיטה רטובה : מבנה עד 8 קומות – עובי מינימלי הנדרש ליישום בשיטה זו עומד על 27 ס"מ . יש לחשב כנדרש ולוודא עמידה בשטחי הבניה המותרים. תנאים לדיון : איכות הסביבה - התקבל אישור מתאריך 29/05/2025 ע"י טליה אלגרבל שפ"ע -התקבל אישור מתאריך 08/05/2025 ע"י ענבל כהנה התנגדויות : לפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה לא התקבלו התנגדויות. יש לתקן את הליקויים המופיעים ע"ג הרמוניקה a		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	13/05/2025	תוספת מחסן 20 מ"ר. תוספת שטח שירות לממ"ד מחוץ לקווי בניין. תוספת קומה מעבר למותר בתב"ע. תוספת שטחים עד 125 מ"ר לדירה מלבד ממד ומחסן.

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

קווי בניין :

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין 2023/7340 שהוגש מיום 27/12/2023 ע"י המח' למידע תכנוני

ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים לעניין ממ"ד, חריגת קיר מבנה בחזית מערבית בינוי, מרפסת גג וחצר אנגלית.

יצוין כי קווי הבניין המוטמעים ע"ג ההרמוניקה אינם תואמים במדויק את תכנית המדידה שהתקבלה ממחלקת מידע, אך נראים כתואמים את תשריט התכנית.

ולכן ניתן לבחון את הבקשה גם במתכנות המוצעת היות וע"פ התשריט ניראה כי המוצע הינו בתחום קו הבניין או לחילופין נבחן ע"פ תקנות בניה במרווחים ומדניות מהנדס עיר.

ע"פ החלטת הוועדה יש לקבל מפת מדידה מעודכנת ממחלקת מידע.

ע"מ שלא לעכב את הבקשה הכוללת בין היתר ממ"ד ניתן באופן חריג להשלים את עידכון המדידה הנדרש מול מחלקת מידע כתנאי למעבר לגורמים.

יצוין כי ככל ויתקבלו חריגות מקוי הבניין אזי ידרש לפעול בהתאם לחוק הכולל פרסום וועדה נוספת.

ש. עיקרי:

יש להשלים בטבלה את סה"כ מ"ר שנוספו בהיתרים וזאת כתנאי לגורמים.

יש לתקן את הנדרש ע"פ החלטת הוועדה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 06/05/2026 - יט אייר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/54
מספר בקשה	<u>1999/0100.02</u>
מספר סידורי	<u>46</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת יח"ד באמצעות תוספת בנייה הרחבה לבניין קיים
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	גברת עבדו פדווא
עורך הבקשה	מהנדס עבדו זיאד
מתכנן השלד	מהנדס עבדו זיאד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

חיי אל מדארס סמטה 8 2 , ערב א-סואחרה

גוש	חלקה	בשלמות
		לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
856294	תחילת תוקף	23/07/2022	2	מגורים ב	924

תאור הבקשה

מדובר בבקשה ברחוב חיי אל מדארס סמטה 8 בשכונה ערב א- סואחרה בנין מגורים בן 4 קומות.

תוכנית זו מציעה תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה והרחבה לבניין קיים.

בניין מקורי הנו ע"פ היתר בתיק רישוי 1999/100.00

והיתר נוסף בתיק 1999/100.01

מידע קודם

מתאריך	
26/04/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר

מובא לאישור הוועדה		את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 856294 תחילת תוקף : 23/07/2022 ייעוד הקרקע : מגורים ב בס"ד רקע לבקשה 99/100.2 : הבקשה נדונה בוועדת משנה בתאריך 26/03/25 והוחלט לדחותה במתכונתה המוצעת. וזאת מהטעם כי נדרש להשלים תנאי טרם דיון אשר הושלם ואושר כמו כן חריגה מקווי הבניין טופל ותוקן כך שניתן כיום לאשר. ולכן, הבקשה מובאת כעת לאישור הוועדה. נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט, והתוכנית המוצעת תואמת את הוראותיו. נספח הבינוי מהווה מסמך מחייב לעניין קווי הבניין ומספר הקומות, ובהתאם לכך לא קיימת כל חריגה מקווי הבניין המאושרים. השינוי המוצע מתייחס לדירה מס 5' (לפי נספח). במקום בקשה ליחיד במתכונת דופלקס בקומה העליונה, מבוקשת כעת דירה אחת היא הקומה התחתונה, ללא ניצול הקומה העליונה כדופלקס. בנוסף בוצע פרסום בנוגע שלביות הביצוע, מאחר ושלביות ביצוע אינה מניעה לאשר את הבקשה במסגרת הפרסום שבוצע. אין מניעה לאשר.	19/04/2026	חוות דעת תכנונית

קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2023/5716.00 מיום: 01/05/2023 ע"י המח' למידע. לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים, חדרי מדרגות המוצעים ממוקמים כולם בתחום קווי הבניין המותרים. מספר יחידות דיור לעניין מספר יח"ד והסדרתן התכנונית, הבקשה לאחר תיקונה מציגה חלוקה ברורה של יח"ד במבנה. בקומה העליונה מוצעת יחידת דיור חדשה, כאשר הגישה אליה מתבצעת באמצעות גרם המדרגות החדש המוצע במסגרת הבקשה. בנוסף, ליח"ד מס' 02 (לפי נספח בינוי) הקיימת מהיתר 99/100.1 מוצעת הרחבה הן במפלס התחתון והן במפלס העליון וזאת מאחר שמדובר בדירה דופלקס. בנוגע הכניסות ליח"ד, הכניסה ליח"ד נותרת ללא שינוי ומתבצעת דרך הכניסה הקיימת. הכניסה ליח"ד החדשה מתבצעת, כאמור באמצעות גרם המדרגות החדש המוצע. ממדים מוצע ממ"ד 1 עבור היחידה החדשה בקומה העליונה, אישורה יהיה מותנה באישור פיקוד העורף. לקומות התחתונות מבוקשת הרחבה בלבד, כאשר עבורן קיים ממ"ד מאושר מהיתר קודם (99/100.1). פיתוח שטח : יש לסמן בהתאם לתשריט התכנית, עצים לשימור / עקירה. בהתאם לדרישות העצים בתשריט התכנית כעצים לשימור,		

בוצע ואושר ע"י שפ"ע בתאריך 20/08/205. ועד כלל העצים במגרש הינם פטורים מרישיון. כמו כן בנוגע למדרגות המוצעות במסגרת הבקשה הקודמת הוצעו המדרגות בסטייה מקווי הבניין ומחוץ לתחום הבינוי. בהתאם להערות, תוקנה הבקשה, ועורך הבקשה התאים את מיקום המדרגות לנספח הבינוי, כך שהן מצויות כעת בתוך תחום קווי הבניין. לאור האמור, אין מניעה לאשר. תנאים טרם דיון חוות דעת שפ"ע – מאושר בתאריך 20/08/2025. חוות דעת איכות סביבה – מאושר בתאריך 29/06/2025. תנאי לטופס 2 יהיה חתימת הקבלן על תנאי ההיתר של הרשות לא. סביבה. הסדרי תנועה – מאושר בתאריך 28/01/25 אושר מחדש עקב שינוי מיקום האופנים בעקבות שינוי מיקום המדרגות. תיקונים עפ"י המצוין בתוכנית b.		
הבקשה נדחת במתכונת המוצעת לצורך תיקון והתאמתם להוראות התכנית וקווי הבניין, כמו כן השלמת התנאים לדיון נוסף. בתוכנית זו קיימות הרבה אי התאמות לנספח בינוי כאשר מוצע בשונה לנספח בינוי לקווי הבניין כגון חדר מדרגות המוצעת בחזית הצפונית בעקבות שינוי המיקום נוצר מצב שמבקשים בסטייה ניכרת בעניין קווי בניין. ולכן על עורך הבקשה לתקן בצורה שתענה על הוראות התכנית כמו כן לחשב את כל האזורים המוצעים כנדרש לפי התקנות רק כך ניתן לדעת באם הוא לעניין השטחים כי :	26/03/2025	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

"שטחי הבנייה המפורטים בטבלה – כוללים את כל שטחי הבנייה המירביים בתוכנית זו – לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן". נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט, התוכנית המוצעת הינה בשונה מנספח בינוי. הנספח מחייב לעניינים אלה, קווי בניין ומספר קומות. ישנו חריגה מקווי הבניין בחזית הצפונית של חדר מדרגות מוצע מהווה סטייה ניכרת. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2023/5716.00 מיום: 01/05/2023 ע"י המח' למידע. נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים – חדר מדרגות מוצע מחוץ לקו בניין בחזית הצפונית. מספר יחידות דיור מותר 5 יח"ד, ישנה אי בהירות מבחינה זו בהרמוניקה ויש למספר יחידות הדיור בתיאום מול בוחן הרישוי רק אז יהיה ניתן לבדוק עמידה במותר. יש לחדד שיש לעשות סדר בין הקיים בפועל שיש להכשירו בכל הבנין לבין המוצע כחדש אשר ניתן לשקול לאשרו שלא בהינף אחד בהתאם להקלה שפורסמה. דהיינו שיש להבטיח התאמת הבקשה לקיים בפועל ע"פ ה-gis כאשר מכשירים כל מה שקיים בפועל בכל הבניין הרלוונטי. לא ניתן לאשר יותר מכניסה אחת לכל דירה כאשר מדובר בדופלקס/ טריפלדס. ממדים מוצע 2 ממ"דים אשר לא תואם למספר יח"ד המוצעת לא ניתן		

לאשר במתכונת המוצעת היות לתת פתרון של מיגוני לכל יח"ד ע"פ חוק התכנון והבניה. פיתוח שטח : מוצעות חדר מדרגות חיצונית בחזית המזרחית ובחזית צפון מערבית. המדרגות המוצעת בחזית המזרחית הנם בהתאם לנספח בינוי. המדרגות המוצעת בחזית צפון מערבית הנם בשונה מנספח בינוי אשר מוצעות מוץ לקו בנין המהווה סטיה ניכרת לעניין קו בניין ולכן לא ניתן לאשרם. יש לסמן בהתאם לתשריט התכנית, עצים לשימור / עקירה. תנאים טרם דיון חוות דעת שפ"ע – התקבלה דחייה בתאריך 26/01/25. חוות דעת איכות סביבה – בוטל ע"י המערכת אוטומט בתאריך 05/09/24 דינו כדחייה. הסדרי תנועה – התקבלה דחייה בתאריך 26/01/25. תיקונים ע"פ המסומן בתוכנית a המקוונת. 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.		
הבקשה נדחת במתכונת המוצעת לצורך תיקון והתאמתם להוראות התכנית וקווי הבנין, כמו כן השלמת התנאים לדיון נוסף. בתוכנית זו קיימות הרבה אי התאמות לנספח בינוי כאשר מוצע בשונה לנספח בינוי לקווי הבניין כגון חדר מדרגות המוצעת בחזית הצפונית בעקבות שינוי המיקום נוצר מצב שמבקשים	17/03/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

בסטייה ניכרת בעניין קווי בניין. ולכן על עורך הבקשה לתקן בצורה שתענה על הוראות התכנית כמו כן לחשב את כל האזורים המוצעים כנדרש לפי התקנות רק כך ניתן לדעת באם הוא לעניין השטחים כי : "שטחי הבנייה המפורטים בטבלה – כוללים את כל שטחי הבנייה המירביים בתוכנית זו – לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן". נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט, התוכנית המוצעת הינה בשונה מנספח בינוי. הנספח מחייב לעניינים אלה, קווי בניין ומספר קומות. ישנו חריגה מקווי הבניין בחזית הצפונית של חדר מדרגות מוצע מהווה סטייה ניכרת. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2023/5716.00 מיום: 01/05/2023 ע"י המח' למידע. נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים – חדר מדרגות מוצע מחוץ לקו בניין בחזית הצפונית. מספר יחידות דיור מותר 5 יח"ד, ישנה אי בהירות מבחינה זו בהרמוניקה ויש למספר יחידות הדיור בתיאום מול בוחן הרישוי רק אז יהיה ניתן לבדוק עמידה במותר. יש לחדד שיש לעשות סדר בין הקיים בפועל שיש להכשירו בכל הבנין לבין המוצע כחדש אשר ניתן לשקול לאשרו שלא בהינף אחד בהתאם להקלה שפורסמה. דהיינו שיש להבטיח התאמת הבקשה לקיים בפועל ע"פ ה-gis כאשר מכשירים כל מה שקיים בפועל בכל הבניין הרלוונטי. לא ניתן לאשר יותר מכניסה אחת לכל דירה כאשר מדובר בדופלקס/ טריפלקס.		

ממדים מוצע 2 ממ"דים אשר לא תואם למספר יח"ד המוצעת לא ניתן לאשר במתכונת המוצעת היות לתת פתרון של מיגוני לכל יח"ד ע"פ חוק התכנון והבניה. פיתוח שטח : מוצעות חדר מדרגות חיצונית בחזית המזרחית ובחזית צפון מערבית. המדרגות המוצעת בחזית המזרחית הנם בהתאם לנספח בינוי. המדרגות המוצעת בחזית צפון מערבית הנם בשונה מנספח בינוי אשר מוצעות מוץ לקו בנין המהווה סטיה ניכרת לעניין קו בנין ולכן לא ניתן לאשרם. יש לסמן בהתאם לתשריט התכנית, עצים לשימור / עקירה. תנאים טרם דיון חוות דעת שפ"ע – התקבלה דחייה בתאריך 26/01/25. חוות דעת איכות סביבה – בוטל ע"י המערכת אוטומט בתאריך 05/09/24 דינו כדחייה. הסדרי תנועה – התקבלה דחייה בתאריך 26/01/25. תיקונים ע"פ המסומן בתוכנית a המקוונת. 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 :	17/03/2025	חוות דעת תכנונית

856294 תחילת תוקף : 23/07/2022 ייעוד הקרקע : מגורים ב מס' תכנית שחלה בחלקה : 856294 תחילת תוקף : 23/07/2022 אזור מגורים ב'. תוכנית זו ביטלה תכונות 2683 א ו – תכנית מתאר 62. סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התוכנית החלה בחלקה הנדונה. מספר קומות / קווי בניין. נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט, התוכנית המוצעת הינה בשונה מנספח בינוי. הנספח מחייב לעניינים אלה, קווי בניין ומספר קומות. ישנו חריגה מקווי הבניין בחזית הצפונית של חדר מדרגות מוצע הווה סטייה ניכרת. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש 2023/5716.00 מיום: 01/05/2023 ע"י המח' למידע. נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים – חדר מדרגות מוצע מחוץ לקו בניין בחזית הצפונית. מספר קומות מס' קומות מותר עפ"י התוכנית : 4		

מס' קומות קיים ומוצע: 4 עומדים במותר. גבהים גובה הבניין המותר 12.24 מטר, מעל גובה זה יותר בנית מעקה וחדר יציאה לגג עד גובה 15.10 מטר. הגובה המוצע הוא מטר עומדים במותר. מספר יחידות דיור מותר 5 יח"ד, ישנה אי בהירות מבחינה זו בהרמוניקה ויש למספר יחידות הדיור בתיאום מול בוחן הרישוי רק אז יהיה ניתן לבדוק עמידה במותר. שלביות ביצוע: "הבניה תבוצע בהינף אחד לכל בניין – לא תותר בניה בשלבים". לא עומדים בדרישה כמו כן פורסמה הקלה בנושא. שטחי בניה שטחים עיקריים: בתוכנית זו קיימות הרבה אי התאמות לנספח בינוי קרי מוצע בשונה לנספח בינוי לקווי הבניין כגון חדר מדרגות המוצעת בחזית הצפונית בעקבות שינוי המיקום נוצר מצב שמבקשים בסטייה ניכרת בעניין קווי בניין. ולכן על עורך הבקשה להכין תוכנית אשר עונה לנספח בינוי כמו כן לחשב את כל האזורים המוצעים כנדרש לפי נספח בינוי רק כך ניתן לדעת באם עומדים לעניין השטחים כי: "שטחי הבנייה המפורטים בטבלה – כוללים את כל שטחי		

הבנייה המירביים בתכנית זו – לרבות שטחי החנייה ושטחי מרחבים מוגנים בהתאם לדרישות התקן". עיקרי מותר – 1103.08 מ"ר. מוצע – 524.07 מ"ר אין חריגה במותר. יש להציג חישובי השטחים כנדרש בהתאם למותר עפ"י תב"ע. כאשר יש לציין שניתן לחשב עובי קירות חיצוניים ע"פ הנוהל האגפי עד 27 ס"מ ללא קיזוז בדלתות החיצוניות. שטחי שרות מותר – 116.96 מ"ר. מוצע – 139.36 מ"ר מבקשים מעל המותר אשר מהווה סטייה ניכרת בזכויות הבניה ולכן יש להציג חישובי השטחים כנדרש בהתאם למותר עפ"י תב"ע.. תכסית : עפ"י תב"ע - 45% משטח המגרש, שטח המגרש 763 מ"ר, שטח התכסית הינו 343 מ"ר עומדים במותר ממדים מוצע 2 ממ"דים אשר לא תואם למספר יח"ד המוצעת לא ניתן לאשר במתוכנת המוצעת היית ויש על יח"ד לתת פתרון של מיגון על חוק התכנון והבניה ולא לא ניתן לאשר במתוכנת המוצעת, ניתן לבוחן ולתת אישור רק לאחר שעורך הבקשה יציג תוכנית העונה לתקנות חיזוק מבנים לפי סעיף 4.1.2 י"א. פיתוח שטח : מוצעות חדר מדרגות חיצונית בחזית המזרחית ובחזית צפון מערבית. המדרגות המוצעת בחזית המזרחית הנם בהתאם לנספח בינוי. המדרגות המוצעת בחזית צפון מערבית הנם בשונה מנספח בינוי אשר מוצעות מחוץ לקו בנין המהווה סטיה ניכרת לעניין קו בניין ולכן לא ניתן לאשרם. תנאים טרם דיון		

חוות דעת שפ"ע – התקבלה דחייה בתאריך 26/01/25. חוות דעת איכות סביבה – בוטל ע"י המערכת אוטומט בתאריך 05/09/24 דינו כדחייה. הסדרי תנועה – התקבלה דחייה בתאריך 26/01/25. מחלקת דרכים – מאושר בתאריך 08/01/25. חוות דעת אגף תברואה – מאושר בתאריך 06/01/25. התנגדויות לא התקבלו.		
הקלה מהספח בינוי בעניין שליבות הבצוע בניית 3 יחד מקום 5 יחד	29/10/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	אישור שירותי הכבאות	9
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	10
	דוח פיקוח על הבניה על הריסת גדרות לפי תב"ע.	11
	אישור רישום תצ"ר	12

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מובא לאישור הוועדה

סדר יום לוועדה מתאריך - 06/05/2026 - יט אייר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/54
מספר בקשה	<u>2024/0342.00</u>
מספר סידורי	<u>47</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים, משרדים
מהות בקשה	הקמת בניין חדש בן שלוש קומות מעל קומת חניה סה"כ 2 יח"ד וקומה מסחרית
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	דבש חליל
עורך הבקשה	הנדסאי חמאדה עבד אלרחמאן
מתכנן השלד	הנדסאי נמר מוחמד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אל מראבטין סמטה 3 , צור באהר אל
מוראבטין סמטה 5 חלקה ארעית 1 לפי תצ"ר
2023/1413

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1053677	תחילת תוקף	14/08/2023			

תאור הבקשה

היתרים קודמים :

לא קיימים היתר ע"ג החלקה נושאת הבקשה.

מהות הבקשה :

התכנית עוסקת במגרש הממוקם בשכונת צור באהר.

בתחום התכנית קיים בניין בן 1 קומה והוא מיועד להריסה.

התכנית מציעה- הגדלת זכויות בנייה עבור שימושי מגורים ומסחר, הגדלת יח"ד מוצעות בבקשה 2 יח"ד

קומת

מחסנים וקומת מסחר.

פרסום הקלות:

פורסמה הקלה לשלביות ביצוע.

תאריך תום מועד הגשת התנגדויות: 10/02/2026.

ע"פ נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות.

בעלי העניין בנכס:

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

מידע קודם

מתאריך	
27/04/2026	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית
	מס' תכנית שחלה בחלקה:
	1053677
	תחילת תוקף:
	14/08/2023
	ייעוד הקרקע:
	הבקשה נדונה בוועדת רישוי מקומית בתאריך 04/05/2025 והוחלט לדחות במתכונת.
	להלן התייחסות להחלטת הוועדה:

הבקשה מובאת לדחייה כיוון שאינו עומד בסעיף סטיה ניכרת לרבות חריגה בקווי הבנין ובזכויות הבניה, תנאי אשר לא הושלמו כנדרש והשלמת ליקויים נוספים אשר נמצאו בבקשה. וכן, ע"פ בדיקת מסמכי הבעלות ע"י אני פירו ובדיקת הוכחת הבעלות בשנית לפי נוהל 2024, יש להגיש צו ירושה כתנאי לדיון נוסף ולקבל אישור דסק שירות הלקוחות לתקינות המסמכים. - נוסף כתנאי להיתר, יש אישור של אני פירו בתרשומת פנימית מיום 23/12/2025. להלן הליקויים הדרושים לתיקון: סטייה ניכרת: ע"פ התכנית, סעיף 1.2.4 ד' קיים סעיף סטייה ניכרת לעניין: מס קומות וקווי הבנין. מוצעת קומת בסחר במפלס +0.00 שהינה חורגת מקו בנין עילי, יש לצמצם לגבולות קו הבנין העילי. ללא חריגה מקו בנין, עומד במותר. שלביות ביצוע: עפ"י התכנית החלה סעיף 7.1.1 "הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים" המוצע אינו עומד בסעיף זה כיוון שאינו ממצה את כל הבינוי עפ"י נספח בינוי וכל השטחים עפ"י טבלה 5. עפ"י תיקון 134 במסגרת רפורמת ביטול ההקלות, בקשה מכוח תכנית שהופקדה לפני 1/1/2023 במידה והבקשה נפתחה עד ליום 1/1/2025, ניתן לבחון עד כה מכוח תקנות סטיה ניכרת- הבקשה הופקדה בתאריך 12/06/2022 ונפתח ביום 21/07/2024 לכן קיימת האפשרות לפרסם הקלה לעניין שלביות ביצוע. □ פורסמה הקלה לשלביות ביצוע, תאריך תום מועד הגשת התנגדויות: 10/02/2026, ע"פ נתוני המערכת לא התקבלו התנגדויות. קווי בנין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בנין מס 2024/5156 שהוגש מיום		

18/02/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. קו הבניין המסומן באדום בכל הקומות העיליות- הוצג ע"ג ההרמוניקה המתוקנת. קו בניין המסומן בכחול הוא קו בניין תחתיו תת קרקעי- הוצג ע"ג ההרמוניקה המתוקנת. עפ"י סעיף 14.1.2 ו- "קו בניין תת קרקעי הנו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע"- קיימת חריגה מקו הבניין במפלס +0.00 אשר מוצע לטובת קומת מסחר, אין לחרוג בקו הבניין העילי כיוון שקווי הבניין הינם סטייה ניכרת. ללא חריגה מקו בנין, עומד במותר. מס' קומות : עפ"י טבלה 5 בתכנית החלה מותר 3 קומות מעל הכניסה הקובעת+ יציאה לגג וקומה תת קרקעי לטובת חניה ואחסנה. מוצע בבקשה : 3 קומות מעל הקרקע מתוכם קומת קרקע לטובת מסחר ו- 2 קומות מגורים, בנוסף לקומות אלו מוצעת קומת חניה- מס הקומות עומדות במותר עפ"י טבלה 5. שטחי בניה : (מגורים-שטחים אלו כוללים 30 מ"ר לטובת מרפסות) ש. עיקרי : (מעל לכניסה הקובעת) מותר עפ"י תב"ע : 229 מ"ר מוצע : 152.98 מ"ר שטח עיקרי למגורים (לשטחי מסחר ראה התייחסות לשטחים אלו סעיף שטח מסחר) המוצע עומד בשטחים המותרים אך נראה שלא נוצלו סך השטחים הנוותרים, פורסמה הקלה לשלביות ביצוע. מותר עיקרי למסחר מעל הכניסה : 192 מ"ר. מוצע עיקרי למסחר מעל הכניסה : 76.71 מ"ר -עומד במותר. מותר עיקרי למגורים מעל הכניסה : 229 מ"ר. מוצע עיקרי למגורים מעל הכניסה : 162.26 מ"ר = 76.71 – 238.97 עומד במותר. ש.שירות : (מעל לכניסה הקובעת)		

מותר עפ"י תב"ע : 43 מ"ר מוצע : 37.38 מ"ר. מותר שירות למסחר מעל הכניסה : 10 מ"ר. מוצע שירות למסחר מעל הכניסה : 9.97 מ"ר – עומד במותר. מותר שירות למגורים מעל הכניסה : 43 מ"ר. מוצע שירות למגורים מעל הכניסה : 27.41 מ"ר = 37.38 – 9.97 עומד במותר. ש.שירות : (מתחת לכניסה הקובעת) מותר עפ"י תב"ע : 345 מ"ר מוצע : 179.05 מ"ר- עומד במותר שטחי מסחר : ש. עיקרי : (מעל לכניסה הקובעת) מותר עפ"י תב"ע : 192 מ"ר מוצע : 76.71 מ"ר- עומד במותר. ש.שירות : (מעל לכניסה הקובעת) מותר עפ"י תב"ע : 10 מ"ר מוצע : 9.97 מ"ר- עומד במותר. ש.שירות : (מתחת לכניסה הקובעת) מותר עפ"י תב"ע : 88 מ"ר מוצע : לא מוצע בבקשה זו. מותר שירות למסחר מתחת לכניסה : 88 מ"ר. לא מוצע שירות עבור המסחר. מותר שירות למגורים מתחת לכניסה : 345 מ"ר		

מוצע שירות למגורים מתחת לכניסה 179.05 מ"ר עומד במותר. תכנון השטחים העתידיים : חורג במעט מהמותר , יש לתקן מול בוחנת הרישוי כתנאי להעברה לגורמים. מוצע תכנון עתידי שטח עיקרי למגורים מעל הכניסה : 67 מ"ר כאשר היתרה 66.75 מ"ר וחורג מהמותר . מוצע תכנון עתידי שטחי שירות למגורים מעל לכניסה : 9 מ"ר כאשר היתרה 5.62 וחורג מהמותר ניהול מי נגר : עפ"י התכנית החלה סעיף 6.3 יותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים בתוך שטח המגרש- מוצג ע"ג ההרמוניקה אך יש להציג כותרת וטבלה מסודרת. הוראות בינוי : ע"פ סעיף 4.1.2ה "הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת"- הוצג כנדרש. ע"פ סעיף 4.1.2א' "גובה הגדרות בחזית החלקה הפונה אל הרחוב לא יעלו על גובה 1.2 מ' "- עומד במותר. ע"פ סעיף 4.1.2א' גובה הגדרות בחזיתות האחרות לא יעלה על 3 מ', ככל שידרש הם יבנו בדירוג ובמרחקי נטיעה זה מזה"- הוצג כנדרש. ע"פ סעיף 4.1.2ג הגדרות והמבנים המסומנים בתשריט נספח הבינוי מס 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה"- הוצג כנדרש. ע"פ סעיף 4.1.2ז' בגגות השטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש- הוצג כנדרש. עפ"י סעיף 6.8 "השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם		

להוראות פרק ח" - נוסף כתנאי להיתר. תנאים להיתר : יש להשלים צו ירושה , ככל וימצאו יורשים נוספים יש לקבל הסכמות .- יש אישור של אני פירו בתרשומת פנימית מיום 23/12/2025. הגשת תכנית חניה מפורטת .- "איו התנגדות ... בכפוף לאישור מחלקת דרכים תנאי לטופ ס 4 אישור רשות תמרור לתכנית ". הריסת המבנה והגדרות המסומנים בתשריט להריסה . רישום תצ"ר . עפ"י התכנית החלה סעיף ד'6.6- "תיאום עם אגף שפ"ע בנוגע להעתקה ונטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית" . איכות הסביבה- חתימת הקבלן על תנאי ההיתר של איכות הסביבה כתנאי לתחילת עבודות. דרכים- בניית גדרות בגולות חלקה חוקית . רישום הערת אזהרה - זיקת הנאה להולכי רגל . תנאים טרם דיון : שפ"ע : אושר בתאריך 29/07/2025 ע"י כהנה ענבל סבי. איכות הסביבה : התקבל אישור מתאריך 16/01/2025 ע"י טליה אלגרבלי. תברואה : התקבל אישור מתאריך 12/09/2024 ע"י שני מזרחי- יש לתכנן פח 1 בנפח 350 ליטר, הוצג ע"ג ההרמוניקה. הסדרי תנועה : אושר בתאריך 09/09/2025 ע"י שעיו גאולה דרכים : התקבל אישור בתאריך 22/09/2024 ע"י חמארשה דאנא חוות דעת מחלקת המאור באגף שפ"ע - בקרה מרחבית : התקבל אישור מתאריך 19/08/2024 ע"י שניר קהת.		
	27/04/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה

הבקשה נדונה בוועדת משנה מתאריך 16/06/2025 והוחלט לדחות במתכונת המוצעת. תוקנו הערות והתקבלו אישורי הגורמים החסרים, פורסמה הקלה וההרמוניקה תוקנה כנדרש למעט ליקויים קלים. תכנון השטחים העתידיים : חורג במעט מהמותר, יש לתקן מול בוחנת הרישוי כתנאי להעברה לגורמים. מוצע תכנון עתידי שטח עיקרי למגורים מעל הכניסה : 67 מ"ר כאשר היתרה 66.75 מ"ר וחורג מהמותר . מוצע תכנון עתידי שטחי שירות למגורים מעל לכניסה : 9 מ"ר כאשר היתרה 5.62 וחורג מהמותר		בכפוף לשינויים ובתנאים
שלביות ביצוע	20/01/2026	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
הבקשה מובאת לדחייה כיוון שאינו עומד בסעיף סטיה ניכרת לרבות חריגה בקווי הבנין ובזכויות הבניה, תנאי אשר לא הושלמו כנדרש והשלמת ליקויים נוספים אשר נמצאו בבקשה. וכן, ע"פ בדיקת מסמכי הבעלות ע"י אני פירו ובדיקת הוכחת הבעלות בשנית לפי נוהל 2024, יש להגיש צו ירושה כתנאי לדיון נוסף ולקבל אישור דסק שירות הלקוחות לתקינות המסמכים. להלן הנדרש לתיקון : סטייה ניכרת : ע"פ התכנית, סעיף 4.1.2' קיים סעיף סטייה ניכרת לעניין : מס קומות וקווי הבניין. מוצעת קומת בסחר במפלס +0.00 שהינה חורגת מקו בניין עילי, יש לצמצם לגבולות קו הבניין העילי. שלביות ביצוע :	04/05/2025	דיון ברשות הרישוי : לדחות במתכונת המוצעת

עפ"י התכנית החלה סעיף 7.1.1 "הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים" המוצע אינו עומד בסעיף זה כיוון שאינו ממצה את כל הבינוי עפ"י נספח בינוי וכל השטחים עפ"י טבלה 5. עפ"י תיקון 134 במסגרת רפורמת ביטול ההקלות, בקשה מכוח תכנית שהופקדה לפני 1/1/2023 במידה והבקשה נפתחה עד ליום 1/1/2025, ניתן לבחון עד כה מכוח תקנות סטייה ניכרת-הבקשה הופקדה בתאריך 12/06/2022 ונפתח ביום 21/07/2024 לכן קיימת האפשרות לפרסם הקלה לעניין שלביות ביצוע. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס 2024/5156 שהוגש מיום 18/02/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. קו הבניין המסומן באדום- יש להציג קו בניין ע"ג כל הקומות העיליות המוצעות בהרמוניקה. קו בניין המסומן בכחול הוא קו בניין תחתית תת קרקעי- יש לסמן את קו הבניין ע"ג התכנית בתת הקרקע. עפ"י סעיף 14.1.2 ו- "קו בניין תת קרקעי הנו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע"- קיימת חריגה מקו הבניין במפלס +0.00 אשר מוצע לטובת קומת מסחר, אין לחרוג בקו הבניין העילי כיוון שקווי הבניין הינם סטייה ניכרת. מס' קומות : עפ"י טבלה 5 בתכנית החלה מותר 3 קומות מעל הכניסה הקובעת+ יציאה לגג וקומה תת קרקעי לטובת חניה ואחסנה. מוצע בבקשה : 3 קומות מעל הקרקע מתוכם קומת קרקע לטובת מסחר ו- 2 קומות מגורים, בנוסף לקומות אלו מוצעת קומת חניה- מס הקומות עומדות במותר עפ"י טבלה 5. שטחי בניה : (מגורים-שטחים אלו כוללים 30 מ"ר לטובת מרפסות) ש. עיקרי : (מעל לכניסה הקובעת)		

מותר עפ"י תב"ע: 229 מ"ר מוצע: 225.09 מ"ר - 100.61 מ"ר (לשטחי מסחר ראה התייחסות לשטחים אלו סעיף שטח מסחר) = 124.48 מ"ר שטח עיקרי למגורים. המוצע עומד בשטחים המותרים אך נראה שלא נוצלו סך השטחים הנותרים ולא עומדים בסעיף שלביות ביצוע ראה המשך הסבר -סעיף שלביות ביצוע. ש.שירות: (מעל לכניסה הקובעת) מותר עפ"י תב"ע: 43 מ"ר מוצע: 53.5 מ"ר. שטחי השירות אינם עומדים במותר יש לצמצם למותר. ש.שירות: (מתחת לכניסה הקובעת) מותר עפ"י תב"ע: 345 מ"ר מוצע: 170.17 מ"ר - עומד במותר שטחי מסחר: ש. עיקרי: (מעל לכניסה הקובעת) מותר עפ"י תב"ע: 192 מ"ר מוצע: 100.61 מ"ר - עומד במותר. ש.שירות: (מעל לכניסה הקובעת) מותר עפ"י תב"ע: 10 מ"ר מוצע: 27.18 מ"ר - לא עומד במותר, יש לצמצם למותר. ש.שירות: (מתחת לכניסה הקובעת) מותר עפ"י תב"ע: 88 מ"ר		

מוצע: לא מוצע בבקשה זו. ניהול מי נגר: עפ"י התכנית החלה סעיף 6.3 יותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים בתוך שטח המגרש- על עורך הבקשה להציג כנדרש ע"ג ההרמוניקה הוראות בינוי: ע"פ סעיף 4.1.2 ה"הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת"- יש לציין ע"ג כלל החזיתות את סוג האבן. ע"פ סעיף 4.1.2 א' "גובה הגדרות בחזית החלקה הפונה אל הרחוב לא יעלו על גובה 1.2 מ' "- על עורך הבקשה להציג פריסה גדרות ולהציג כי עומד בסעיף זה. ע"פ סעיף 4.1.2 א' גובה הגדרות בחזיתות האחרות לא יעלה על 3 מ', ככל שיידרש הם יבנו בדירוג ובמרחקי נטיעה זה מזה"-"- על עורך הבקשה להציג פריסה גדרות ולהציג כי עומד בסעיף זה. ע"פ סעיף 4.1.2 ג' הגדרות והמבנים המסומנים בתשריט נספח הבינוי מס 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה"- על עורך הבקשה לסמן ממצעים אלו להריסה כפי שמסומן ע"ג נספח הבינוי וכתנאי להיתר יש להציג דוח פיקוד שאכן בוצעת ההריסה כפי שמצוין. ע"פ סעיף 4.1.2 ז' בגגות השטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש- לא הוצגו קולטים, יש להציג ע"ג תכנית הגג כנדרש. עפ"י סעיף 6.8 "השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח" תנאים טרם דיון: שפ"ע: התקבלה דחייה בתאריך 28/01/2025 - יש לקבל אישור של תנאי זה. איכות הסביבה: התקבל אישור מתאריך 16/01/2025 ע"י טליה אלגרבל. תברואה: התקבל אישור מתאריך 12/09/2024 ע"י שני מזרחי- יש לתכנן פח 1 בנפח 350 ליטר, לא הוצג בתכנית הפיתוח יש להציג חוות דעת אדריכל העיר/בקרה מרחבית: סומן לא שייך הסדרי תנועה: : התקבלה דחייה בתאריך 28/01/2025 - יש להשלים תנאי מזה.		

דרכים : התקבל אישור בתאריך 22/09/2024 ע"י חמארשה דאנא חוות דעת מחלקת המאור באגף שפ"ע - בקרה מרחבית : התקבל אישור מתאריך 19/08/2024 ע"י שניר קהת. על עורך הבקשה לתקן את הליקויים המסומנים ע"ג תכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים\פרסום. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
הבקשה מובאת לדחייה כיוון שאינו עומד בסעיף סטייה ניכרת לרבות חריגה בקווי הבנין ובזכויות הבניה, תנאי אשר לא הושלמו כנדרש והשלמת ליקויים נוספים אשר נמצאו בבקשה. וכן, ע"פ בדיקת מסמכי הבעלות ע"י אני פירו ובדיקת הוכחת הבעלות בשנית לפי נוהל 2024, יש להגיש צו ירושה כתנאי לדיון נוסף ולקבל אישור דסק שירות הלקוחות לתקינות המסמכים. להלן הנדרש לתיקון : סטייה ניכרת : ע"פ התכנית, סעיף 7.1.2 ד' קיים סעיף סטייה ניכרת לעניין : מס קומות וקווי הבניין. מוצעת קומת בסחר במפלס +0.00 שהינה חורגת מקו בניין עילי, יש לצמצם לגבולות קו הבניין העילי. שלביות ביצוע : עפ"י התכנית החלה סעיף 7.1.1 "הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים" המוצע אינו עומד בסעיף זה כיוון שאינו ממצה את כל הבינוי	07/04/2025	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

עפ"י נספח בינוי וכל השטחים עפ"י טבלה 5. עפ"י תיקון 134 במסגרת רפורמת ביטול ההקלות, בקשה מכוח תכנית שהופקדה לפני 1/1/2023 במידה והבקשה נפתחה עד ליום 1/1/2025, ניתן לבחון עד כה מכוח תקנות סטייה ניכרת- הבקשה הופקדה בתאריך 12/06/2022 ונפתח ביום 21/07/2024 לכן קיימת האפשרות לפרסם הקלה לעניין שלביות ביצוע. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס 2024/5156 שהוגש מיום 18/02/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. קו הבניין המסומן באדום- יש להציג קו בניין ע"ג כל הקומות העיליות המוצעות בהרמוניקה. קו בניין המסומן בכחול הוא קו בניין תחתית תת קרקעי- יש לסמן את קו הבניין ע"ג התכנית בתת הקרקע. עפ"י סעיף 14.1.2 ו- "קו בניין תת קרקעי הנו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע"- קיימת חריגה מקו הבניין במפלס +0.00 אשר מוצע לטובת קומת מסחר, אין לחרוג בקו הבניין העילי כיוון שקווי הבניין הינם סטייה ניכרת. מס' קומות : עפ"י טבלה 5 בתכנית החלה מותר 3 קומות מעל הכניסה הקובעת+ יציאה לגג וקומה תת קרקעי לטובת חניה ואחסנה. מוצע בבקשה : 3 קומות מעל הקרקע מתוכם קומת קרקע לטובת מסחר ו- 2 קומות מגורים, בנוסף לקומות אלו מוצעת קומת חניה- מס הקומות עומדות במותר עפ"י טבלה 5. שטחי בניה : (מגורים-שטחים אלו כוללים 30 מ"ר לטובת מרפסות) ש. עיקרי : (מעל לכניסה הקובעת) מותר עפ"י תב"ע : 229 מ"ר מוצע : 225.09 מ"ר- 100.61 מ"ר(לשטחי מסחר ראה התייחסות לשטחים אלו סעיף שטח מסחר)= 124.48 מ"ר שטח עיקרי למגורים.		

המוצע עומד בשטחים המותרים אך נראה שלא נוצלו סך השטחים הנותרים ולא עומדים בסעיף שלביות ביצוע ראה המשך הסבר -סעיף שלביות ביצוע. ש.שירות : (מעל לכניסה הקובעת) מותר עפ"י תב"ע : 43 מ"ר מוצע : 53.5 מ"ר. שטחי השירות אינם עומדים במותר יש לצמצם למותר. ש.שירות : (מתחת לכניסה הקובעת) מותר עפ"י תב"ע : 345 מ"ר מוצע : 170.17 מ"ר- עומד במותר שטחי מסחר : ש. עיקרי : (מעל לכניסה הקובעת) מותר עפ"י תב"ע : 192 מ"ר מוצע : 100.61 מ"ר- עומד במותר. ש.שירות : (מעל לכניסה הקובעת) מותר עפ"י תב"ע : 10 מ"ר מוצע : 27.18 מ"ר- לא עומד במותר, יש לצמצם למותר. ש.שירות : (מתחת לכניסה הקובעת) מותר עפ"י תב"ע : 88 מ"ר מוצע : לא מוצע בבקשה זו. ניהול מי נגר : עפ"י התכנית החלה סעיף 6.3 יותרו לפחות 25% שטחים חדירי		

מים בתוך שטח המגרש- על עורך הבקשה להציג כנדרש ע"יג ההרמוניקה הוראות בינוי : ע"י סעיף 4.1.2 ה"הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת"- יש לציין ע"יג כלל החזיתות את סוג האבן. ע"י סעיף 4.1.2 א' "גובה הגדרות בחזית החלקה הפונה אל הרחוב לא יעלו על גובה 1.2 מ' "- על עורך הבקשה להציג פריסה גדרות ולהציג כי עומד בסעיף זה. ע"י סעיף 4.1.2 א' גובה הגדרות בחזיתות האחרות לא יעלה על 3 מ', ככל שיידרש הם יבנו בדירוג ובמרחקי נטיעה זה מזה"- על עורך הבקשה להציג פריסה גדרות ולהציג כי עומד בסעיף זה. ע"י סעיף 4.1.2 ג' הגדרות והמבנים המסומנים בתשריט נספח הבינוי מס 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה"- על עורך הבקשה לסמן ממצעים אלו להריסה כפי שמסומן ע"יג נספח הבינוי וכתנאי להיתר יש להציג דוח פיקוד שאכן בוצעת ההריסה כפי שמצוין. ע"י סעיף 4.1.2 ז' בגגות השטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש- לא הוצגו קולטים, יש להציג ע"יג תכנית הגג כנדרש. עפ"י סעיף 6.8 "השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח" תנאים טרם דיון : שפ"ע : התקבלה דחייה בתאריך 28/01/2025- יש לקבל אישור של תנאי זה. איכות הסביבה : התקבל אישור מתאריך 16/01/2025 ע"י טליה אלגרבל. תברואה : התקבל אישור מתאריך 12/09/2024 ע"י שני מזרחי- יש לתכנן פח 1 בנפח 350 ליטר, לא הוצג בתכנית הפיתוח יש להציג חוות דעת אדריכל העיר/בקרה מרחבית : סומן לא שייך הסדרי תנועה : : התקבלה דחייה בתאריך 28/01/2025- יש להשלים תנאי מזה. דרכים : התקבל אישור בתאריך 22/09/2024 ע"י חמארשה דאנא חוות דעת מחלקת המאור באגף שפ"ע - בקרה מרחבית : התקבל אישור מתאריך 19/08/2024 ע"י שניר קהת.		

על עורך הבקשה לתקן את הליקויים המסומנים ע"ג תכנית a. תוקפה של החלטה זו הוא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת / השלמת תנאים מרחביים\פרסום. יודגש כי במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1053677 תחילת תוקף : 14/08/2023 ייעוד הקרקע: התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : 1053677 תחילת תוקף 14/08/2023 (אזור מגורים ג). תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : ע"פ התכנית, סעיף 4.1.2 ד' קיים סעיף סטייה ניכרת לעניין : מס קומות וקווי הבניין. מוצעת קומת מסחר במפלס +0.00 שהינה חורגת מקו בניין עילי, יש לצמצם לגבולות קו הבניין העילי. נספח בינוי :	07/04/2025	חוות דעת תכנונית

התכנית החלה קיים נספח בינוי מנחה 100: 1. החזית המזרחית והצפונית מוצעות בשונה מנספח הבינוי אך כיוון שהנספח הינו מנחה ולא מחייב אין צורך בפרסום הקלה. שלביות ביצוע: עפ"י התכנית החלה סעיף 7.1.1 "הבניה תבוצע בהינף אחד, לא תותר בניה בשלבים" המוצע אינו עומד בסעיף זה כיוון שאינו ממצה את כל הבינוי עפ"י נספח בינוי וכל השטחים עפ"י טבלה 5. עפ"י תיקון 134 במסגרת רפורמת ביטול ההקלות, בקשה מכוח תכנית שהופקדה לפני 1/1/2023 במידה והבקשה נפתחה עד ליום 1/1/2025, ניתן לבחון עד כה מכוח תקנות סטיה ניכרת- הבקשה הופקדה בתאריך 12/06/2022 ונפתח ביום 21/07/2024 לכן קיימת האפשרות לפרסם הקלה לעניין שלביות ביצוע. קווי בניין: הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין מס 2024/5156 שהוגש מיום 18/02/2024 ע"י המח' למידע תכנוני. קו הבניין המסומן באדום- יש להציג קו בניין ע"ג כל הקומות העיליות המוצעות בהרמוניקה. קו בניין המסומן בכחול הוא קו בניין תחתיו תת קרקעי- יש לסמן את קו הבניין ע"ג התכנית בתת הקרקע. עפ"י סעיף 14.1.2 ו- "קו בניין תת קרקעי הנו עבור שטחי הבניה הממוקמים במלואם מתחת לקרקע"- קיימת חריגה מקו הבניין במפלס +0.00 אשר מוצע לטובת קומת מסחר, אין לחרוג בקו הבניין העילי כיוון שקווי הבניין הינם סטייה ניכרת. מס' קומות: עפ"י טבלה 5 בתכנית החלה מותר 3 קומות מעל הכניסה הקובעת+ יציאה לגג וקומה תת קרקעי לטובת חניה ואחסנה. מוצע בבקשה: 3 קומות מעל הקרקע מתוכם קומת קרקע לטובת מסחר ו- 2 קומות מגורים, בנוסף לקומות אלו מוצעת קומת חניה- מס הקומות עומדות במותר עפ"י טבלה 5.		

מס' יח"ד : עפ"י טבלה 5 בתכנית החלה מותר 3 יח"ד מוצע : 2 יח"ד (עומד במותר) גובה בניה : מותר ע"פ תכנית : "גובה רצפת הגג יהיה 14.1 מ' מעל מפלס שהוא 694.70, מעל גובה זה יותרו חלל עליה בגג ומעקה תקני בלבד". מוצע בבקשה גובה רצפת הגג 10.70 + מ' ומוצע גרם מדרגות עליה לגג- עומד המותר. שטחי בניה : (מגורים-שטחים אלו כוללים 30 מ"ר לטובת מרפסות) ש. עיקרי : (מעל לכניסה הקובעת) מותר עפ"י תב"ע : 229 מ"ר מוצע : 225.09 מ"ר - 100.61 מ"ר(לשטחי מסחר ראה התייחסות לשטחים אלו סעיף שטח מסחר)= 124.48 מ"ר שטח עיקרי למגורים. המוצע עומד בשטחים המותרים אך נראה שלא נוצלו סך השטחים הנוותרים ולא עומדים בסעיף שלביות הביצוע ראה המשך הסבר -סעיף שלביות ביצוע. ש.שירות : (מעל לכניסה הקובעת) מותר עפ"י תב"ע : 43 מ"ר מוצע : 53.5 מ"ר. שטחי השירות אינם עומדים במותר יש לצמצם למותר. ש.שירות : (מתחת לכניסה הקובעת) מותר עפ"י תב"ע : 345 מ"ר		

מוצע : 170.17 מ"ר- עומד במותר שטחי מסחר : ש. עיקרי : (מעל לכניסה הקובעת) מותר עפ"י תב"ע : 192 מ"ר מוצע : 100.61 מ"ר- עומד במותר. ש.שירות : (מעל לכניסה הקובעת) מותר עפ"י תב"ע : 10 מ"ר מוצע : 27.18 מ"ר- לא עומד במותר, יש לצמצם למותר. ש.שירות : (מתחת לכניסה הקובעת) מותר עפ"י תב"ע : 88 מ"ר מוצע : לא מוצע בבקשה זו. ממ"ק : מוצע ממ"ק במפסל +0.00, בחזית הצפונית, בקומת המסחר. גודל הממ"ק כ- 12.50 מ"ר- עומד במותר. ממ"ד : במפלס +4.30 מוצע ממ"ד, בחזית הצפונית מעל הממ"ק המוצע בקומה מטה בגודל של כ- 12.50 מ"ר- עומד במותר. במפלס +7.20 מוצע ממ"ד, בחזית הצפונית מעל הממ"ד המוצע בקומה מטה בגודל של כ- 12.50 מ"ר- עומד במותר. מרפסות : לא מוצעות מרפסות בבקשה זו		

ניהול מי נגר : עפ"י התכנית החלה סעיף 6.3 יותרו לפחות 25% שטחים חדירי מים בתוך שטח המגרש- על עורך הבקשה להציג כנדרש ע"ג ההרמוניקה הוראות בינוי : ע"ע סעיף 4.1.2 ה"הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת"- יש לציין ע"ג כלל החזיתות את סוג האבן. ע"פ סעיף 4.1.2 א' "גובה הגדרות בחזית החלקה הפונה אל הרחוב לא יעלו על גובה 1.2 מ' "- על עורך הבקשה להציג פריסה גדרות ולהציג כי עומד בסעיף זה. ע"פ סעיף 4.1.2 א' גובה הגדרות בחזיתות האחרות לא יעלה על 3 מ', ככל שיידרש הם יבנו בדירוג ובמרחקי נטיעה זה מזה"-"- על עורך הבקשה להציג פריסה גדרות ולהציג כי עומד בסעיף זה. ע"פ סעיף 4.1.2 ג' הגדרות והמבנים המסומנים בתשריט נספח הבינוי מס 1 בצהוב להריסה, יהרסו כתנאי להוצאת היתר בניה"- על עורך הבקשה לסמן להריסה כפי שמסומן ע"ג נספח הבינוי וכתנאי להיתר יש להציג דוח פיקוד שאכן בוצעת ההריסה כפי שמצוין. ע"פ סעיף 4.1.2 ז' בגגות השטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש- לא הוצגו קולטים, יש להציג ע"ג תכנית הגג כנדרש. עפ"י סעיף 6.8 "השטחים המיועדים לצרכי ציבור, יופקעו ע"י הוועדה המקומית וירשמו על שם הרשות המקומית בהתאם להוראות פרק ח" אישור חיזוק מבנים : עפ"י התכנית החלה לא נדרש בחיזוק תנאים טרם דיון : שפ"ע: התקבלה דחייה בתאריך 28/01/2025 יש לקבל אישור של תנאי זה. איכות הסביבה: התקבל אישור מתאריך 16/01/2025 ע"י טליה אלגרבל. תברואה: התקבל אישור מתאריך 12/09/2024 ע"י שני מזרחי- יש לתכנן פח 1 בנפח 350 ליטר, לא הוצג בתכנית הפיתוח יש להציג		

חוות דעת אדריכל העיר/בקרה מרחבית : סומן לא שייד הסדרי תנועה : : התקבלה דחייה בתאריך 28/01/2025 - יש להשלים תנאי מזה. דרכים : התקבל אישור בתאריך 22/09/2024 ע"י חמארשה דאנא חוות דעת מחלקת המאור באגף שפ"ע - בקרה מרחבית : התקבל אישור מתאריך 19/08/2024 ע"י שניר קהת.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	אישור שירותי הכבאות	4
	מבנה חדש - הצהרת מהנדס וחישוב סטטי מפורט וערוך לפי תקנות התכנון והבניה ולפי תקן ישראלי, ת"י 413	5
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	6
	חוות דעת המחלקה לכלכלה אורבנית - חתימה על הסכם פיתוח	7
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	8
	תשלום אגרת בניה	9
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	10
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	11
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	12
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	13
	אישור משרד הבריאות	14
	רישום תצ"ר	15
	עפ"י התכנית החלה סעיף ד'6.6- "תיאום עם אגף שפ"ע בנוגע להעתקה ונטיעת עצים בוגרים בתחום התכנית"	16
	איכות הסביבה- חתימת הקבלן על תנאי ההיתר של איכות הסביבה כתנאי לתחילת עבודות.	17
	הגשת תכנית חניה מפורטת	18
	הריסת המבנה והגדרות המסומנים בתשריט להריסה	19
	רישום הערת אזהרה - זיקת הנאה להולכי רגל	20

	תצהיר חתום של עורך הבקשה	21
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	22
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	23
	להציג דוח פיקוח שאכן בוצעת ההריסה	24

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה נדונה בוועדת משנה מתאריך 16/06/2025 והוחלט לדחות במתכונת המוצעת.

תוקנו הערות והתקבלו אישורי הגורמים החסרים, פורסמה הקלה וההרמוניקה תוקנה כנדרש למעט ליקויים קלים.

תכנון השטחים העתידיים :

חורג במעט מהמותר , יש לתקן מול בוחנת הרישוי כתנאי להעברה לגורמים.

מוצע תכנון עתידי שטח עיקרי למגורים מעל הכניסה : 67 מ"ר כאשר היתרה 66.75 מ"ר וחורג מהמותר .

מוצע תכנון עתידי שטחי שירות למגורים מעל לכניסה : 9 מ"ר כאשר היתרה 5.62 וחורג מהמותר

סדר יום לוועדה מתאריך - 06/05/2026 - יט אייר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/54
מספר בקשה	<u>2018/0261.02</u>
מספר סידורי	<u>48</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה ע"פ תב"ע
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	כהן אבנר
עורך הבקשה	אדריכל גלר דינה
מתכנן השלד	חסידיים הושנג יוסף
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

המ"ג 11, רוממה

גוש	חלקה	בשלמות
30235	403	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1339027	תחילת תוקף	22/11/2025	1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	656
2267	תחילת תוקף	21/06/1985			
2267	תחילת תוקף	21/06/1985	31	דרך קיימת או מאושרת	
30235ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
30235ג	תחילת תוקף	16/07/1959	55	אזור מגורים 5	828
3583	תחילת תוקף	05/11/1992			
3583	תחילת תוקף	05/11/1992	14	דרך קיימת או מאושרת	
60210	תחילת תוקף	09/07/2016			
60210	תחילת תוקף	09/07/2016			
60210	תחילת תוקף	09/07/2016	1	מגורים ומבנים ומוסדות ציבור	654

תאור הבקשה

מהות הבקשה :

מדובר בבניין בן 7 קומות מעל קומת חניה ובו 13 יח"ד (בבניין מקורי קומה אחת ו-2 יח"ד) לו יצא היתר לתמ"א 38 בתאריך 31/08/2022. המוצע בבקשה מבוקש ע"פ תב"ע נקודתית חדשה, והוא כולל תוספת קומה נוספת ל 2 יח"ד - סה"כ 15 יח"ד. כמו כן מוצעות מרפסות זיז מקורות ושאינן מקורות.

להלן תיאור הבקשה :

קומת מרתף, מפלס -3.83 : קומה קיימת ובה חניות. מוצע מכפיל חניה ע"ג מקום חניה מאושר והפיכת חניה רגילה לחנית נכה.

קומת קרקע, מפלס +0.49 : עבור יח"ד מס' אחת הקיים בהיתר קודם, מוצעת מרפסת זיז מקורה בחזית דרומית, בנוסף מוצע חניה חיצונית בחזית מערבית.

תכנית קומת קרקע, מפלס +3.64 : עבור יח"ד מס' 3 והספריה הציבורית הקיימות בהיתר קודם, מוצעות מרפסות זיז מקורות בחזית צפונית ודרומית.

קומה 1, מפלס +6.79 : עבור יח"ד קיימות מס' 4 ו-5, מוצעות מרפסות זיז מקורות בחזית צפונית ודרומית.

קומה 2, מפלס +9.94 : עבור יח"ד קיימות מס' 6 ו-7 מוצעות מרפסות זיז מקורות בחזית צפונית ודרומית, בנוסף מוצע הרחבת מרפסות קיימות בחזית מערבית.

קומה 3, מפלס +13.09 : מוצע הרחבת מרפסות זיז ליח"ד 8 – 9 בחזית מערבית.

קומה 4, מפלס +16.24 : מוצע הרחבת מרפסות זיז אשר בחלקה מקורה ליח"ד 10 ו- 11 בחזית מערבית.

קומה 6, מפלס +22.54 : מוצעת קומה חדשה ובה 2 יח"ד חדשות הכוללות ממ"ד ומרפסות זיז, המשך פיר המעלית וחדר מדרגות משותף.

תכנית גגות, מפלס +27.34 : מוצע המשך חדר המדרגות המשותף וחדר יציאה לגג טכני. היציאה לגג מחדר המדרגות המשותף.

היתרים קודמים :

היתר בתיק 2018/0261.00 הופק בתאריך 31/08/2022 עבור הריסת מבנה קיים בן 2 קומות ובניית בניין חדש בן 7 קומות מעל קומת מרתף ובו 13 יח"ד לפי תמ"א 38 ותכנית 10038.

היתר בתיק 2018/0261.01 הופק בתאריך 25/03/2025 עבור תכנית שינויים, תוספת שטחים שטרם נוצלו ותוספת מרפסות.

בעלי העניין בנכס ותימוכין קנייניים :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 11. הבקשה תואמת נספח בינוי ולכן לא נדרשה ברוב קנייני.

מידע קודם

מתאריך	
23/04/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר

נספח בינוי : נספח בינוי - מחייב חלקית. כל הבניה המוצעת בבקשה זו הינם תואמים במדויק את נספח הבינוי, מבחינת נפח מיקום ושטחי הבניה - אין מניעה לאשר. שטחי בניה : שטחים מותרים ע"פ תב"ע : שטח עיקרי (מעל הכניסה) : ע. מותר עפ"י תב"ע : בסך של 1,387.91 מ"ר. ע. קיים בבקשה : בסך של 1317.13 מ"ר. (יש להפחית שטח עיקרי קומת +0.49 , ושטח עיקרי מבנה ציבור הקיים במפלס +3.64). מפלס הכניסה הקובעת ע"פ היתר קודם +3.64, ולכן יתרת השטחים המותרת מחושבת בהתאם לכך. מכאן ששטח עיקרי המוצע בבקשה עומד במותר. עיקרי מוצע בבקשה : בסך של 226.35 מ"ר - אין מניעה לאשר. מרפסות מקורות : שטח עיקרי למרפסות מותר ע"פ תב"ע : 260 מ"ר. מוצע בבקשה : 78.95 מ"ר – עומד במותר אין מניעה לאשר. גובה בניה : מותר ע"פ תב"ע (נספח בינוי) : גובה מירבי של +35.06, המוצע בבקשה תואם את המותר. מס' קומות : מותר ע"פ תב"ע : 8 קומות מעל הכניסה הקובעת. בבניין קיימות 7 קומות מעל קומת מרתף. בבקשה מוצע המשך בינוי של קומה נוספת כך שסה"כ בבניין 8 קומות מעל קומת מרתף/חניה – כמותר. מס' יח"ד :		את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

מותר ע"פ תב"ע: סך של 15 יח"ד. בבקשה מוצע תוספת של 2 יח"ד חדשות בקומה 6 מפלס +22.54 ליח"ד אחת – אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע: סעיף 7.1: 1. "הבניה תבוצע בהינף אחד יחד עם הבניה המבוצעת בהיתרי בניה מאושרים" - הבניה מוצעת כולה בהינף אחד כנדרש. עצים: סעיף 4.1 ה': העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם או פגיעה בהם – יש לסמן בתכנית את כל העצים המופיעים בנספח. כל חפירה או שינוי במפלס או בעבודה כלשהי אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור. גג: סעיף 4.2.2 ה (1): בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה - בבקשה מוצגים קולטים ע"ג הגג השטוח הקיים כנדרש. סעיף 4.2.2 ה (1,2): כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין אל גג הבניין החדש לרבות דודים וקולטי שמש.. " – מוצג כנדרש. תנישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין – מוצעת גישה כנדרש. הריסות: סעיף 4.2.2 ד': "הגדר / המדרגות המסומנים בצבע צהוב המסומנות בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1 מיועדות להריסה וייהרסו כתנאי לתחילת עבודות.." – חריגות הבניה המיועדות להריסה סומנו בתוכנית כדרישת התב"ע.		

חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את הערות המסומנות ע"ג תכנית a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 60210 תחילת תוקף : 09/07/2016 ייעוד הקרקע : מגורים ומבנים ומוסדות ציבור חו"ד מחלקות העיריה : חו"ד הסדרי תנועה : לאחר את הבקשה. מיום 09/04/2026 ע"י זבריקו בתאל. חו"ד מחלקת תברואה : לאחר את הבקשה. מיום 22/01/2026 ע"י מזרחי שני. חו"ד מחלקת שפ"ע : לאחר את הבקשה. מיום 14/01/2026 ע"י ענבל כהנה. חו"ד מחלקת איכות הסביבה : לאחר את הבקשה. מיום 28/05/2025 ע"י בצלאל אורטל. חו"ד הנדסית : בקשה תואמת תב"ע עדכנית ללא דרישת חיזוקים. התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות :	23/04/2026	חוות דעת תכנונית

1339027 תחילת תוקף 28/09/2024. תקנות התכנון והבניה. חוות דעת מחלקת רישוי : פרסום הקלות : במסגרת הבקשה הנידונה לא פורסמו הקלות. בעלים יחיד בחלקה. סטייה ניכרת : לא קיים סעיף זה. קווי בניין : הבחינה נערכה ע"פ תיק קווי בניין שהתקבל מיום 19/11/2025 ע"י המחלקה למידע תכנוני. המוצע בבקשה הינו בתחום קווי הבניין המאושרים ללא חריגה. נספח בינוי : נספח בינוי - מחייב חלקית. כל הבניה המוצעת בבקשה זו הינם תואמים במדויק את נספח הבינוי, מבחינת נפח מיקום ושטחי הבניה - אין מניעה לאשר. שטחי בניה : שטחים מותרים ע"פ תב"ע : שטח עיקרי (מעל הכניסה) : ע. מותר עפ"י תב"ע: בסך של 1,387.91 מ"ר. ע. קיים בבקשה : בסך של 1317.13 מ"ר.(יש להפחית שטח עיקרי קומת +0.49 , ושטח עיקרי מבנה ציבור הקיים במפלס +3.64). מפלס הכניסה הקובעת ע"פ היתר קודם +3.64, ולכן יתרת השטחים המותרת מחושבת בהתאם לכך. מכאן ששטח עיקרי המוצע בבקשה עומד במותר. עיקרי מוצע בבקשה : בסך של 226.35 מ"ר - אין מניעה לאשר.		

מרפסות מקורות : שטח עיקרי למרפסות מותר ע"פ תב"ע : 260 מ"ר. מוצע בבקשה : 78.95 מ"ר – עומד במותר אין מניעה לאשר. גובה בניה : מותר ע"פ תב"ע (נספח בינוי) : גובה מירבי של 35.06+, המוצע בבקשה תואם את המותר. מס' קומות : מותר ע"פ תב"ע : 8 קומות מעל הכניסה הקובעת. בבניין קיימות 7 קומות מעל קומת מרתף. בבקשה מוצע המשך בינוי של קומה נוספת כך שסה"כ בבניין 8 קומות מעל קומת מרתף/חניה – כמותר. מס' יח"ד : מותר ע"פ תב"ע : סך של 15 יח"ד. בבקשה מוצע תוספת של 2 יח"ד חדשות בקומה 6 מפלס +22.54 ליח"ד אחת – אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע : סעיף 7.1 : 1. " הבניה תבוצע בהינף אחד יחד עם הבניה המבוצעת בהיתרי בניה מאושרים" - הבניה מוצעת כולה בהינף אחד כנדרש. עצים : סעיף 4.1 ה' : העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם או פגיעה בהם – יש לסמן בתכנית את כל העצים המופיעים בנספח. כל חפירה או שינוי במפלס או בעבודה כלשהי אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.		

גג : סעיף 4.2.2 ה (1) : בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה - בבקשה מוצגים קולטים ע"ג הגג השטוח הקיים כנדרש. סעיף 4.2.2 ה (1,2) : כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין אל גג הבניין החדש לרבות דודים וקולטי שמש.. - מוצג כנדרש. -תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין – מוצעת גישה כנדרש. הריסות : סעיף 4.2.2 ד' : "הגדר / המדרגות המסומנים בצבע צהוב המסומנות בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1 מיועדות להריסה וייהרסו כתנאי לתחילת עבודות.. - חריגות הבניה המיועדות להריסה סומנו בתוכנית כדרישת התב"ע. חוות דעת אדריכלית : על עורך הבקשה לתקן את הערות המסומנות ע"ג תכנית a. התנגדויות : לבקשה הנ"ל לא התקבלו התנגדויות.		

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

10	אישור שירותי הכבאות
11	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת
12	תצהיר חתום של עורך הבקשה
13	תצהיר חתום של מתכנן השלד
14	אישור מח' איכות הסביבה
15	הגשת מכתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן חנייה בתקן ישראל
16	אישור מח' דרכים

המלצת האגף לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

נספח בינוי :

נספח בינוי - מחייב חלקית.

כל הבניה המוצעת בבקשה זו הינם תואמים במדויק את נספח הבינוי, מבחינת נפח מיקום ושטחי הבניה - אין מניעה לאשר.

שטחי בניה :

שטחים מותרים ע"פ תב"ע :

שטח עיקרי (מעל הכניסה) :

ע. מותר עפ"י תב"ע : בסך של 1,387.91 מ"ר.

ע. קיים בבקשה : בסך של 1317.13 מ"ר. (יש להפחית שטח עיקרי קומת +0.49 , ושטח עיקרי מבנה ציבור הקיים במפלס +3.64). מפלס הכניסה הקובעת ע"פ היתר קודם +3.64, ולכן יתרת השטחים המותרת מחושבת בהתאם לכך. מכאן ששטח עיקרי המוצע בבקשה עומד במותר.

עיקרי מוצע בבקשה : בסך של 226.35 מ"ר - אין מניעה לאשר.

מרפסות מקורות :

שטח עיקרי למרפסות מותר ע"פ תב"ע : 260 מ"ר.

מוצע בבקשה : 78.95 מ"ר – עומד במותר אין מניעה לאשר.

גובה בניה :

מותר ע"פ תב"ע (נספח בינוי) : גובה מירבי של 35.06 +, המוצע בבקשה תואם את המותר.

מס' קומות :

מותר ע"פ תב"ע: 8 קומות מעל הכניסה הקובעת.

בבניין קיימות 7 קומות מעל קומת מרתף. בבקשה מוצע המשך בניוי של קומה נוספת כך שסה"כ בבניין 8 קומות מעל קומת מרתף/חניה – כמותר.

מס' יח"ד :

מותר ע"פ תב"ע: סך של 15 יח"ד.

בבקשה מוצע תוספת של 2 יח"ד חדשות בקומה 6 מפלס +22.54 ליח"ד אחת – אין מניעה לאשר.

שלביות ביצוע:

סעיף 7.1 : 1. " הבניה תבוצע בהינף אחד יחד עם הבניה המבוצעת בהיתרי בניה מאושרים " - הבניה מוצעת כולה בהינף אחד כנדרש.

עצים :

סעיף 4.1 ה' : העצים המסומנים בתשריט ובנספח מס' 1 בצבע אדום מיועדים לשימור ואסורה עקירתם או פגיעה בהם – יש לסמן בתכנית את כל העצים המופיעים בנספח.

כל חפירה או שינוי במפלס או בעבודה כלשהי אחרת בשטח ייעשו במרחק העולה על 3 מ' מהיקף גזעי העצים המיועדים לשימור.

גג :

סעיף 4.2.2 ה (1) : בגגות שטוחים יוצבו קולטים לדודי שמש כחלק אינטגרלי מתכנון הגג או המעקה - בבקשה מוצגים קולטים ע"ג הגג השטוח הקיים כנדרש.

סעיף 4.2.2 ה (1,2) : כחלק בלתי נפרד מהיתר הבניה יעתיקו מגישי הבקשה להיתר לתוספת הקומה המוצעת בתכנית זו את המתקנים המשותפים הקיימים על גג הבניין אל גג הבניין החדש לרבות דודים וקולטי שמש.. " – מוצג כנדרש.

-תישמר גישה חופשית לכלל הדיירים אל גג הבניין – מוצעת גישה כנדרש.

הריסות :

סעיף 4.2.2 ד' : "הגדר / המדרגות המסומנים בצבע צהוב המסומנות בצבע צהוב בתשריט ובנספח מס' 1 מיועדות להריסה וייהרסו כתנאי לתחילת עבודות.." – חריגות הבניה המיועדות להריסה סומנו בתוכנית כדרישת התב"ע.

חוות דעת אדריכלית:

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

סדר יום לוועדה מתאריך - 06/05/2026 - יט אייר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/54
מספר בקשה	<u>2022/0334.00</u>
מספר סידורי	<u>49</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניית מרפסת, בניית מחסן/מחסנים, ממ"ד, תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, תמ"א 38 - תוספות
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת וחיזוק למבנה במסגרת תמ"א 38
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה קורא הדורות 10 התחדשות בע"מ
עורך הבקשה	ריג אנטוני דונל
מתכנן השלד	מר הילו משה
מספר מתנגדים	30
מספר שכנים שלא חתמו	36

כתובת האתר

קורא הדורות 10 , ארנונה

גוש	חלקה	בשלמות
30115	59	כן
30115	60	כן
30115	50	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1463	תחילת תוקף	06/03/1970			
1463א	תחילת תוקף	15/06/1972			
1463א	תחילת תוקף	15/06/1972			
1721	תחילת תוקף	25/11/1976			
1721	תחילת תוקף	25/11/1976			
1721א	תחילת תוקף	12/01/1986			

תאור הבקשה

ת.ב. 22/334 - רח' קורא הדורות 10 – תמ"א 1/38

גוש : 30117

חלקה : 34

מהות הבקשה :

הבקשה היא לבניית תוספות לחיזוק בניין קיים בן 3 קומות מעל קומת קומת עמודים חלקית ובו 10 יח"ד קיימות מפני רעידות אדמה בהתאם לתמ"א 38 ותכנית 10038.

במסגרת הבקשה יתווספו 1.5 קומות חדשות ובהן 6 יח"ד מעל הבניין הקיים ויח"ד חדשה בתחום קומת עמודים מפולשת, סה"כ 7 יח"ד מוצעות.

סה"כ 17 יח"ד קיימות + מוצעות.

בתאריך 31.12.2024 נידונה הבקשה בוועדה להשמעת התנגדויות. החלטת הוועדה מתאריך זה הייתה לדחות את ההכרעה וזאת עבור קבלת התייחסות הצוות המקצועי להתנגדויות שהושמעו.

להלן פירוט ההתנגדויות והתייחסות הצוות המקצועי :

עו"ד מירה אמסלם בשם 12 מתנגדים מבניינים 10א+10ב :

בקשה לתיעודף התחדשות עירונית עבור 3 הבניינים בחלקה במקום שתוגש בקשה בנפרד עבור כל בניין וייווצר מצב בו החלקה היא בגדר אתר בנייה במשך שנים. בקשה ליצירת פינוי בינוי עבור כלל המבנים בחלקה.

טענה לפגיעה בבינוי עתידי בחלקת המתנגדים ע"י ביצוע הבינוי בניין מושא הבקשה וזאת עקב חסימת המעבר מבניים 10 לבניין 10א+10ב.

בקשה לחניון גדול, תת"ק ומשותף עבור כל הבניינים וזאת לא ניתן לביצוע במידה והבינוי המוצע יאושר.

המבקש משווק את דירותיו החדשות כולל חניות עבור היח"ד. לא ברור מאין החניות אותן הוא משווק מאחר ומוצעות 2 חניות בלבד במכפיל. יתר החניות הינן קיימות.

אלי כהן, מתנגד מבניין נשוא הבקשה :

המעבר לגישה לחניה מצטמצם ונהיה צר.

טענה למצוקת חניה.

היזם מעולם לא פנה אל המתנגד לעניין הבקשה המוצעת.

לא מוצעת עבורו מרפסת סוכה.

טענה כי קיים למתנגד היתר בנייה עבור ממ"ד ומרפסת סוכה.

טענה כי ישנו שטח בבניין בקומת הקרקע אשר בבעלות נוספת אשר מתנגדת לבקשה.

סיגל פז, בניין 12 בשם כ-13 מתנגדים :

התנגדות לביטול הלובי ויצירת מחסנים במקומם.

התנגדות לכניסה הנוספת המוצעת בחלקו המזרחי בניין.

טענה לפגיעה קניינית עקב עמודת הממ"דים המוצעת בחלקו הדרומי של המבנה במידה ותאושר.

תוספת הממ"דים הורסת את יופי המתחם והפיתוח הנופי. הוצע פתרון חלופי ע"י המתנגדת למיקום עמודת הממ"דים.

טענה לסימון לקוי של קו בניין מזרחי.

התנגדויות כלליות :

לא ניתן להגיש תמ"א 38 ע"ג 2 חלקות.

פגיעה בערך הדירות.

טענה למצג שווא של המצב הקיים.

טענה לפגיעה באיכות חיים ולירידת ערך הדירות.

פגיעה בעצים ובצמחיה.

פגיעה בתשתיות

בבקשה לא מוצעות מרפסות סוכה עבור הדיירים.

התקרבות לבניין הסמוך.

להלן התייחסות הצוות המקצועי להתנגדויות שהושמעו :

התייחסות להתנגדויות מאת עו"ד מירה אמסלם :

נושא פינוי בינוי יובא להכרעת הועדה (סעיפים 1+2+3). לא הוצג עד לזמן כתיבת שורות אלו שום סמך התומך בטענה זו ושום היתכנות בפני הצוות המקצועי.

עניין שיווק דירות היזם אינו עניינה של הועדה ואינה מתערבת בדרכי שיווק היזם.

התייחסות להתנגדויות מאת אלי כהן מבניין נשוא הבקשה :

לעניין המעבר – הבקשה נבחנה ע"י מחלקת תוש"יה. נראה כי ישנה בעיה במעבר וכי יש להביא נושא זה להכרעת ועדה מאחר והצוות המקצועי סבור כי המעבר אכן אינו תקני ובר ביצוע. המלצת הצוות המקצועי היא להחזיר את הבקשה חזרה לתוש"יה לטובת התייחסות מפורטת לעניין זה מאחר ונראה כי לא ניתן יהיה ליישם את החניה המוצעת ואת המעבר המוצע נוכח מיקום החניות המוצעות.

טענה למצוקת חניה – יובא להכרעת ועדה.

טענה לעניין כי קיים בידו של המתנגד היתר בנייה לתוספת של מרפסת סוכה וממ"ד – לא קיים היתר במערכת! קיימת בקשה 13/971 אשר נידונה בוועדה ובקשה זו נסגרה, לא ניתן להוציא מכוחה היתר בנייה. על כן טענה זו נשמעה בעלמא.

התייחסות להתנגדויות מאת סיגל פז, בניין 12 :

התנגדות לכניסה נוספת – הועדה מתרשמת כי הצעת כניסה נוספת הינה טובה יותר לטובת נגישות.

התנגדות לביטול הלווי ויצירת מחסנים – טענה זו לא ברורה מאחר והינה נשמעת ע"י דיירים שאינם דיירי בניין נשוא הבקשה כלל.

טענה לפגיעה קניינית – לא הוכחה טענה זו ולא נתמכה במסמכים כנדרש.

התייחסות להתנגדויות כלליות שהושמעו :

הגשת בקשה לתמ"א 38 על גבי 2 חלקות – טענה זו מתייחסת לבקשות מסוג תמ"א 38/2 ולא תמ"א 38/1.

פגיעה בערך הדירות – לא הוצג כל מסמך התומך בטענה זו.

טענה למצב שווא של המצב הקיים – ישנו היתר מקורי לבניין והבקשה נבחנה בהתאם לכך. על כן, לא נראה כי קיים מצב שווא.

טענה לפגיעה באיכות חיים ולירידת ערך הדירות – מדובר בבקשה לתמ"א 38 אשר מטרתה היא חיזוק ומיגון המבנים. לאור התקופה האחרונה בה מצויה מדינת ישראל אנו נוכחים לדעת ולהבין את ערך החיזוק המבנים וכי איכות חיים אינה יכולה לבוא על חשבון הצלת חיים.

פגיעה בעצים ובצמחיה – התקבל אישור שפ"ע.

פגיעה בתשתיות – הבקשה מלווה במהנדס פרויקט ובאנשי מקצוע הרלוונטיים על מנת לוודא כי הבקשה תעמוד בסטנדרטים המתבקשים וכן על מנת לוודא שהבינוי המוצע ישתלב בתשתיות כנדרש.

מרפסות סוכה – הטענה הנ"ל הושמעה ע"י דיירים אשר אינם מבניין נשוא הבקשה כלל למעט אלי כהן אשר התייחסות לטענה זו ניתנה בהתאם.

התקרבות לבניין הסמוך – עקב מיקומו של המגרש ומגבלות התכנון במסגרת בקשה מכוח תמ"א 38/1 הבינוי המוצע הינו המיטבי בהתאם לתנאי המגרש.

טענות המבקשים :

טענה לעניין סימון קו בניין מזרחי וכי אין צורך לסימון הפקעה המסומנת בתיק המידע – לטענת המבקשים, קו הבניין כפי שמסומן בבקשה אושר ע"י יניב טיאר בפגישה שנעשתה מולו. לצוות המקצועי לא הוצג אישור כזה. על כן, יש לצמצם את קו הבניין בהתאם להמלצת הצוות המקצועי וכן לבטל מרפסות זיו בזחית מזרחית או לחלופין להציג את אישורו של מר יניב טיאר לעניין קו הבניין ולקבל את אישורם של מחלקת מידע תכנוני לנושא זה. כמו כן, הצוות המקצועי של הרישוי ערך פגישה עם הממונה על מידע תכנוני ובה הוצגה ההפקעה ולפיה המרחק מגבול המגרש הנוכחי לאחר ההפקעה הינו 2.6 מ' לקו הבניין המזרחי אשר יושב על קונטור המבנה הקיים. בהתאם לאמור, המרפסות המוצעות בחזית זו הינן מחות לגבול המגרש וקו הבניין ולא ניתן לאשרן.

טענת המבקשים לעניין דרישת הצוות המקצועי לצמצום שטחי בנייה בקומות החדשות – לטענת המבקשים, ע"פ חו"ד מהנדס העיר בשלב תכנון עיר, ישנה יתרת שטחים אותה ניתן לנצל ואילו בהמלצת המחלקה נכתב

כי ישנה חריגה אותה יש לצמצם. הצוות המקצועי בדק טענה זו שוב, ונראה כי ישנה חריגה בשטחים אותם יש לצמצם.

בתאריך 30.7.2025 נידונה הבקשה בשנית בוועדה בעניין ההתנגדויות. לארו ההתנגדויות שהושמעו, החליטה הוועדה לצאת לסיור במקום.

בתאריך 17.11.2025 קיימה הוועדה סיור במקום יחד עם הצוות המקצועי. כעת מובאת הבקשה לדיון פנימי ולהכרעה בעניין ההתנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
23/04/2026	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה
	המלצת אגף הרישוי מובא להכרעת וועדה לעניין ההתנגדויות וכן לעניין החניה. ח"ד הסדרי תנועה : להחלטת הוועדה. המלצת מח' הסדרי תנועה : מוצע תוספת 7 יח"ד במסגרת תמ"א 38/1 מוצע תוספת 1 מ"ח ע"י מתקן חניה, חסר 9 מ"ח. תנאי להיתר בניה – הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן אוטומטי בת"י. המלצת תכנון עיר לנושא חניה : היום יש 2 מגרשי חניה משותפים עבור 3 הבניינים. מוצעת תוספת (במגרש החניה הצפוני) של מקום חניה 1 בבקשה זו + ראה סעיף 11 (עצים) לעיל והיזם מתחייב להציע פתרון חניה מלא תת"ק עבור 2 המבנים. היזם מסרב להציע מתקנים של מכפילים בבקשה זו מכיוון שהחניות הקיימות שייכות ל-2 הבניינים ולא רק לבניין עליו מבוצעת התמ"א. התקבל סקר עצים כולל של חלקות שכנות במרחק של עד 3 מ'. רוב העצים הבוגרים מוצעים לעקירה לטובת הסטת מיסעה לחניון קיים בשל תוספת ממ"דים והרחבות. לא ניתן להציע את ההרחבות במיקום אחר ולא ניתן לבטל חניות בהיתר. עם זאת לצורך בחינת בחינה מעמיקה בנוגע לשימור עצים יש להראות חלופה של כניסה לחניה תת"ק בין 2 הבניינים הקדמיים. במידת וימצא כי החלופה לא אפשרית, יבחן שימור עצים ככל הניתן לאורך המיסעה לאחר תיקון של קווי הבניין. כמו כן בעתיד תוגש בקשה לתמ"א 2 עבור המבנה האחורי במגרש עם חניון תת"ק עבור 2 המבנים ולכן ככל הנראה לא ניתן יהיה להציל את העצים. הבקשה תבחן לעניין זה לכשתוגש. מוצעות יח"ד שלא עפ"י החלוקה הקיימת. ללא פתרון חניה מספק וללא נגישות מעל 7 יח"ד חדשות. ככל שינתן פתרון חניה מלא – תוספת של 10 מקומות חניה עפ"י חישוב של תקן חניה גבוה עבור יח"ד חדשות. ניתן להציע ב-3 משלישים+ חניה בודדת חדשה או ב-5 מכפילים. ולכן ההמלצה היא להציע חניה במשלישים במגרש החניה הצפוני וזאת על מנת לאפשר תוספת מקומות חניה משמעותית עבור בקשה זו. מוצעות יח"ד שלא עפ"י החלוקה הקיימת. ללא פתרון חניה מספק וללא

נגישות מעל 7 יח"ד חדשות. ככל שינתן פתרון חניה מלא – תוספת של 10 מקומות חניה עפ"י חישוב של תקן חניה גבוה עבור יח"ד חדשות. ניתן להציע ב- 3 משלישים + חניה בודדת חדשה או ב- 5 מכפילים. מובא להכרעת וועדה קווי בניין קווי בניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הם חזית קדמית מזרחית – 3 מ'. חזיתות צידיות צפונית ודרומית – 2 מ'. חזית אחורית מערבית – 3 מ'. הבניה המוצעת הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 למעט חיזוקים ומרפסות בחזית מזרחית. יש לסמן קו בנין בחזית מזרחית כמקובל לאחר הפקעה (כמסומן בתכנית a) מעלית מוצעת מעלית פנימית לצד גרם מדרגות קיים – אין מניעה לאשר. לחשב מעלית בחישוב השטחים. יח"ד מוצעת בתחום קומת העמודים המפולשת סעיף 4.1.2.1 בתכנית 10038 קובע כי : סגירה ומילוי של קומה מפולשת לצורך תוספת יח"ד בתנאים הבאים : א. "גובה הקומה המפולשת יותאם לגובה קומת מגורים על פי התקנות" - המוצע עומד בדרישה. ב. "תוספת הבניה תכלול מרחב מוגן"- מוצע ממ"ד לדירה. ג. "במקרה של הוספת יח"ד ע"י סגירת קומת עמודים מפולשת לפחות אחת מיח"ד תהיה מותאמת לאנשים עם מוגבלות כולל דרכי הגישה אליה" – דירה נמצאת במפלס כניסה. הדירה מוצעת בקומת עמודים אך בשטחי שטחים המתייחסים (מקלט, ח. הסקה ובור מים) אין מניעה לאשר הצרחת שטחים המותרים בשטחי קומת עמודים בהתאם להחלטת וועדת ערר 1187/22 וכן ניתן לצרף שטחי שירות שהותרו בהתאם לסעיף 4.1.2.1.(ב.1). תנאי לקבלת ההיתר יהיה אישור מורשה נגישות עבור דירה מותאמת לאנשים עם מוגבלות.		

קומות קיימות תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038- תוספות בניה המוצעות ליח"ד חורגות מהמותר ע"כ יש לצמצם הרחבות עד לשטח של 25 מ"ר כמותר. תוספת שטחים מעבר ל-25 מ"ר הסבת שטח מרפסות שירות לשטח עיקרי מעבר ל 25 מ"ר ניתן לאשר עפ"י תכנית 10038 4.1.2.1 (2) ב - יש לסמן כשטח עיקרי מוצע כנדרש בתוכנית ובחישובי השטחים בכל המפלסים. מוצע בינוי בזיז בחזית צפונית, לא ניתן להציע בינוי בזיז יש להתאים בינוי למלוא היקף הקומה. עמודת תוספות המוצעת בחזית צפונית מוצעות ע"ג שטח המופיע בתיק מידע כמעבר להולכי רגל עם זכות מעבר לציבור – התקבלה חו"ד משפטית בתאריך 31.07.2023 מאת יניב טיאר כי לא ניתן להציע בינוי ממ"דים ע"ג זיקת ההנאה. לאחר מכן נתקיימה פגישה עם ר"צ, מנהל מח' תכנון ולשכה משפטית ובה הוחלט כי ניתן לפרסם הקלה מתכנית עבור הזזת תוואי השטח לזיקת הנאה עבור זכות מעבר לציבור וזאת תוך שמירה על זיקת ההנאה. קומות חדשות קומה ד' – קומה חדשה מוצעת ובה 3 יח"ד מוצעות סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי : תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות. בתנאים הבאים : א. " התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה..." – המוצע עומד בדרישה. ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד חלקית בדרישה , לדירה מס' 13 מוצע חדר מחוזק – לא ניתן להציע יח"ד הכוללות חדר מחוזק בהתאם להחלטת וועדת ערר, יש להציג תכנון חלופי ללא ח. מחוזק. חו"ד תכנון עיר : מוצע פיצול יח"ד שלא עפ"י חלוקת יח"ד בקומות הקיימות וזאת ללא פתרון חניה מספק - לא מקובל - יש להציע פתרון חניה בהתאם לתקן או לצמצם את כמות יחידות הדיור בקומות החדשות בהתאם לקומות הקיימות. קומה ה' - קומה חלקית חדשה ובה תוספת 2 של יח"ד. סעיף 4.1.2.1 (6) בתכנית 10038 קובע כי : א. תותר תוספת קומה חלקית מעל למבנה שטח מרבי (עיקרי+		

שירות) עד מחצית שטחה של קומה טיפוסית מורחבת במבנה ושימוש בגג כמרפסת - נראה כי המוצע גדול מהמותר, יש לצמצם למותר. ב. "התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי...בשטח כל יח"ד נוספת" –המוצע עומד בדרישה. ג. שטח כל דירה נפרדת ... לא יעלה על שטח מירבי של 80 מ"ר ... אלא אם הוצעו במפלסים אחרים" - המוצע עומד בדרישה, הוצעו 3 דירות בשטח של עד 80 מ"ר. סך שטחי בניה המותרים מכוח 10038 : 585.6 מ"ר, סך שטחי בניה מוצעים בקומות חדשים 643.31 מ"ר – קיימת חריגה של 57.71 מ"ר, יש לצמצם. מחסנים מוצעים 7 מחסנים בשטח קירות יורדים של שטחי הרחבות, בשטחים שהתייתרו ובלובי הכניסה, אין מניעה לאשר בכפוף: לציין גובה מחסנים עד 2.20. מחסן המופיע כמחסן קיים בשונה מהיתר מקורי אשר מופיע כשטח למילוי יש להתאים להיתר מקורי או לחילופין ניתן להציע חלוקת מחסנים עבור כל הדירות. מרפסות מוצעות מרפסות זיו בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר או עד 12 מ"ר בממוצע ובכפוף ל: לבטל מרפסות בחזית מזרחית מחוץ לקו בנין. לבטל מרפסות בצורת ר. נגישות מוצעות מעל 6 יח"ד בבניין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. חו"ד תכנון עיר: מוצעות מעל 7 יח"ד חדשות- נדרש להציע נגישות מלאה. נראה כי גודל המעלית אינו מתאים למידות של נגישות ניתן להגדיל את המעלית ע"ח שטח היח"ד הקיימות והחדשות ככל שהדבר אינו אפשר מבחינת הסכמות שכנים, ניתן לאשר בכפוף לאישור נגישות ובתנאי שבקומות החדשות המעברים יהיו תקינים- לתקן. תברואה		

חו"ד תכנון לנושא תברואה : מקובל. הבקשה אושרה ע"י אגף תברואה - יש לתכנן 3 פחים בנפח 1000 ליטר. יש לאשר מיקום מתקני אשפה באגף תברואה. חזיתות חו"ד תכנון עיר : לתקן שורות אבן, לא ברור חומרים במרפסות, מפגש עם הקרקע, גדרות, פתרון אשפה, לא ברור חומרים של ביתן עליה לגג. פיתוח שטח מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת - הוצג מיקום גמל מים, בלוני גז, מיזוג אוויר וארונות תשתיות. ניקוז מי נגר- עפ"י סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038 : במגרשים בנויים שאינם מיועדים להריסה, לפחות 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי ישאר כקרקע טבעית או מצע המאפשר חלחול. פריסת גדרות- נדרש להשלים בפריסת הגדרות סימון גדר קיימת/ מוצעת. לסמן גדר חיה מעל הגדרות עפ"י הקיים. שערים וכו. עצים חו"ד תכנון עיר : התקבל סקר עצים כולל של חלקות שכנות במרחק של עד 3 מ'. רוב העצים הבוגרים מוצעים לעקירה לטובת הסטת מיסעה לחניון קיים בשל תוספת ממ"דים והרחבות. לא ניתן להציע את ההרחבות במיקום אחר ולא ניתן לבטל חניות בהיתר ולכן מקובל. אך יבחן שימור עצים ככל הניתן לאורך המסעה לאחר תיקון של קווי הבניין. כמו כן בעתיד תוגש בקשה לתמ"א 2 עבור המבנה האחורי במגרש עם חניון תת"ק עבור 2 המבנים ולכן ככל הנראה לא ניתן יהיה להציל את העצים . הבקשה תבחן לעניין זה לכשתוגש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1721א תחילת תוקף : 12/01/1986	23/04/2026	חוות דעת תכנונית

ייעוד הקרקע: חוות דעת אגף רישוי חו"ד הסדרי תנועה : להחלטת הוועדה. המלצת מח' הסדרי תנועה : מוצע תוספת 7 יח"ד במסגרת תמ"א 38/1 מוצע תוספת 1 מ"ח ע"י מתקן חניה, חסר 9 מ"ח. תנאי להיתר בניה – הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן אוטומטי בת"י. המלצת תכנון עיר לנושא חניה : היום יש 2 מגרשי חניה משותפים עבור 3 הבניינים. מוצעת תוספת (במגרש החניה הצפוני) של מקום חניה 1 בבקשה זו + ראה סעיף 11 (עצים) לעיל והיום מתחייב להציע פתרון חניה מלא תת"ק עבור 2 המבנים. היום מסרב להציע מתקנים של מכפילים בבקשה זו מכיוון שהחניות הקיימות שייכות ל2 הבניינים ולא רק לבניין עליו מבוצעת התמ"א. התקבל סקר עצים כולל של חלקות שכנות במרחק של עד 3 מ'. רוב העצים הבוגרים מוצעים לעקירה לטובת הסטת מיסעה לחניון קיים בשל תוספת ממ"דים והרחבות. לא ניתן להציע את ההרחבות במיקום אחר ולא ניתן לבטל חניות בהיתר. עם זאת לצורך בחינת בחינה מעמיקה בנוגע לשימור עצים יש להראות חלופה של כניסה לחניה תת"ק בין 2 הבניינים הקדמיים. במידת וימצא כי החלופה לא אפשרית, יבחן שימור עצים ככל הניתן לאורך המיסעה לאחר תיקון של קווי הבניין. כמו כן בעתיד תוגש בקשה לתמ"א 2 עבור המבנה האחורי במגרש עם חניון תת"ק עבור 2 המבנים ולכן ככל הנראה לא ניתן יהיה להציל את העצים. הבקשה תבחן לעניין זה לכשתוגש. מוצעות יח"ד שלא עפ"י החלוקה הקיימת. ללא פתרון חניה מספק וללא נגישות מעל 7 יח"ד חדשות. ככל שינתן פתרון חניה מלא – תוספת של 10 מקומות חניה עפ"י חישוב של תקן חניה גבוה עבור יח"ד חדשות. ניתן להציע ב- 3 משלישים + חניה בודדת חדשה או ב- 5 מכפילים. ולכן ההמלצה היא להציע חניה במשלישים במגרש החניה הצפוני וזאת על מנת לאפשר תוספת מקומות חניה משמעותית עבור בקשה זו. מוצעות יח"ד שלא עפ"י החלוקה הקיימת. ללא פתרון חניה מספק וללא נגישות מעל 7 יח"ד חדשות. ככל שינתן פתרון חניה מלא – תוספת של 10 מקומות חניה עפ"י חישוב של תקן חניה גבוה עבור יח"ד חדשות. ניתן להציע ב- 3 משלישים + חניה בודדת חדשה או ב- 5 מכפילים. מובא להכרעת וועדה חו"ד מחלקת שימור : לאשר את הבקשה. חו"ד מחלקת דרכים : לאשר את הבקשה.		

חו"ד מחלקת תברואה: לאשר את הבקשה – יש לתכנן 3 פחים בנפח 1000 ליטר. חו"ד מחלקת שפ"ע: לאשר את הבקשה ולהוסיף תנאים להיתר. חו"ד מחלקת איכות הסביבה: לאשר את הבקשה. חו"ד הנדסית: התקבלה בתאריך 11/08/2022 ע"י איתי שרעבי. פרסום פורסמו ההקלות הבאות: בקשה לתוספת קומה וחצי על גבי ארבע קומות קיימות. בקשה לתוספת 7 יח"ד על גבי 10 יח"ד קיימות. בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותוכנית 10038 -חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה. שינוי תוואי שטח לזיקת הנאה שנקבע בתכנית 1463א תוך שמירה על זיקת ההנאה המאושרת בתכנית. קווי בניין קווי בניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הם חזית קדמית מזרחית – 3 מ'. חזיתות צידיות צפונית ודרומית – 2 מ'. חזית אחורית מערבית – 3 מ'. הבניה המוצעת הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 למעט חיזוקים ומרפסות בחזית מזרחית. יש לסמן קו בנין בחזית מזרחית כמקובל לאחר הפקעה (כמסומן בתכנית a) מעלית מוצעת מעלית פנימית לצד גרם מדרגות קיים – אין מניעה לאשר. לחשב מעלית בחישוב השטחים. יח"ד מוצעת בתחום קומת העמודים המפולשת סעיף 4.1.2.1 בתכנית 10038 קובע כי: סגירה ומילוי של קומה מפולשת לצורך תוספת יח"ד בתנאים הבאים:		

א. "גובה הקומה המפולשת יותאם לגובה קומת מגורים על פי התקנות" - המוצע עומד בדרישה. ב. "תוספת הבניה תכלול מרחב מוגן"- מוצע ממ"ד לדירה. ג. "במקרה של הוספת יח"ד ע"י סגירת קומת עמודים מפולשת לפחות אחת מיח"ד תהיה מותאמת לאנשים עם מוגבלות כולל דרכי הגישה אליה" – דירה נמצאת במפלס כניסה. הדירה מוצעת בקומת עמודים אך בשטחי שטחים המתייחסים (מקלט, ח. הסקה ובור מים) אין מניעה לאשר הצרחת שטחים המותרים בשטחי קומת עמודים בהתאם להחלטת וועדת ערר 1187/22 וכן ניתן לצרף שטחי שירות שהותרו בהתאם לסעיף 4.1.2.1.(ב.1). תנאי לקבלת ההיתר יהיה אישור מורשה נגישות עבור דירה מותאמת לאנשים עם מוגבלות. קומות קיימות תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038- תוספות בניה המוצעות ליח"ד חורגות מהמותר ע"כ יש לצמצם הרחבות עד לשטח של 25 מ"ר כמותר. תוספת שטחים מעבר ל-25 מ"ר הסבת שטח מרפסות שירות לשטח עיקרי מעבר ל 25 מ"ר ניתן לאשר עפ"י תכנית 10038 4.1.2.1 (2) ב - יש לסמן כשטח עיקרי מוצע כנדרש בתוכניות ובחשובי השטחים בכל המפלסים. מוצע בינוי בזיז בחזית צפונית, לא ניתן להציע בינוי בזיז יש להתאים בינוי למלוא היקף הקומה. עמודת תוספות המוצעת בחזית צפונית מוצעות ע"ג שטח המופיע בתיק מידע כמעבר להולכי רגל עם זכות מעבר לציבור – התקבלה חו"ד משפטית בתאריך 31.07.2023 מאת יניב טיאר כי לא ניתן להציע בינוי ממ"דים ע"ג זיקת ההנאה. לאחר מכן נתקיימה פגישה עם ר"צ, מנהל מח' תכנון ולשכה משפטית ובה הוחלט כי ניתן לפרסם הקלה מתכנית עבור הזזת תוואי השטח לזיקת הנאה עבור זכות מעבר לציבור וזאת תוך שמירה על זיקת ההנאה. קומות חדשות קומה ד' – קומה חדשה מוצעת ובה 3 יח"ד מוצעות סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי : תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות. בתנאים הבאים : א. " התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה..." – המוצע עומד בדרישה.	

ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד חלקית בדרישה, לדירה מס' 13 מוצע חדר מחוץ – לא ניתן להציע יח"ד הכוללת חדר מחוץ בהתאם להחלטת וועדת ערר, יש להציג תכנון חלופי ללא ח. מחוץ. חו"ד תכנון עיר: מוצע פיצול יח"ד שלא עפ"י חלוקת יח"ד בקומות הקיימות וזאת ללא פתרון חניה מספק – לא מקובל – יש להציע פתרון חניה בהתאם לתקן או לצמצם את כמות יחידות הדיור בקומות החדשות בהתאם לקומות הקיימות. קומה ה' – קומה חלקית חדשה ובה תוספת 2 של יח"ד. סעיף 4.1.2.1 (6) בתכנית 10038 קובע כי: א. תותר תוספת קומה חלקית מעל למבנה שטח מרבי (עיקרי + שירות) עד מחצית שטחה של קומה טיפוסית מורחבת במבנה ושימוש בגג כמרפסת – נראה כי המוצע גדול מהמותר, יש לצמצם למותר. ב. "התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי... בשטח כל יח"ד נוספת" – המוצע עומד בדרישה. ג. שטח כל דירה נפרדת ... לא יעלה על שטח מירבי של 80 מ"ר ... אלא אם הוצעו במפלסים אחרים" – המוצע עומד בדרישה, הוצעו 3 דירות בשטח של עד 80 מ"ר. סך שטחי בניה המותרים מכוח 10038 : 585.6 מ"ר, סך שטחי בניה מוצעים בקומות חדשים 643.31 מ"ר – קיימת חריגה של 57.71 מ"ר, יש לצמצם. קומת גג: הבקשה מציעה פתח יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות משותף. מחסנים מוצעים 7 מחסנים בשטח קירות יורדים של שטחי הרחבות, בשטחים שהתייתרו ובלובי הכניסה, אין מניעה לאשר בכפוף: לציין גובה מחסנים עד 2.20. מחסן המופיע כמחסן קיים בשונה מהיתר מקורי אשר מופיע כשטח למילוי יש להתאים להיתר מקורי או לחילופין ניתן להציע חלוקת מחסנים עבור כל הדירות. מרפסות מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר – אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב		

שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר או עד 12 מ"ר בממוצע ובכפוף ל: לבטל מרפסות בחזית מזרחית מחוץ לקו בנין. לבטל מרפסות בצורת ר. נגישות מוצעות מעל 6 יח"ד בבנין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. חוו"ד תכנון עיר: מוצעות מעל 7 יח"ד חדשות- נדרש להציע נגישות מלאה. נראה כי גודל המעלית אינו מתאים למידות של נגישות ניתן להגדיל את המעלית ע"ח שטח היח"ד הקיימות והחדשות ככל שהדבר אינו אפשר מבחינת הסכמות שכנים, ניתן לאשר בכפוף לאישור נגישות ובתנאי שבקומות החדשות המעברים יהיו תקינים- לתקן. תברואה חוו"ד תכנון לנושא תברואה: מקובל. הבקשה אושרה ע"י אגף תברואה - יש לתכנן 3 פחים בנפח 1000 ליטר. יש לאשר מיקום מתקני אשפה באגף תברואה. חזיתות חוו"ד תכנון עיר: לתקן שורות אבן, לא ברור חומרים במרפסות, מפגש עם הקרקע, גדרות, פתרון אשפה, לא ברור חומרים של ביתן עליה לגג. פיתוח שטח מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת - הוצג מיקום גמל מים, בלוני גז, מיזוג אוויר וארונות תשתיות. ניקוז מי נגר- עפ"י סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038: במגרשים בנויים שאינם מיועדים להריסה, לפחות 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי ישאר כקרקע טבעית או מצע המאפשר חלחול. פריסת גדרות- נדרש להשלים בפריסת הגדרות סימון גדר קיימת/ מוצעת. לסמן גדר חיה מעל הגדרות עפ"י הקיים. שערים וכו. עצים		

חו"ד תכנון עיר : התקבל סקר עצים כולל של חלקות שכנות במרחק של עד 3 מ'. רוב העצים הבוגרים מוצעים לעקירה לטובת הסטת מיסעה לחניון קיים בשל תוספת ממ"דים והרחבות. לא ניתן להציע את ההרחבות במיקום אחר ולא ניתן לבטל חניות בהיתר ולכן מקובל. אך יבחן שימור עצים ככל הניתן לאורך המסעה לאחר תיקון של קווי הבניין. כמו כן בעתיד תוגש בקשה לתמ"א 2 עבור המבנה האחורי במגרש עם חניון תת"ק עבור 2 המבנים ולכן ככל הנראה לא ניתן יהיה להציל את העצים. הבקשה תבחן לעניין זה לכשתוגש. התנגדויות : בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 – התקבלו 16 התנגדויות, להלן עיקרי התנגדויות : פגיעה במתחם קיים, פגיעה באיכות חיים, צמצום מרחב מחייה וחסימת אור ושמש. התנגדות לפתח חדש, פגיעה בצמחיה, לא הוצעו מרפסות סוכה, פגיעה בערך הדירה, מדוע הפגיעה בכל העצים ללא כל סיבה. פגיעה בתשתיות, מצוקת חניות ופגיעה בגישה לחניות והתקרבות לבניין סמוך. העדפה להתחדשות עירונית מועילה לכולם. התעלמות התכנית מהמצב הקיים בפיתוח השטח (בלוני גז/מיכל סולר) וללא עמידה בדרישות בטיחות ופגיעה בתוספות עתידיות. במבנה הסמוך מתוכנן פינוי בינוי אשר ישתמש במקומות החניה הקיימות כדי ליצור חניה תת"ק, החניה שסומה (14 מ"ח) אינה משקפת מציאות (8-9 מ"ח) מבקשים להגיע לפתרון חניה משותף. נדרש תיקון ליקויים גרפים כמסומן ע"ג תכנית a		
הוועדה מחליטה לצאת לסיור, ולאחר מכן הבקשה תובא לדיון פנימי.	30/07/2025	דיון בוועדת משנה : לקיים סיור במקום
מפאת חוסר הזמן הבקשה תובא לדיון לוועדה שתתקיים ב- 30.07.2025	16/07/2025	דיון בוועדת משנה : להוציא הסעיף מסדר היום
המלצת אגף הרישוי מובא להכרעת וועדה חו"ד הסדרי תנועה : להחלטת הוועדה. המלצת מח' הדסרי תנועה : מוצע תוספת 7 יח"ד במסגרת	06/07/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הוועדה

תמ"א 38/1 מוצע תוספת 1 מ"ח ע"י מתקן חניה, חסר 9 מ"ח. תנאי להיתר בניה – הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן אוטומטי בת"י. המלצת תכנון עיר לנושא חניה : היום יש 2 מגרשי חניה משותפים עבור 3 הבניינים. מוצעת תוספת (במגרש החניה הצפוני) של מקום חניה 1 בבקשה זו + ראה סעיף 11 (עצים) לעיל והיזם מתחייב להציע פתרון חניה מלא תת"ק עבור 2 המבנים. היזם מסרב להציע מתקנים של מכפילים בבקשה זו מכיוון שהחניות הקיימות שייכות ל2 הבניינים ולא רק לבניין עליו מבוצעת התמ"א. התקבל סקר עצים כולל של חלקות שכנות במרחק של עד 3 מ'. רוב העצים הבוגרים מוצעים לעקירה לטובת הסטת מיסעה לחניון קיים בשל תוספת ממ"דים והרחבות. לא ניתן להציע את ההרחבות במיקום אחר ולא ניתן לבטל חניות בהיתר. עם זאת לצורך בחינת בחינה מעמיקה בנוגע לשימור עצים יש להראות חלופה של כניסה לחניה תת"ק בין 2 הבניינים הקדמיים. במידת וימצא כי החלופה לא אפשרית, יבחן שימור עצים ככל הניתן לאורך המיסעה לאחר תיקון של קווי הבניין. כמו כן בעתיד תוגש בקשה לתמ"א 2 עבור המבנה האחורי במגרש עם חניון תת"ק עבור 2 המבנים ולכן ככל הנראה לא ניתן יהיה להציל את העצים. הבקשה תבחן לעניין זה לכשתוגש. מוצעות יח"ד שלא עפ"י החלוקה הקיימת. ללא פתרון חניה מספק וללא נגישות מעל 7 יח"ד חדשות. ככל שינתן פתרון חניה מלא – תוספת של 10 מקומות חניה עפ"י חישוב של תקן חניה גבוה עבור יח"ד חדשות. ניתן להציע ב- 3 משלישים + חניה בודדת חדשה או ב- 5 מכפילים. ולכן ההמלצה היא להציע חניה במשלישים במגרש החניה הצפוני וזאת על מנת לאפשר תוספת מקומות חניה משמעותית עבור בקשה זו. מוצעות יח"ד שלא עפ"י החלוקה הקיימת. ללא פתרון חניה מספק וללא נגישות מעל 7 יח"ד חדשות. ככל שינתן פתרון חניה מלא – תוספת של 10 מקומות חניה עפ"י חישוב של תקן חניה גבוה עבור יח"ד חדשות. ניתן להציע ב- 3 משלישים + חניה בודדת חדשה או ב- 5 מכפילים. מובא להכרעת וועדה קווי בניין קווי בניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הם חזית קדמית מזרחית – 3 מ'. חזיתות צידיות צפונית ודרומית – 2 מ'. חזית אחורית מערבית – 3 מ'. הבניה המוצעת הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 למעט חיזוקים ומרפסות בחזית מזרחית. יש לסמן קו בנין בחזית מזרחית כמקובל לאחר הפקעה (כמסומן בתכנית a) מעלית מוצעת מעלית פנימית לצד גרם מדרגות קיים – אין מניעה לאשר.		

לחשב מעלית בחישוב השטחים. יח"ד מוצעת בתחום קומת העמודים המפולשת סעיף 4.1.2.1 בתכנית 10038 קובע כי : סגירה ומילוי של קומה מפולשת לצורך תוספת יח"ד בתנאים הבאים : א. "גובה הקומה המפולשת יותאם לגובה קומת מגורים על פי התקנות" - המוצע עומד בדרישה. ב. "תוספת הבניה תכלול מרחב מוגן"- מוצע ממ"ד לדירה. ג. "במקרה של תוספת יח"ד ע"י סגירת קומת עמודים מפולשת לפחות אחת מיח"ד תהיה מותאמת לאנשים עם מוגבלות כולל דרכי הגישה אליה" – דירה נמצאת במפלס כניסה. הדירה מוצעת בקומת עמודים אך בשטחי שטחים המתייחסים (מקלט, ח. הסקה ובור מים) אין מניעה לאשר הצרחת שטחים המותרים בשטחי קומת עמודים בהתאם להחלטת וועדת ערר 1187/22 וכן ניתן לצרף שטחי שירות שהותרו בהתאם לסעיף 4.1.2.1.(ב.1). תנאי לקבלת ההיתר יהיה אישור מורשה נגישות עבור דירה מותאמת לאנשים עם מוגבלות. קומות קיימות תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038- תוספות בניה המוצעות ליח"ד חורגות מהמותר ע"כ יש לצמצם הרחבות עד לשטח של 25 מ"ר כמותר. תוספת שטחים מעבר ל-25 מ"ר הסבת שטח מרפסות שירות לשטח עיקרי מעבר ל 25 מ"ר ניתן לאשר עפ"י תכנית 10038 4.1.2.1 (2) ב - יש לסמן כשטח עיקרי מוצע כנדרש בתוכנית ובחישובי השטחים בכל המפלסים. מוצע בינוי בזיז בחזית צפונית, לא ניתן להציע בינוי בזיז יש להתאים בינוי למלוא היקף הקומה. עמודת תוספות המוצעת בחזית צפונית מוצעות ע"ג שטח המופיע בתיק מידע כמעבר להולכי רגל עם זכות מעבר לציבור – התקבלה חו"ד משפטית בתאריך 31.07.2023 מאת יניב טיאר כי לא ניתן להציע בינוי ממ"דים ע"ג זיקת ההנאה. לאחר מכן נתקיימה פגישה עם ר"צ, מנהל מח' תכנון ולשכה משפטית ובה הוחלט כי ניתן לפרסם הקלה מתכנית עבור הזזת תוואי השטח לזיקת הנאה עבור זכות מעבר לציבור וזאת תוך שמירה על זיקת ההנאה. קומות חדשות		

קומה ד' – קומה חדשה מוצעת ובה 3 יח"ד מוצעות סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי : תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות. בתנאים הבאים : א. " התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה..." – המוצע עומד בדרישה. ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד חלקית בדרישה, לדירה מס' 13 מוצע חדר מחוץ – לא ניתן להציע יח"ד הכוללות חדר מחוץ בהתאם להחלטת וועדת ערר, יש להציג תכנון חלופי ללא ח. מחוץ. ח"ד תכנון עיר : מוצע פיצול יח"ד שלא עפ"י חלוקת יח"ד בקומות הקיימות וזאת ללא פתרון חניה מספק - לא מקובל - יש להציע פתרון חניה בהתאם לתקן או לצמצם את כמות יחידות הדיור בקומות החדשות בהתאם לקומות הקיימות. קומה ה' - קומה חלקית חדשה ובה תוספת 2 של יח"ד. סעיף 4.1.2.1 (6) בתכנית 10038 קובע כי : א. תותר תוספת קומה חלקית מעל למבנה שטח מרבי (עיקרי+ שירות) עד מחצית שטחה של קומה טיפוסית מורחבת במבנה ושימוש בגג כמרפסת - נראה כי המוצע גדול מהמותר, יש לצמצם למותר. ב. "התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי...בשטח כל יח"ד נוספת" – המוצע עומד בדרישה. ג. שטח כל דירה נפרדת ... לא יעלה על שטח מירבי של 80 מ"ר ... אלא אם הוצעו במפלסים אחרים" - המוצע עומד בדרישה, הוצעו 3 דירות בשטח של עד 80 מ"ר. סך שטחי בניה המותרים מכוח 10038 : 585.6 מ"ר, סך שטחי בניה מוצעים בקומות חדשים 643.31 מ"ר – קיימת חריגה של 57.71 מ"ר, יש לצמצם. מחסנים מוצעים 7 מחסנים בשטח קירות יורדים של שטחי הרחבות, בשטחים שהתייתרו ובלובי הכניסה, אין מניעה לאשר בכפוף : לציין גובה מחסנים עד 2.20. מחסן המופיע כמחסן קיים בשונה מהיתר מקורי אשר מופיע כשטח למילוי יש להתאים להיתר מקורי או לחילופין ניתן להציע חלוקת מחסנים עבור כל הדירות. מרפסות		

מוצעות מרפסות זיו בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר או עד 12 מ"ר בממוצע ובכפוף ל: לבטל מרפסות בחזית מזרחית מחוץ לקו בנין. לבטל מרפסות בצורת ר. נגישות מוצעות מעל 6 יח"ד בבנין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. חוו"ד תכנון עיר: מוצעות מעל 7 יח"ד חדשות- נדרש להציע נגישות מלאה. נראה כי גודל המעלית אינו מתאים למידות של נגישות ניתן להגדיל את המעלית ע"ח שטח היח"ד הקיימות והחדשות ככל שהדבר אינו אפשר מבחינת הסכמות שכנים, ניתן לאשר בכפוף לאישור נגישות ובתנאי שבקומות החדשות המעברים יהיו תקינים- לתקן. תברואה חוו"ד תכנון לנושא תברואה: מקובל. הבקשה אושרה ע"י אגף תברואה - יש לתכנן 3 פחים בנפח 1000 ליטר. יש לאשר מיקום מתקני אשפה באגף תברואה. חזיתות חוו"ד תכנון עיר: לתקן שורות אבן, לא ברור חומרים במרפסות, מפגש עם הקרקע, גדרות, פתרון אשפה, לא ברור חומרים של ביתן עליה לגג. פיתוח שטח מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת - הוצג מיקום גמל מים, בלוני גז, מיזוג אוויר וארונות תשתיות. ניקוז מי נגר- עפ"י סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038: במגרשים בנויים שאינם מיועדים להריסה, לפחות 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי ישאר כקרקע טבעית או מצע המאפשר חלחול. פריסת גדרות- נדרש להשלים בפריסת הגדרות סימון גדר קיימת/ מוצעת. לסמן גדר חיה מעל הגדרות עפ"י הקיים. שערים וכו.		

עצים חו"ד תכנון עיר : התקבל סקר עצים כולל של חלקות שכנות במרחק של עד 3 מ'. רוב העצים הבוגרים מוצעים לעקירה לטובת הסטת מיסעה לחניון קיים בשל תוספת ממ"דים והרחבות. לא ניתן להציע את ההרחבות במיקום אחר ולא ניתן לבטל חניות בהיתר ולכן מקובל. אך יבחן שימור עצים ככל הניתן לאורך המסעה לאחר תיקון של קווי הבניין. כמו כן בעתיד תוגש בקשה לתמ"א 2 עבור המבנה האחורי במגרש עם חניון תת"ק עבור 2 המבנים ולכן ככל הנראה לא ניתן יהיה להציל את העצים. הבקשה תבחן לעניין זה לכשתוגש. התנגדויות בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 – התקבלו 16 התנגדויות, להלן עיקרי התנגדויות : פגיעה במתחם קיים, פגיעה באיכות חיים, צמצום מרחב מחייה וחסימת אור ושמש. התנגדות לפתח חדש, פגיעה בצמחיה, לא הוצעו מרפסות סוכה, פגיעה בערך הדירה, מדוע הפגיעה בכל העצים ללא כל סיבה. פגיעה בתשתיות, מצוקת חניות ופגיעה בגישה לחניות והתקרבות לבניין סמוך. העדפה להתחדשות עירונית מועילה לכולם. התעלמות התכנית מהמצב הקיים בפיתוח השטח (בלוני גז/מיכל סולר) וללא עמידה בדרישות בטיחות ופגיעה בתוספות עתידיות. במבנה הסמוך מתוכנן פינוי בינוי אשר ישתמש במקומות החניה הקיימות כדי ליצור חניה תת"ק, החניה שסומה (14 מ"ח) אינה משקפת מציאות (8-9 מ"ח) מבקשים להגיע לפתרון חניה משותף. נדרש תיקון ליקויים גרפים כמסומן ע"ג תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1721א תחילת תוקף : 12/01/1986 ייעוד הקרקע :	06/07/2025	חוות דעת תכנונית

בתאריך 31.12.2024 נידונה הבקשה בוועדה להשמעת התנגדויות. החלטת הוועדה מתאריך זה הייתה לדחות את ההכרעה וזאת עבור קבלת התייחסות הצוות המקצועי להתנגדויות שהושמעו. להלן פירוט ההתנגדויות והתייחסות הצוות המקצועי: עו"ד מירה אמסלם בשם 12 מתנגדים מבניינים 10א+10ב: בקשה לתיעדוף התחדשות עירונית עבור 3 הבניינים בחלקה במקום שתוגש בקשה בנפרד עבור כל בניין וייוצר מצב בו החלקה היא בגדר אתר בנייה במשך שנים. בקשה ליצירת פינוי בינוי עבור כלל המבנים בחלקה. טענה לפגיעה בבינוי עתידי בחלקת המתנגדים ע"י ביצוע הבינוי בניין מושא הבקשה וזאת עקב חסימת המעבר מבניינים 10 לבניין 10א+10ב. בקשה לחניון גדול, תת"ק ומשותף עבור כל הבניינים וזאת לא ניתן לביצוע במידה והבינוי המוצע יאושר. המבקש משווק את דירותיו החדשות כולל חניות עבור היח"ד. לא ברור מאין החניות אותן הוא משווק מאחר ומוצעות 2 חניות בלבד במכפיל. יתר החניות הינן קיימות. אלי כהן, מתנגד מבניין נשוא הבקשה: המעבר לגישה לחניה מצטמצם ונהיה צר. טענה למצוקת חניה. היזום מעולם לא פנה אל המתנגד לעניין הבקשה המוצעת. לא מוצעת עבורו מרפסת סוכה. טענה כי קיים למתנגד היתר בנייה עבור ממ"ד ומרפסת סוכה. טענה כי ישנו שטח בבניין בקומת הקרקע אשר בבעלות נוספת אשר מתנגדת לבקשה. סיגל פז, בניין 12 בשם 13 מתנגדים: התנגדות לביטול הלובי ויצירת מחסנים במקומם.		

התנגדות לכניסה הנוספת המוצעת בחלקו המזרחי בניין. טענה לפגיעה קניינית עקב עמודת הממ"דים המוצעת בחלקו הדרומי של המבנה במידה ותאושר. תוספת הממ"דים הורסת את יופי המתחם והפיתוח הנופי. הוצע פתרון חלופי ע"י המתנגדת למיקום עמודת הממ"דים. טענה לסימון לקוי של קו בניין מזרחי. התנגדויות כלליות : לא ניתן להגיש תמ"א 38 ע"ג 2 חלקות. פגיעה בערך הדירות. טענה למצג שווא של המצב הקיים. טענה לפגיעה באיכות חיים ולירידת ערך הדירות. פגיעה בעצים ובצמחיה. פגיעה בתשתיות בבקשה לא מוצעות מרפסות סוכה עבור הדיירים. התקרבות לבניין הסמוך. להלן התייחסות הצוות המקצועי להתנגדויות שהושמעו : התייחסות להתנגדויות מאת עו"ד מירה אמסלם : נושא פינוי בינוי יובא להכרעת הועדה (סעיפים 1+2+3). לא הוצג על לזמן כתיבת שורות אלו שום סמך התומך בטענה זו ושום היתכנות בפני הצוות המקצועי. עניין שיווק דירות היזם אינו עניינה של הועדה ואינה מתערבת בדרכי שיווק היזם. התייחסות להתנגדויות מאת אלי כהן מבניין נשוא הבקשה : לעניין המעבר – הבקשה נבחנה ע"י מחלקת תוש"יה. נראה כי ישנה בעיה במעבר וכי יש להביא נושא זה להכרעת ועדה מאחר והצוות המקצועי סבור כי המעבר אכן אינו תקני ובר ביצוע. המלצת הצוות המקצועי היא להחזיר את הבקשה חזרה לתוש"יה לטובת התייחסות מפורטת לעניין זה מאחר ונראה כי לא ניתן יהיה ליישם את החניה המוצעת ואת המעבר המוצע		

נוכח מיקום החניות המוצעות. טענה למצוקת חניה – יובא להכרעת ועדה. טענה לעניין כי קיים בידו של המתנגד היתר בנייה לתוספת של מרפסת סוכה וממ"ד – לא קיים היתר במערכת! קיימת בקשה 13/971 אשר נידונה בועדה ובקשה זו נסגרה, לא ניתן להוציא מכוחה היתר בנייה. על כן טענה זו נשמעה בעלמא. התייחסות להתנגדויות מאת סיגל פז, בניין 12 : התנגדות לכניסה נוספת – הועדה מתרשמת כי הצעת כניסה נוספת הינה טובה יותר לטובת נגישות. התנגדות לביטול הלווי ויצירת מחסנים – טענה זו לא ברורה מאחר והינה נשמעת ע"י דיירים שאינם דיירי בניין נשוא הבקשה כלל. טענה לפגיעה קניינית – לא הוכחה טענה זו ולא נתמכה במסמכים כנדרש. התנגדות למיקום ממ"דים – מיקום הממ"דים המוצע אינו אמור לפגוע בדירת הנ"ל. כיום ממ"דים לצורך מיגון הינם בגדר צו השעה וערך עליון לשמירה על חיי אדם. התייחסות להתנגדויות כלליות שהושמעו : הגשת בקשה לתמ"א 38 על גבי 2 חלקות – טענה זו מתייחסת לבקשות מסוג תמ"א 38/2 ולא תמ"א 38/1. פגיעה בערך הדירות – לא הוצג כל מסמך התומך בטענה זו. טענה למצב שווא של המצב הקיים – ישנו היתר מקורי לבניין והבקשה נבחנה בהתאם לכך. על כן, לא נראה כי קיים מצב שווא. טענה לפגיעה באיכות חיים ולירידת ערך הדירות – מדובר בבקשה לתמ"א 38 אשר מטרתה היא חיזוק ומיגון המבנים. לאור התקופה האחרונה בה מצויה מדינת ישראל אנו נוכחים לדעת ולהבין את ערך החיזוק המבנים וכי איכות חיים אינה יכולה לבוא על חשבון הצלת חיים. פגיעה בעצים ובצמחיה – התקבל אישור שפ"ע. פגיעה בתשתיות – הבקשה מלווה במהנדס פרויקט ובאנשי מקצוע הרלוונטיים על מנת לוודא כי הבקשה תעמוד בסטנדרטים המתבקשים וכן על מנת לוודא שהבינוי המוצע ישתלב בתשתיות כנדרש. מרפסות סוכה – הטענה הנ"ל הושמעה ע"י דיירים אשר אינם מבניין נשוא הבקשה כלל למעט אלי כהן אשר התייחסות לטענה זו ניתנה בהתאם. התקרבות לבניין הסמוך – עקב מיקומו של המגרש ומגבלות התכנון במסגרת בקשה מכוח תמ"א 38/1 הבינוי המוצע הינו המיטבי בהתאם לתנאי המגרש.		

טענות המבקשים : טענה לעניין סימון קו בניין מזרחי וכי אין צורך לסימון הפקעה המסומנת בתיק המידע – לטענת המבקשים, קו הבניין כפי שמסומן בבקשה אושר ע"י יניב טיאר בפגישה שנעשתה מולו. לצוות המקצועי לא הוצג אישור כזה. על כן, יש לצמצם את קו הבניין בהתאם להמלצת הצוות המקצועי וכן לבטל מרפסות זיו בזחית מזרחית או לחלופין להציג את אישורו של מר יניב טיאר לעניין קו הבניין ולקבל את אישורם של מחלקת מידע תכנוני לנושא זה. טענת המבקשים לעניין דרישת הצוות המקצועי לצמצום שטחי בנייה בקומות החדשות – לטענת המבקשים, ע"פ חו"ד מהנדס העיר בשלב תכנון עיר, ישנה יתרת שטחים אותה ניתן לנצל ואילו בהמלצת המחלקה נכתב כי ישנה חריגה אותה יש לצמצם. הצוות המקצועי בדק טענה זו שוב, ונראה כי ישנה חריגה בשטחים אותם יש לצמצם. חוות דעת אגף רישוי חו"ד הסדרי תנועה : להחלטת הוועדה. המלצת מח' הסדרי תנועה : מוצע תוספת 7 יח"ד במסגרת תמ"א 38/1 מוצע תוספת 1 מ"ח ע"י מתקן חניה, חסר 9 מ"ח. תנאי להיתר בניה – הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן אוטומטי בת"י. המלצת תכנון עיר לנושא חניה : היום יש 2 מגרשי חניה משותפים עבור 3 הבניינים. מוצעת תוספת (במגרש החניה הצפוני) של מקום חניה 1 בבקשה זו + ראה סעיף 11 (עצים) לעיל והיזם מתחייב להציע פתרון חניה מלא תת"ק עבור 2 המבנים. היזם מסרב להציע מתקנים של מכפילים בבקשה זו מכיוון שהחניות הקיימות שייכות ל 2 הבניינים ולא רק לבניין עליו מבוצעת התמ"א. התקבל סקר עצים כולל של חלקות שכנות במרחק של עד 3 מ'. רוב העצים הבוגרים מוצעים לעקירה לטובת הסטת מיסעה לחניון קיים בשל תוספת ממ"דים והרחבות. לא ניתן להציע את ההרחבות במיקום אחר ולא ניתן לבטל חניות בהיתר. עם זאת לצורך בחינת בחינה מעמיקה בנוגע לשימור עצים יש להראות חלופה של כניסה לחניה תת"ק בין 2 הבניינים הקדמיים. במידת וימצא כי החלופה לא אפשרית, יבחן שימור עצים ככל הניתן לאורך המיסעה לאחר תיקון של קווי הבניין. כמו כן בעתיד תוגש בקשה לתמ"א 2 עבור המבנה		

האחורי במגרש עם חניון תת"ק עבור 2 המבנים ולכן ככל הנראה לא ניתן יהיה להציל את העצים. הבקשה תבחן לעניין זה לכשתוגש. מוצעות יח"ד שלא עפ"י החלוקה הקיימת. ללא פתרון חניה מספק וללא נגישות מעל 7 יח"ד חדשות. ככל שינתן פתרון חניה מלא – תוספת של 10 מקומות חניה עפ"י חישוב של תקן חניה גבוה עבור יח"ד חדשות. ניתן להציע ב- 3 משלישים + חניה בודדת חדשה או ב- 5 מכפילים. ולכן ההמלצה היא להציע חניה במשלישים במגרש החניה הצפוני וזאת על מנת לאפשר תוספת מקומות חניה משמעותית עבור בקשה זו. מוצעות יח"ד שלא עפ"י החלוקה הקיימת. ללא פתרון חניה מספק וללא נגישות מעל 7 יח"ד חדשות. ככל שינתן פתרון חניה מלא – תוספת של 10 מקומות חניה עפ"י חישוב של תקן חניה גבוה עבור יח"ד חדשות. ניתן להציע ב- 3 משלישים + חניה בודדת חדשה או ב- 5 מכפילים. מובא להכרעת וועדה חוו"ד מחלקת שימור : לאשר את הבקשה. חוו"ד מחלקת דרכים : לאשר את הבקשה. חוו"ד מחלקת תברואה : לאשר את הבקשה – יש לתכנן 3 פחים בנפח 1000 ליטר. חוו"ד מחלקת שפ"ע : לאשר את הבקשה ולהוסיף תנאים להיתר. חוו"ד מחלקת איכות הסביבה : לאשר את הבקשה. חוו"ד הנדסית : התקבלה בתאריך 11/08/2022 ע"י איתי שרעבי. פרסום פורסמו ההקלות הבאות : בקשה לתוספת קומה וחצי על גבי ארבע קומות קיימות. בקשה לתוספת 7 יח"ד על גבי 10 יח"ד קיימות. בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותוכנית 10038 -חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה. שינוי תוואי שטח לזיקת הנאה שנקבע בתכנית 1463א תוך שמירה על זיקת ההנאה המאושרת בתכנית. קווי בניין קווי בניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הם חזית קדמית מזרחית – 3 מ'. חזיתות צידיות צפונית ודרומית – 2 מ'. חזית אחורית מערבית – 3 מ'. הבניה המוצעת הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 למעט חיזוקים ומרפסות בחזית מזרחית.	

יש לסמן קו בנין בחזית מזרחית כמקובל לאחר הפקעה (כמסומן בתכנית a) מעלית מוצעת מעלית פנימית לצד גרם מדרגות קיים – אין מניעה לאשר. לחשב מעלית בחישוב השטחים. יח"ד מוצעת בתחום קומת העמודים המפולשת סעיף 4.1.2.1 בתכנית 10038 קובע כי : סגירה ומילוי של קומה מפולשת לצורך תוספת יח"ד בתנאים הבאים : א. "גובה הקומה המפולשת יותאם לגובה קומת מגורים על פי התקנות" - המוצע עומד בדרישה. ב. "תוספת הבניה תכלול מרחב מוגן"- מוצע ממ"ד לדירה. ג. "במקרה של הוספת יח"ד ע"י סגירת קומת עמודים מפולשת לפחות אחת מיח"ד תהיה מותאמת לאנשים עם מוגבלות כולל דרכי הגישה אליה" – דירה נמצאת במפלס כניסה. הדירה מוצעת בקומת עמודים אך בשטחי שטחים המתייחסים (מקלט, ח. הסקה ובור מים) אין מניעה לאשר הצרחת שטחים המותרים בשטחי קומת עמודים בהתאם להחלטת וועדת ערר 1187/22 וכן ניתן לצרף שטחי שירות שהותרו בהתאם לסעיף 4.1.2.1.(ב.1). תנאי לקבלת ההיתר יהיה אישור מורשה נגישות עבור דירה מותאמת לאנשים עם מוגבלות. קומות קיימות תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038- תוספות בניה המוצעות ליח"ד חורגות מהמותר ע"כ יש לצמצם הרחבות עד לשטח של 25 מ"ר כמותר. תוספת שטחים מעבר ל-25 מ"ר הסבת שטח מרפסות שירות לשטח עיקרי מעבר ל 25 מ"ר ניתן לאשר עפ"י תכנית 10038 4.1.2.1 (2) ב - יש לסמן כשטח עיקרי מוצע כנדרש בתוכנית ובחישובי השטחים בכל המפלסים. מוצע בינוי בזיז בחזית צפונית, לא ניתן להציע בינוי בזיז יש להתאים בינוי למלוא היקף הקומה. עמודת תוספות המוצעת בחזית צפונית מוצעות ע"ג שטח המופיע בתיק מידע כמעבר להולכי רגל עם זכות מעבר לציבור – התקבלה חו"ד משפטית בתאריך 31.07.2023 מאת יניב טיאר כי לא ניתן להציע בינוי ממ"דים ע"ג זיקת ההנאה.		

לאחר מכן נתקיימה פגישה עם ר"צ, מנהל מח' תכנון ולשכה משפטית ובה הוחלט כי ניתן לפרסם הקלה מתכנית עבור הזזת תוואי השטח לזיקת הנאה עבור זכות מעבר לציבור וזאת תוך שמירה על זיקת ההנאה. קומות חדשות קומה ד' – קומה חדשה מוצעת ובה 3 יח"ד מוצעות סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי : תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות. בתנאים הבאים : א. " התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה..." – המוצע עומד בדרישה. ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד חלקית בדרישה, לדירה מס' 13 מוצע חדר מחוץ – לא ניתן להציע יח"ד הכוללות חדר מחוץ בהתאם להחלטת וועדת ערר, יש להציג תכנון חלופי ללא ח. מחוץ. חו"ד תכנון עיר : מוצע פיצול יח"ד שלא עפ"י חלוקת יח"ד בקומות הקיימות וזאת ללא פתרון חניה מספק - לא מקובל - יש להציע פתרון חניה בהתאם לתקן או לצמצם את כמות יחידות הדיור בקומות החדשות בהתאם לקומות הקיימות. קומה ה' - קומה חלקית חדשה ובה תוספת 2 של יח"ד. סעיף 4.1.2.1 (6) בתכנית 10038 קובע כי : א. תותר תוספת קומה חלקית מעל למבנה שטח מרבי (עיקרי+ שירות) עד מחצית שטחה של קומה טיפוסית מורחבת במבנה ושימוש בגג כמרפסת - נראה כי המוצע גדול מהמותר, יש לצמצם למותר. ב. "התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי... בשטח כל יח"ד נוספת" – המוצע עומד בדרישה. ג. שטח כל דירה נפרדת ... לא יעלה על שטח מירבי של 80 מ"ר ... אלא אם הוצעו במפלסים אחרים" - המוצע עומד בדרישה, הוצעו 3 דירות בשטח של עד 80 מ"ר. סך שטחי בניה המותרים מכוח 10038 : 585.6 מ"ר, סך שטחי בניה מוצעים בקומות חדשים 643.31 מ"ר – קיימת חריגה של 57.71 מ"ר, יש לצמצם. קומת גג : הבקשה מציעה פתח יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות משותף.		

מחסנים מוצעים 7 מחסנים בשטח קירות יורדים של שטחי הרחבות, בשטחים שהתייתרו ובלובי הכניסה, אין מניעה לאשר בכפוף: לציין גובה מחסנים עד 2.20. מחסן המופיע כמחסן קיים בשונה מהיתר מקורי אשר מופיע כשטח למילוי יש להתאים להיתר מקורי או לחילופין ניתן להציע חלוקת מחסנים עבור כל הדירות. מרפסות מוצעות מרפסות זיו בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר או עד 12 מ"ר בממוצע ובכפוף ל: לבטל מרפסות בחזית מזרחית מחוץ לקו בנין. לבטל מרפסות בצורת ר. נגישות מוצעות מעל 6 יח"ד בבניין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. חו"ד תכנון עיר: מוצעות מעל 7 יח"ד חדשות- נדרש להציע נגישות מלאה. נראה כי גודל המעלית אינו מתאים למידות של נגישות ניתן להגדיל את המעלית ע"ח שטח היח"ד הקיימות והחדשות ככל שהדבר אינו אפשר מבחינת הסכמות שכנים, ניתן לאשר בכפוף לאישור נגישות ובתנאי שבקומות החדשות המעברים יהיו תקינים- לתקן. תברואה חו"ד תכנון לנושא תברואה: מקובל. הבקשה אושרה ע"י אגף תברואה - יש לתכנן 3 פחים בנפח 1000 ליטר. יש לאשר מיקום מתקני אשפה באגף תברואה. חזיתות חו"ד תכנון עיר: לתקן שורות אבן, לא ברור חומרים במרפסות, מפגש עם הקרקע, גדרות, פתרון אשפה, לא ברור חומרים של ביתן עליה לגג. פיתוח שטח		

מיזוג אוויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת - הוצג מיקום גמל מים, בלוני גז, מיזוג אוויר וארונות תשתיות. ניקוז מי נגר- עפ"י סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038 : במגרשים בנויים שאינם מיועדים להריסה, לפחות 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי ישאר כקרקע טבעית או מצע המאפשר חלחול. פריסת גדרות- נדרש להשלים בפריסת הגדרות סימון גדר קיימת/ מוצעת. לסמן גדר חיה מעל הגדרות עפ"י הקיים. שערים וכו. עצים חוו"ד תכנון עיר : התקבל סקר עצים כולל של חלקות שכנות במרחק של עד 3 מ'. רוב העצים הבוגרים מוצעים לעקירה לטובת הסטת מיסעה לחניון קיים בשל תוספת ממ"דים והרחבות. לא ניתן להציע את ההרחבות במיקום אחר ולא ניתן לבטל חניות בהיתר ולכן מקובל. אך יבחן שימור עצים ככל הניתן לאורך המסעה לאחר תיקון של קווי הבניין. כמו כן בעתיד תוגש בקשה לתמ"א 2 עבור המבנה האחורי במגרש עם חניון תת"ק עבור 2 המבנים ולכן ככל הנראה לא ניתן יהיה להציל את העצים. הבקשה תבחן לעניין זה לכשתוגש. התנגדויות בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 – התקבלו 16 התנגדויות, להלן עיקרי התנגדויות : פגיעה במתחם קיים, פגיעה באיכות חיים, צמצום מרחב מחייה וחסימת אור ושמש. התנגדות לפתח חדש, פגיעה בצמחיה, לא הוצעו מרפסות סוכה, פגיעה בערך הדירה, מדוע הפגיעה בכל העצים ללא כל סיבה. פגיעה בתשתיות, מצוקת חניות ופגיעה בגישה לחניות והתקרבות לבניין סמוך. העדפה להתחדשות עירונית מועילה לכולם. התעלמות התכנית מהמצב הקיים בפיתוח השטח (בלוני גז/מיכל סולר) וללא עמידה בדרישות בטיחות ופגיעה בתוספות עתידיות. במבנה הסמוך מתוכנן פינוי בינוי אשר ישתמש במקומות החניה הקיימות כדי ליצור חניה תת"ק, החניה שסומה (14 מ"ח) אינה משקפת מציאות (8-9 מ"ח) מבקשים להגיע לפתרון חניה משותף. נדרש תיקון ליקויים גרפים כמסומן ע"ג תכנית a		
לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים מחליטה :	31/12/2024	דיון בועדת משנה

לדחות את ההכרעה על מנת לקבל המלצה מפורטת של הצוות המקצועי לאחר שמיעת הצדדים		: לדחות את ההכרעה
המלצת אגף הרישוי מובא להכרעת וועדה חו"ד הסדרי תנועה : להחלטת הוועדה. המלצת מח' הדסרי תנועה : מוצע תוספת 7 יח"ד במסגרת תמ"א 38/1 מוצע תוספת 1 מ"ח ע"י מתקן חניה, חסר 9 מ"ח. תנאי להיתר בניה – הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן אוטומטי בת"י. המלצת תכנון עיר לנושא חניה : היום יש 2 מגרשי חניה משותפים עבור 3 הבניינים. מוצעת תוספת (במגרש החניה הצפוני) של מקום חניה 1 בבקשה זו + ראה סעיף 11 (עצים) לעיל והיום מתחייב להציע פתרון חניה מלא תת"ק עבור 2 המבנים. היום מסרב להציע מתקנים של מכפילים בבקשה זו מכיוון שהחניות הקיימות שייכות ל2 הבניינים ולא רק לבניין עליו מבוצעת התמ"א. התקבל סקר עצים כולל של חלקות שכנות במרחק של עד 3 מ'. רוב העצים הבוגרים מוצעים לעקירה לטובת הסטת מיסעה לחניון קיים בשל תוספת ממ"דים והרחבות. לא ניתן להציע את ההרחבות במיקום אחר ולא ניתן לבטל חניות בהיתר. עם זאת לצורך בחינת בחינה מעמיקה בנוגע לשימור עצים יש להראות חלופה של כניסה לחניה תת"ק בין 2 הבניינים הקדמיים. במידת וימצא כי החלופה לא אפשרית, יבחן שימור עצים ככל הניתן לאורך המיסעה לאחר תיקון של קווי הבניין. כמו כן בעתיד תוגש בקשה לתמ"א 2 עבור המבנה האחורי במגרש עם חניון תת"ק עבור 2 המבנים ולכן ככל הנראה לא ניתן יהיה להציל את העצים. הבקשה תבחן לעניין זה לכשתוגש. מוצעות יח"ד שלא עפ"י החלוקה הקיימת. ללא פתרון חניה מספק וללא נגישות מעל 7 יח"ד חדשות. ככל שינתן פתרון חניה מלא – תוספת של 10 מקומות חניה עפ"י חישוב של תקן חניה גבוה עבור יח"ד חדשות. ניתן להציע ב- 3 משלישים+ חניה בודדת חדשה או ב- 5 מכפילים. ולכן ההמלצה היא להציע חניה במשלישים במגרש החניה הצפוני וזאת על מנת לאפשר תוספת מקומות חניה משמעותית עבור בקשה זו. מוצעות יח"ד שלא עפ"י החלוקה הקיימת. ללא פתרון חניה מספק וללא נגישות מעל 7 יח"ד חדשות. ככל שינתן פתרון חניה מלא – תוספת של 10 מקומות חניה עפ"י חישוב של תקן חניה גבוה עבור יח"ד חדשות. ניתן להציע ב- 3 משלישים+ חניה בודדת חדשה או ב- 5 מכפילים. מובא להכרעת וועדה קווי בניין קווי בניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הם	05/05/2024	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

חזית קדמית מזרחית – 3 מ'. חזיתות צידיות צפונית ודרומית – 2 מ'. חזית אחורית מערבית – 3 מ'. הבניה המוצעת הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 למעט חיזוקים ומרפסות בחזית מזרחית. יש לסמן קו בנין בחזית מזרחית כמקובל לאחר הפקעה (כמסומן בתכנית a) מעלית מוצעת מעלית פנימית לצד גרם מדרגות קיים – אין מניעה לאשר. לחשב מעלית בחישוב השטחים. יח"ד מוצעת בתחום קומת העמודים המפולשת סעיף 4.1.2.1 בתכנית 10038 קובע כי : סגירה ומילוי של קומה מפולשת לצורך תוספת יח"ד בתנאים הבאים : א. "גובה הקומה המפולשת יותאם לגובה קומת מגורים על פי התקנות" - המוצע עומד בדרישה. ב. "תוספת הבניה תכלול מרחב מוגן" - מוצע ממ"ד לדירה. ג. "במקרה של הוספת יח"ד ע"י סגירת קומת עמודים מפולשת לפחות אחת מיח"ד תהיה מותאמת לאנשים עם מוגבלות כולל דרכי הגישה אליה" – דירה נמצאת במפלס כניסה. הדירה מוצעת בקומת עמודים אך בשטחי שטחים המתייחסים (מקלט, ח. הסקה ובור מים) אין מניעה לאשר הצרחת שטחים המותרים בשטחי קומת עמודים בהתאם להחלטת וועדת ערר 1187/22 וכן ניתן לצרף שטחי שירות שהותרו בהתאם לסעיף 4.1.2.1.(ב.1). תנאי לקבלת ההיתר יהיה אישור מורשה נגישות עבור דירה מותאמת לאנשים עם מוגבלות . קומות קיימות תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038 - תוספות בניה המוצעות ליח"ד חורגות מהמותר ע"כ יש לצמצם הרחבות עד לשטח של 25 מ"ר כמותר. תוספת שטחים מעבר ל-25 מ"ר הסבת שטח מרפסות שירות לשטח עיקרי מעבר ל 25 מ"ר ניתן לאשר עפ"י תכנית 10038 4.1.2.1 (2) ב - יש לסמן כשטח עיקרי		

מוצע כנדרש בתוכניות ובחשובי השטחים בכל המפלסים. מוצע בינוי בזיז בחזית צפונית, לא ניתן להציע בינוי בזיז יש להתאים בינוי למלוא היקף הקומה. עמודת תוספות המוצעת בחזית צפונית מוצעות ע"ג שטח המופיע בתיק מידע כמעבר להולכי רגל עם זכות מעבר לציבור – התקבלה חו"ד משפטית בתאריך 31.07.2023 מאת יניב טיאר כי לא ניתן להציע בינוי ממ"דים ע"ג זיקת ההנאה. לאחר מכן נתקיימה פגישה עם ר"צ, מנהל מח' תכנון ולשכה משפטית ובה הוחלט כי ניתן לפרסם הקלה מתכנית עבור הזזת תוואי השטח לזיקת הנאה עבור זכות מעבר לציבור וזאת תוך שמירה על זיקת ההנאה. קומות חדשות קומה ד' – קומה חדשה מוצעת ובה 3 יח"ד מוצעות סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי: תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות. בתנאים הבאים: א. "התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה..." – המוצע עומד בדרישה. ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד חלקית בדרישה, לדירה מס' 13 מוצע חדר מחוזק – לא ניתן להציע יח"ד הכוללות חדר מחוזק בהתאם להחלטת וועדת ערר, יש להציג תכנון חלופי ללא ח. מחוזק. חו"ד תכנון עיר: מוצע פיצול יח"ד שלא עפ"י חלוקת יח"ד בקומות הקיימות וזאת ללא פתרון חניה מספק – לא מקובל – יש להציע פתרון חניה בהתאם לתקן או לצמצם את כמות יחידות הדיור בקומות החדשות בהתאם לקומות הקיימות. קומה ה' – קומה חלקית חדשה ובה תוספת 2 של יח"ד. סעיף 4.1.2.1 (6) בתכנית 10038 קובע כי: א. תותר תוספת קומה חלקית מעל למבנה שטח מרבי (עיקרי+שירות) עד מחצית שטחה של קומה טיפוסית מורחבת במבנה ושימוש בגג כמרפסת – נראה כי המוצע גדול מהמותר, יש לצמצם למותר. ב. "התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי... בשטח כל יח"ד נוספת" – המוצע עומד בדרישה. ג. שטח כל דירה נפרדת ... לא יעלה על שטח מירבי של 80 מ"ר ... אלא אם הוצעו במפלסים אחרים" – המוצע עומד בדרישה, הוצעו 3 דירות בשטח של עד 80 מ"ר. סך שטחי בניה המותרים מכוח 10038: 585.6 מ"ר, סך שטחי בניה מוצעים בקומות חדשים 643.31 מ"ר – קיימת חריגה של 57.71 מ"ר, יש לצמצם.		

מחסנים מוצעים 7 מחסנים בשטח קירות יורדים של שטחי הרחבות, בשטחים שהתייתרו ובלובי הכניסה, אין מניעה לאשר בכפוף: לציין גובה מחסנים עד 2.20. מחסן המופיע כמחסן קיים בשונה מהיתר מקורי אשר מופיע כשטח למילוי יש להתאים להיתר מקורי או לחילופין ניתן להציע חלוקת מחסנים עבור כל הדירות. מרפסות מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר או עד 12 מ"ר בממוצע ובכפוף ל: לבטל מרפסות בחזית מזרחית מחוץ לקו בנין. לבטל מרפסות בצורת ר. נגישות מוצעות מעל 6 יח"ד בבניין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. חוו"ד תכנון עיר: מוצעות מעל 7 יח"ד חדשות- נדרש להציע נגישות מלאה. נראה כי גודל המעלית אינו מתאים למידות של נגישות ניתן להגדיל את המעלית ע"ח שטח היח"ד הקיימות והחדשות ככל שהדבר אינו אפשר מבחינת הסכמות שכנים, ניתן לאשר בכפוף לאישור נגישות ובתנאי שבקומות החדשות המעברים יהיו תקינים- לתקן. תברואה חוו"ד תכנון לנושא תברואה: מקובל. הבקשה אושרה ע"י אגף תברואה - יש לתכנן 3 פחים בנפח 1000 ליטר. יש לאשר מיקום מתקני אשפה באגף תברואה. חזיתות חוו"ד תכנון עיר: לתקן שורות אבן, לא ברור חומרים במרפסות, מפגש עם הקרקע, גדרות, פתרון אשפה, לא ברור חומרים של ביתן עליה לגג. פיתוח שטח מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת - הוצג מיקום גמל מים, בלוני גז, מיזוג אוויר וארונות תשתיות.		

ניקוז מי נגר- עפ"י סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038 : במגרשים בנויים שאינם מיועדים להריסה, לפחות 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי ישאר כקרקע טבעית או מצע המאפשר חלחול. פריסת גדרות- נדרש להשלים בפריסת הגדרות סימון גדר קיימת/ מוצעת. לסמן גדר חיה מעל הגדרות עפ"י הקיים. שערים וכו. עצים חו"ד תכנון עיר : התקבל סקר עצים כולל של חלקות שכנות במרחק של עד 3 מ'. רוב העצים הבוגרים מוצעים לעקירה לטובת הסטת מיסעה לחניון קיים בשל תוספת ממ"דים והרחבות. לא ניתן להציע את ההרחבות במיקום אחר ולא ניתן לבטל חניות בהיתר ולכן מקובל. אך יבחן שימור עצים ככל הניתן לאורך המסעה לאחר תיקון של קווי הבניין. כמו כן בעתיד תוגש בקשה לתמ"א 2 עבור המבנה האחורי במגרש עם חניון תת"ק עבור 2 המבנים ולכן ככל הנראה לא ניתן יהיה להציל את העצים. הבקשה תבחן לעניין זה לכשתוגש. התנגדויות בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 – התקבלו 16 התנגדויות, בתאריך 10.03.2024 בוצע הליך פרסומי נוסף ובו התקבלו 14 התנגדויות נוספות אשר חלקם המשך להתנגדויות מפרסום מקורי. להלן עיקרי התנגדויות : פגיעה במתחם קיים, פגיעה באיכות חיים, צמצום מרחב מחייה וחסימת אור ושמש. התנגדות לפתח חדש, פגיעה בצמחיה, לא הוצעו מרפסות סוכה, פגיעה בערך הדירה, מדוע הפגיעה בכל העצים ללא כל סיבה. פגיעה בתשתיות, מצוקת חניות ופגיעה בגישה לחניות והתקרבות לבניין סמוך. העדפה להתחדשות עירונית מועילה לכולם. התעלמות התכנית מהמצב הקיים בפיתוח השטח (בלוני גז/מיכל סולר) וללא עמידה בדרישות בטיחות ופגיעה בתוספות עתידיות. ע"פ החלטת וועדת ערר לא ניתן לקדם תמ"א 38 על בניין היושב ע"ג 2 חלקות. במבנה הסמוך מתוכנן בינוי אשר ישתמש במקומות החניה הקיימות כדי ליצור חניה תת"ק, החניה שסומה (14 מ"ח) אינה משקפת מציאות (8-9 מ"ח) מבקשים להגיע לפתרון חניה משותף. נדרש תיקון ליקויים גרפים כמסומן ע"ג תכנית a		
	05/05/2024	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1721 תחילת תוקף : 25/11/1976 ייעוד הקרקע : חוות דעת אגף רישוי חו"ד הסדרי תנועה : להחלטת הוועדה. המלצת מח' הדסרי תנועה : מוצע תוספת 7 יח"ד במסגרת תמ"א 38/1 מוצע תוספת 1 מ"ח ע"י מתקן חניה, חסר 9 מ"ח. תנאי להיתר בניה – הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן אוטומטי בת"י. המלצת תכנון עיר לנושא חניה : היום יש 2 מגרשי חניה משותפים עבור 3 הבניינים. מוצעת תוספת (במגרש החניה הצפוני) של מקום חניה 1 בבקשה זו + ראה סעיף 11 (עצים) לעיל והיזם מתחייב להציע פתרון חניה מלא תת"ק עבור 2 המבנים. היזם מסרב להציע מתקנים של מכפילים בבקשה זו מכיוון שהחניות הקיימות שייכות ל 2 הבניינים ולא רק לבניין עליו מבוצעת התמ"א. התקבל סקר עצים כולל של חלקות שכנות במרחק של עד 3 מ'. רוב העצים הבוגרים מוצעים לעקירה לטובת הסטת מיסעה לחניון קיים בשל תוספת ממ"דים והרחבות. לא ניתן להציע את ההרחבות במיקום אחר ולא ניתן לבטל חניות בהיתר. עם זאת לצורך בחינת בחינה מעמיקה בנוגע לשימור עצים יש להראות חלופה של כניסה לחניה תת"ק בין 2 הבניינים הקדמיים. במידת וימצא כי החלופה לא אפשרית, יבחן שימור עצים ככל הניתן לאורך המיסעה לאחר תיקון של קווי הבניין. כמו כן בעתיד תוגש בקשה לתמ"א 2 עבור המבנה האחורי במגרש עם חניון תת"ק עבור 2 המבנים ולכן ככל הנראה לא ניתן יהיה להציל את העצים. הבקשה תבחן לעניין זה לכשתוגש. מוצעות יח"ד שלא עפ"י החלוקה הקיימת. ללא פתרון חניה מספק וללא נגישות מעל 7 יח"ד חדשות. ככל שינתן פתרון חניה מלא – תוספת של 10 מקומות חניה עפ"י חישוב של תקן חניה גבוה עבור יח"ד חדשות. ניתן להציע ב- 3 משלישים+ חניה בודדת חדשה או ב- 5 מכפילים. ולכן ההמלצה היא להציע חניה במשלישים במגרש החניה הצפוני וזאת על מנת לאפשר תוספת מקומות חניה משמעותית עבור בקשה זו. מוצעות יח"ד שלא עפ"י החלוקה הקיימת. ללא פתרון חניה מספק וללא נגישות מעל 7 יח"ד חדשות. ככל שינתן פתרון חניה מלא – תוספת של 10 מקומות חניה עפ"י חישוב של תקן חניה גבוה עבור יח"ד חדשות. ניתן להציע ב- 3 משלישים+ חניה	

בודדת חדשה או ב- 5 מכפילים. מובא להכרעת וועדה חו"ד מחלקת שימור : לאשר את הבקשה. חו"ד מחלקת דרכים : לאשר את הבקשה. חו"ד מחלקת תברואה : לאשר את הבקשה – יש לתכנן 3 פחים בנפח 1000 ליטר. חו"ד מחלקת שפ"ע : לאשר את הבקשה ולהוסיף תנאים להיתר. חו"ד מחלקת איכות הסביבה : לאשר את הבקשה. חו"ד הנדסית : התקבלה בתאריך 11/08/2022 ע"י איתי שרעבי. פרסום פורסמו ההקלות הבאות : בקשה לתוספת קומה וחצי על גבי ארבע קומות קיימות. בקשה לתוספת 7 יח"ד על גבי 10 יח"ד קיימות. בניית תוספות בהתאם לתמ"א 38 ותוכנית 10038 -חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה. שינוי תוואי שטח לזיקת הנאה שנקבע בתכנית 1463א תוך שמירה על זיקת ההנאה המאושרת בתכנית. קווי בניין קווי בניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הם חזית קדמית מזרחית – 3 מ'. חזיתות צידיות צפונית ודרומית – 2 מ'. חזית אחורית מערבית – 3 מ'. הבניה המוצעת הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 למעט חיזוקים ומרפסות בחזית מזרחית. יש לסמן קו בנין בחזית מזרחית כמקובל לאחר הפקעה (כמסומן בתכנית a) מעלית מוצעת מעלית פנימית לצד גרם מדרגות קיים – אין מניעה לאשר. לחשב מעלית בחישוב השטחים.		

יח"ד מוצעת בתחום קומת העמודים המפולשת סעיף 4.1.2.1 בתכנית 10038 קובע כי : סגירה ומילוי של קומה מפולשת לצורך תוספת יח"ד בתנאים הבאים : א. "גובה הקומה המפולשת יותאם לגובה קומת מגורים על פי התקנות" - המוצע עומד בדרישה. ב. "תוספת הבניה תכלול מרחב מוגן" - מוצע ממ"ד לדירה. ג. "במקרה של הוספת יח"ד ע"י סגירת קומת עמודים מפולשת לפחות אחת מיח"ד תהיה מותאמת לאנשים עם מוגבלות כולל דרכי הגישה אליה" - דירה נמצאת במפלס כניסה. הדירה מוצעת בקומת עמודים אך בשטחי שטחים המתייחסים (מקלט, ח. הסקה ובור מים) אין מניעה לאשר הצרחת שטחים המותרים בשטחי קומת עמודים בהתאם להחלטת וועדת ערר 1187/22 וכן ניתן לצרף שטחי שירות שהותרו בהתאם לסעיף 4.1.2.1.(ב.1). תנאי לקבלת ההיתר יהיה אישור מורשה נגישות עבור דירה מותאמת לאנשים עם מוגבלות . קומות קיימות תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038- תוספות בניה המוצעות ליח"ד חורגות מהמותר ע"כ יש לצמצם הרחבות עד לשטח של 25 מ"ר כמותר. תוספת שטחים מעבר ל-25 מ"ר הסבת שטח מרפסות שירות לשטח עיקרי מעבר ל 25 מ"ר ניתן לאשר עפ"י תכנית 10038 4.1.2.1 (2) ב - יש לסמן כשטח עיקרי מוצע כנדרש בתוכניות ובחישובי השטחים בכל המפלסים. מוצע בינוי בזיז בחזית צפונית, לא ניתן להציע בינוי בזיז יש להתאים בינוי למלוא היקף הקומה. עמודת תוספות המוצעת בחזית צפונית מוצעות ע"ג שטח המופיע בתיק מידע כמעבר להולכי רגל עם זכות מעבר לציבור – התקבלה חו"ד משפטית בתאריך 31.07.2023 מאת יניב טיאר כי לא ניתן להציע בינוי ממ"דים ע"ג זיקת ההנאה. לאחר מכן נתקיימה פגישה עם ר"צ, מנהל מח' תכנון ולשכה משפטית ובה הוחלט כי ניתן לפרסם הקלה מתכנית עבור הזנת תוואי השטח לזיקת הנאה עבור זכות מעבר לציבור וזאת תוך שמירה על זיקת ההנאה. קומות חדשות קומה ד' – קומה חדשה מוצעת ובה 3 יח"ד מוצעות סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי :		

תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות. בתנאים הבאים : א. "התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה..." – המוצע עומד בדרישה. ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד חלקית בדרישה, לדירה מס' 13 מוצע חדר מחוץ – לא ניתן להציע יח"ד הכוללות חדר מחוץ בהתאם להחלטת וועדת ערר, יש להציג תכנון חלופי ללא ח. מחוץ. חז"ד תכנון עיר : מוצע פיצול יח"ד שלא עפ"י חלוקת יח"ד בקומות הקיימות וזאת ללא פתרון חניה מספק - לא מקובל - יש להציע פתרון חניה בהתאם לתקן או לצמצם את כמות יחידות הדיור בקומות החדשות בהתאם לקומות הקיימות. קומה ה' - קומה חלקית חדשה ובה תוספת 2 של יח"ד. סעיף 4.1.2.1 (6) בתכנית 10038 קובע כי : א. תותר תוספת קומה חלקית מעל למבנה שטח מרבי (עיקרי+שירות) עד מחצית שטחה של קומה טיפוסית מורחבת במבנה ושימוש בגג כמרפסת - נראה כי המוצע גדול מהמותר, יש לצמצם למותר. ב. "התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי...בשטח כל יח"ד נוספת" – המוצע עומד בדרישה. ג. שטח כל דירה נפרדת ... לא יעלה על שטח מירבי של 80 מ"ר ... אלא אם הוצעו במפלסים אחרים" - המוצע עומד בדרישה, הוצעו 3 דירות בשטח של עד 80 מ"ר. סך שטחי בניה המותרים מכוח 10038 : 585.6 מ"ר, סך שטחי בניה מוצעים בקומות חדשים 643.31 מ"ר – קיימת חריגה של 57.71 מ"ר, יש לצמצם. קומת גג : הבקשה מציעה פתח יציאה לגג משותף מתוך גרם מדרגות משותף. מחסנים מוצעים 7 מחסנים בשטח קירות יורדים של שטחי הרחבות, בשטחים שהתייתרו ובלובי הכניסה, אין מניעה לאשר בכפוף : לציין גובה מחסנים עד 2.20. מחסן המופיע כמחסן קיים בשונה מהיתר מקורי אשר מופיע כשטח למילוי יש להתאים להיתר מקורי או לחילופין ניתן להציע חלוקת מחסנים עבור כל הדירות.		

מרפסות מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר או עד 12 מ"ר בממוצע ובכפוף ל: לבטל מרפסות בחזית מזרחית מחוץ לקו בנין. לבטל מרפסות בצורת ר. נגישות מוצעות מעל 6 יח"ד בבנין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר. חוו"ד תכנון עיר: מוצעות מעל 7 יח"ד חדשות- נדרש להציע נגישות מלאה. נראה כי גודל המעלית אינו מתאים למידות של נגישות ניתן להגדיל את המעלית ע"ח שטח היח"ד הקיימות והחדשות ככל שהדבר אינו אפשר מבחינת הסכמות שכנים, ניתן לאשר בכפוף לאישור נגישות ובתנאי שבקומות החדשות המעברים יהיו תקינים- לתקן. תברואה חוו"ד תכנון לנושא תברואה: מקובל. הבקשה אושרה ע"י אגף תברואה - יש לתכנן 3 פחים בנפח 1000 ליטר. יש לאשר מיקום מתקני אשפה באגף תברואה. חזיתות חוו"ד תכנון עיר: לתקן שורות אבן, לא ברור חומרים במרפסות, מפגש עם הקרקע, גדרות, פתרון אשפה, לא ברור חומרים של ביתן עליה לגג. פיתוח שטח מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת - הוצג מיקום גמל מים, בלוני גז, מיזוג אוויר וארונות תשתיות. ניקוז מי נגר- עפ"י סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038: במגרשים בנויים שאינם מיועדים להריסה, לפחות 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי ישאר כקרקע טבעית או מצע המאפשר חלחול. פריסת גדרות- נדרש להשלים בפריסת הגדרות סימון גדר קיימת/ מוצעת. לסמן גדר חיה מעל הגדרות עפ"י הקיים. שערים וכו. עצים חוו"ד תכנון עיר: התקבל סקר עצים כולל של חלקות שכנות במרחק של עד 3 מ'. רוב העצים הבוגרים מוצעים לעקירה		

לטובת הסטת מיסעה לחניון קיים בשל תוספת ממ"דים והרחבות. לא ניתן להציע את ההרחבות במיקום אחר ולא ניתן לבטל חניות בהיתר ולכן מקובל. אך יבחן שימור עצים ככל הניתן לאורך המסעה לאחר תיקון של קווי הבניין. כמו כן בעתיד תוגש בקשה לתמ"א 2 עבור המבנה האחורי במגרש עם חניון תת"ק עבור 2 המבנים ולכן ככל הנראה לא ניתן יהיה להציל את העצים. הבקשה תבחן לעניין זה לכשתוגש. התנגדויות בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 – התקבלו 16 התנגדויות, בתאריך 10.03.2024 בוצע הליך פרסומי נוסף ובו התקבלו 14 התנגדויות נוספות אשר חלקם המשך להתנגדויות מפרסום מקורי. להלן עיקרי התנגדויות: פגיעה במתחם קיים, פגיעה באיכות חיים, צמצום מרחב מחייה וחסימת אור ושמש. התנגדות לפתח חדש, פגיעה בצמחיה, לא הוצעו מרפסות סוכה, פגיעה בערך הדירה, מדוע הפגיעה בכל העצים ללא כל סיבה. פגיעה בתשתיות, מצוקת חניות ופגיעה בגישה לחניות והתקרבות לבניין סמוך. העדפה להתחדשות עירונית מועילה לכולם. התעלמות התכנית מהמצב הקיים בפיתוח השטח (בלוני גז/מיכל סולר) וללא עמידה בדרישות בטיחות ופגיעה בתוספות עתידיות. ע"פ החלטת וועדת ערר לא ניתן לקדם תמ"א 38 על בניין היושב ע"ג 2 חלקות. במבנה הסמוך מתוכנן פינוי בינוי אשר ישתמש במקומות החניה הקיימות כדי ליצור חניה תת"ק, החניה שסומה (14 מ"ח) אינה משקפת מציאות (9-8 מ"ח) מבקשים להגיע לפתרון חניה משותף. נדרש תיקון ליקויים גרפים כמסומן ע"ג תכנית a		
המשך לפרסום מקורי: שינוי תוואי שטח לזכות שימוש שנקבע בתכנית 1463 תוך שמירה על המעבר וזכות השימוש.	19/03/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
בקשה לתוספת קומה וחצי על גבי ארבע קומות קיימות. - בקשה לתוספת 7 יח"ד על גבי 10 יח"ד קיימות. - בנית תוספות בהתאם לתמא 38 ותכנית 10038. - חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה.	25/10/2022	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	

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	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין
8	אישור פיקוד העורף הג"א
9	אישור שירותי הכבאות
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	יש להטמיע בהרמוניקה תכנון המפרט את הפתרונות הטכניים לכל מערכות התשתית שאינם מוצגים כעת- מיזוג אוויר, חימום, אשפה, גז, מסתורי כביסה, וכד'. תכנון זה יבוצע על פי ההנחיות המרחביות המאושרות.
15	יש להטמיע בהרמוניקה תכנית פיתוח שתאושר ע"י מח' שפ"ע ולסמן נטיעות חדשות כמענה ראוי וכפיצוי לכריתת הע
16	יש להטמיע בהרמוניקה מידע תכנוני חסר ובו התייחסות לכל הקשור לעבודות האבן המוצעת בחזיתות, לפרט סוג האבן והסיתות, פרטי המרפסות, סורגים, מעקות, גדרות, הכל בהתאם למפרטים וההנחיות המרחביות.
17	סיכום סקר עצים כתאי להיתר בניה: 6 27 עצים לשימור, 0 עצים להעתקה, 9 עצים לכריתה 7. שווי עצים לשימור: 117,224 ש"ח, שווי עצים להעתקה: 0 ש"ח, שווי עצים לכריתה: 21,487 ש"ח 8. שווי עצים מוצעים לנטיעה בפרויקט: 0 ש"ח (כל עץ לפי ערך 1,000 ש"ח) 9. שווי ערבות בנקאית מאוחדת להבטחת שימור עצים, העתקות ונטיעות מוצעות: 117,224 ש"ח 10. שווי היטל כספי: 21,487 ש"ח (שווי עצים לכריתה והעתקה פחות שווי עצים מוצעים לנטיעה) 11. שווי אגרת בקשה: 1,205 ש"ח (כל עץ לכריתה/העתקה 133.89 ש"ח)
18	תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל
19	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי המוצע וכי ערך סקר קרקע
20	תצהיר חתום של עורך הבקשה
21	תצהיר חתום של מתכנן השלד
22	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
23	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52

המלצת האגף מובא להכרעת הועדה

המלצת אגף הרישוי

מובא להכרעת וועדה לעניין ההתנגדויות וכן לעניין החניה.

חוו"ד הסדרי תנועה : להחלטת הוועדה.

המלצת מח' הסדרי תנועה : מוצע תוספת 7 יח"ד במסגרת תמ"א 38/1 מוצע תוספת 1 מ"ח ע"י מתקן חניה, חסר 9 מ"ח.

תנאי להיתר בניה – הגשת כתב התחייבות להתקנת ותחזוקת מתקן אוטומטי בת"י.

המלצת תכנון עיר לנושא חניה : היום יש 2 מגרשי חניה משותפים עבור 3 הבניינים. מוצעת תוספת (במגרש החניה הצפוני) של מקום חניה 1 בבקשה זו + ראה סעיף 11 (עצים) לעיל והיזם מתחייב להציע פתרון חניה מלא תת"ק עבור 2 המבנים. היזם מסרב להציע מתקנים של מכפילים בבקשה זו מכיוון שהחניות הקיימות שייכות ל-2 הבניינים ולא רק לבניין עליו מבוצעת התמ"א. התקבל סקר עצים כולל של חלקות שכנות במרחק של עד 3 מ'. רוב העצים הבוגרים מוצעים לעקירה לטובת הסטת מיסעה לחניון קיים בשל תוספת ממ"דים והרחבות. לא ניתן להציע את ההרחבות במיקום אחר ולא ניתן לבטל חניות בהיתר. עם זאת לצורך בחינת בחינה מעמיקה בנוגע לשימור עצים יש להראות חלופה של כניסה לחניה תת"ק בין 2 הבניינים הקדמיים. במידת וימצא כי החלופה לא אפשרית, יבחן שימור עצים ככל הניתן לאורך המיסעה לאחר תיקון של קווי הבניין. כמו כן בעתיד תוגש בקשה לתמ"א 2 עבור המבנה האחורי במגרש עם חניון תת"ק עבור 2 המבנים ולכן ככל הנראה לא ניתן יהיה להציל את העצים. הבקשה תבחן לעניין זה לכשתוגש. מוצעות יח"ד שלא עפ"י החלוקה הקיימת. ללא פתרון חניה מספק וללא נגישות מעל 7 יח"ד חדשות. ככל שינתן פתרון חניה מלא – תוספת של 10 מקומות חניה עפ"י חישוב של תקן חניה גבוה עבור יח"ד חדשות. ניתן להציע ב- 3 משלישים + חניה בודדת חדשה או ב- 5 מכפילים. ולכן ההמלצה היא להציע חניה במשלישים במגרש החניה הצפוני וזאת על מנת לאפשר תוספת מקומות חניה משמעותית עבור בקשה זו. מוצעות יח"ד שלא עפ"י החלוקה הקיימת. ללא פתרון חניה מספק וללא נגישות מעל 7 יח"ד חדשות. ככל שינתן פתרון חניה מלא – תוספת של 10 מקומות חניה עפ"י חישוב של תקן חניה גבוה עבור יח"ד חדשות. ניתן להציע ב- 3 משלישים + חניה בודדת חדשה או ב- 5 מכפילים.

מובא להכרעת וועדה

קווי בניין

קווי בניין המותרים במקום עפ"י תכנית 10038 הם

חזית קדמית מזרחית – 3 מ'.

חזיתות צידיות צפונית ודרומית – 2 מ'.

חזית אחורית מערבית – 3 מ'.

הבניה המוצעת הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 למעט חיזוקים ומרפסות בחזית מזרחית.

יש לסמן קו בנין בחזית מזרחית כמקובל לאחר הפקעה (כמסומן בתכנית a)

מעלית

מוצעת מעלית פנימית לצד גרם מדרגות קיים – אין מניעה לאשר.

לחשב מעלית בחישוב השטחים.

יח"ד מוצעת בתחום קומת העמודים המפולשת

סעיף 4.1.2.1 בתכנית 10038 קובע כי :

סגירה ומילוי של קומה מפולשת לצורך תוספת יח"ד בתנאים הבאים :

א. "גובה הקומה המפולשת יותאם לגובה קומת מגורים על פי התקנות" - המוצע עומד בדרישה.

ב. "תוספת הבניה תכלול מרחב מוגן" - מוצע ממ"ד לדירה.

ג. "במקרה של תוספת יח"ד ע"י סגירת קומת עמודים מפולשת לפחות אחת מיח"ד תהיה מותאמת לאנשים עם מוגבלות כולל דרכי הגישה אליה" – דירה נמצאת במפלס כניסה.

הדירה מוצעת בקומת עמודים אך בשטחי שטחים המתייתרים (מקלט, ח. הסקה ובור מים) אין מניעה לאשר הצרחת שטחים המותרים בשטחי קומת עמודים בהתאם להחלטת וועדת ערר 1187/22 וכן ניתן לצרף שטחי שירות שהותרו בהתאם לסעיף 4.1.2.1.(ב.1).

תנאי לקבלת ההיתר יהיה אישור מורשה נגישות עבור דירה מותאמת לאנשים עם מוגבלות.

קומות קיימות

תוספות בניה - מוצעות תוספות בניה ליח"ד קיימות בכל הקומות – בשטח עד 25 מ"ר המותרים מכוח תמ"א 38 ותוכנית 10038- תוספות בניה המוצעות ליח"ד חורגות מהמותר ע"כ יש לצמצם הרחבות עד לשטח של 25 מ"ר כמותר.

תוספת שטחים מעבר ל-25 מ"ר הסבת שטח מרפסות שירות לשטח עיקרי מעבר ל 25 מ"ר ניתן לאשר עפ"י תכנית 10038 4.1.2.1 (2) ב - יש לסמן כשטח עיקרי מוצע כנדרש בתוכניות ובחישובי השטחים בכל המפלסים.

מוצע בינוי בזיז בחזית צפונית, לא ניתן להציע בינוי בזיז יש להתאים בינוי למלוא היקף הקומה.

עמודת תוספות המוצעת בחזית צפונית מוצעות ע"ג שטח המופיע בתיק מידע כמעבר להולכי רגל עם זכות מעבר לציבור – התקבלה חו"ד משפטית בתאריך 31.07.2023 מאת יניב טיאר כי לא ניתן להציע בינוי ממ"דים ע"ג זיקת ההנאה.

לאחר מכן נתקיימה פגישה עם ר"צ, מנהל מח' תכנון ולשכה משפטית ובה הוחלט כי ניתן לפרסם הקלה מתכנית עבור הזזת תוואי השטח לזיקת הנאה עבור זכות מעבר לציבור וזאת תוך שמירה על זיקת ההנאה.

קומות חדשות

קומה ד' – קומה חדשה מוצעת ובה 3 יח"ד מוצעות

סעיף 4.1.2.1 (4) בתכנית 10038 קובע כי :

תותר תוספת קומה עבור יח"ד חדשות. בתנאים הבאים :

א. "התוספת תותר מעל המבנה הקיים ומעל הרחבות הדיור האמורות לעיל ולא תחרוג מקו ההיקף של הקומה שמתחתיה..." – המוצע עומד בדרישה.

ב. "שטחה של כל יח"ד נוספת יכלול מרחב מוגן" – המוצע עומד חלקית בדרישה , לדירה מס' 13 מוצע חדר מחוץ – לא ניתן להציע יח"ד הכוללות חדר מחוץ בהתאם להחלטת וועדת ערר, יש להציג תכנון חלופי ללא ח. מחוץ.

חו"ד תכנון עיר : מוצע פיצול יח"ד שלא עפ"י חלוקת יח"ד בקומות הקיימות וזאת ללא פתרון חניה מספק - לא מקובל - יש להציע פתרון חניה בהתאם לתקן או לצמצם את כמות יחידות הדיור בקומות החדשות בהתאם לקומות הקיימות.

קומה ה' - קומה חלקית חדשה ובה תוספת 2 של יח"ד.

סעיף 4.1.2.1 (6) בתכנית 10038 קובע כי :

א. תותר תוספת קומה חלקית מעל למבנה שטח מרבי (עיקרי + שירות) עד מחצית שטחה של קומה טיפוסית מורחבת במבנה ושימוש בגג כמרפסת - נראה כי המוצע גדול מהמותר, יש לצמצם למותר.

ב. "התוספת תכלול מרחב מוגן דירתי...בשטח כל יח"ד נוספת" –המוצע עומד בדרישה.

ג. שטח כל דירה נפרדת ... לא יעלה על שטח מירבי של 80 מ"ר ... אלא אם הוצעו במפלסים אחרים" - המוצע עומד בדרישה, הוצעו 3 דירות בשטח של עד 80 מ"ר.

סך שטחי בניה המותרים מכוח 10038 : 585.6 מ"ר, סך שטחי בניה מוצעים בקומות חדשים 643.31 מ"ר – קיימת חריגה של 57.71 מ"ר, יש לצמצם.

מחסנים

מוצעים 7 מחסנים בשטח קירות יורדים של שטחי הרחבות, בשטחים שהתייתרו ובלובי הכניסה, אין מניעה לאשר בכפוף :

לציין גובה מחסנים עד 2.20.

מחסן המופיע כמחסן קיים בשונה מהיתר מקורי אשר מופיע כשטח למילוי יש להתאים להיתר מקורי או לחילופין ניתן להציע חלוקת מחסנים עבור כל הדירות.

מרפסות

מוצעות מרפסות זיז בתוך קווי הבניין המותרים עפ"י תמ"א 38 ובעומק עד 2 מטר - אין מניעה לאשר בכפוף להצגת תחשיב שטח מרפסות מוצעות בהתאם לתקנות עד 14 מ"ר או עד 12 מ"ר בממוצע ובכפוף ל :

לבטל מרפסות בחזית מזרחית מחוץ לקו בנין.

לבטל מרפסות בצורת ר.

נגישות

מוצעות מעל 6 יח"ד בבנין, נדרש להציג אישור מורשה נגישות כתנאי להיתר.

חוו"ד תכנון עיר : מוצעות מעל 7 יח"ד חדשות- נדרש להציע נגישות מלאה. נראה כי גודל המעלית אינו מתאים למידות של נגישות ניתן להגדיל את המעלית ע"ח שטח היח"ד הקיימות והחדשות ככל שהדבר אינו אפשר מבחינת הסכמות שכנים, ניתן לאשר בכפוף לאישור נגישות ובתנאי שבקומות החדשות המעברים יהיו תקינים- לתקן.

תברואה

חוו"ד תכנון לנושא תברואה : מקובל.

הבקשה אושרה ע"י אגף תברואה - יש לתכנן 3 פחים בנפח 1000 ליטר.

יש לאשר מיקום מתקני אשפה באגף תברואה.

חזיתות

חוו"ד תכנון עיר : לתקן שורות אבן, לא ברור חומרים במרפסות, מפגש עם הקרקע, גדרות, פתרון אשפה, לא ברור חומרים של ביתן עליה לגג.

פיתוח שטח

מיזוג אוויר, צובר/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת - הוצג מיקום גמל מים, בלוני גז, מיזוג אוויר וארונות תשתיות.

ניקוז מי נגר- עפ"י סעיף 6.19 בהוראות תכנית 10038 : במגרשים בנויים שאינם מיועדים להריסה, לפחות 50% משטח המגרש הפנוי מבינוי ישאר כקרקע טבעית או מצע המאפשר חלחול.

פריסת גדרות- נדרש להשלים בפריסת הגדרות סימון גדר קיימת/ מוצעת. לסמן גדר חיה מעל הגדרות עפ"י הקיים. שערים וכו.

עצים

חוו"ד תכנון עיר : התקבל סקר עצים כולל של חלקות שכנות במרחק של עד 3 מ'. רוב העצים הבוגרים מוצעים לעקירה לטובת הסטת מיסעה לחניון קיים בשל תוספת ממ"דים והרחבות. לא ניתן להציע את ההרחבות במיקום אחר ולא ניתן לבטל חניות בהיתר ולכן מקובל. אך יבחן שימור עצים ככל הניתן לאורך המסעה לאחר תיקון של קווי הבניין. כמו כן בעתיד תוגש בקשה לתמ"א 2 עבור המבנה האחורי במגרש עם חניון תת"ק עבור 2 המבנים ולכן ככל הנראה לא ניתן יהיה להציל את העצים. הבקשה תבחן לעניין זה לכשתוגש.

סדר יום לוועדה מתאריך - 06/05/2026 - יט אייר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/54
מספר בקשה	<u>2022/0551.00</u>
מספר סידורי	<u>50</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	עבודות בדרכים
שימוש עיקרי	דרכים/תחנות, דרכים/תחנות
מהות בקשה	חיבור בין קו אדום לכחול של הרכבת הקלה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה עיריית ירושלים אגף תושי"ה
עורך הבקשה	כהן ארי
מתכנן השלד	כהן שי
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

המלך ג'ורג', מרכז העיר צומת יפו - קינג ג'ורג'

גוש	חלקה	בשלמות
30049	234	לא
30049	233	לא
30050	87	לא
30052	109	לא
30074	15	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
178129	תחילת תוקף	01/09/2018			
2513א	תחילת תוקף	12/06/1988			
4847	תחילת תוקף	12/07/2004			
689760	תחילת תוקף	09/12/2020			
689760	תחילת תוקף	09/12/2020			
8000	תחילת תוקף	13/04/2004			
8000	תחילת תוקף	13/04/2004			

תאור הבקשה

551 – עבודות הכנה לרכבת הקלה – חיבור קו כחול עם קו אדום – קינג ג'ורג'.

תב"ע : 101-0178129 תחילת תוקף : 09.08.2018

רקע כללי והסבר :

עבודות הרכבת הקלה בירושלים מחולקות ל2 שלבים -השלב המכונה 1-infra בתוכנית אב לתחבורה ירושלים הנו שלב הכנה הכולל עבודות הכנה להקמת הרכבת. היתרים אלו כוללים עבודות פיתוח מקדימות למסילה הכוללות העתקת תשתיות, קירות תמך, מערך תנועה חדש, ריצוף רחוב, ריהוט רחוב, גינון, והבאת הרחוב למצבו הסופי עם רצועת תוואי המיועדת לרכבת. השלב השני מכונה 2-infra בתוכנית אב לתחבורה ירושלים, היתרים אלו כוללים את הנחת המסילה, מערכות חשמול ותקשורת, והצבת תחנות .

מהות הבקשה הנדונה :

התוכנית הנדונה מציעה ביצוע 1-2-infra של מקטע קינג ג'ורג'. במהלך העבודה תתבצע תוספת של רצועת רכבת קלה לרחוב קינג ג'ורג' וחיבורו עם רחוב יפו קיים הדורש הסדרה מחדש של כל המסדרון כולל רוב האלמנטים של הרחוב הקיים .

הפרויקט כולל עבודות פיתוח גדרות מגרש, מדרכות, כבישים, עצי רחוב, גינון, ריהוט רחוב, עמודי תאורה ועוד, והעתקת תשתיות לאורך מסדרון רכבת הקלה הנחת המסילה, מערכות חשמול ותקשורת, הצבת תחנות ועוד ...

במסגרת הבקשה לא צוינו הקלות .

הבקשה הוגשה ע"י- עיריית ירושלים אגף תוש"ה

בעל הזכות בנכס - מחלקת נכסים

מידע קודם

מתאריך	
26/04/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים המלצה : שימושים : שימושים המותרים ביעוד דרך עפ"י תוכנית : ב "רצועת מתע"נ" "וברצועת מתע"נ תת קרקעית" המסומנות בתחום הדרך יותרו השימושים הבאים : מסילות ברזל לרכבת קלה, מסופי מתע"נ, מערכת הזנה חשמלית, מתקני וקווי תקשורת, שליטה ובקרה הדרושים להפעלת הרכבות, חדרי טכניים, מתקנים ואמצעים לטיפול שוטף ותחזוקת הרכבת הקלה, גדרות הפרדה וכל מתקן הנדסי הנחוץ להקמה ולתפעול של המתע"נ •מנהרות מעברים וגשרים למעבר מסילה, רכב והולכי רגל, שבילי אופניים, מפגש מסילה עם דרכים במפלסים שונים ... שימושים המותרים בדרך מאושרת 4.1.1. ה' : מתקנים הנדסיים לתפעול המתע"נ הכוללים : חדרי מנהל, חדרי טכניים ובהם מתקני חשמל, מתקני השנאה ויישור זרם מתקני מיתוג ...המוצע בבקשה תואם שימושים

המותרים עפ"י תוכנית . אין מניעה לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים. הערות על גבי הרמוניקה a.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 8000 תחילת תוקף : 13/04/2004 ייעוד הקרקע : חוות דעת תכנונית : תנאים שהתקבלו : חוות דעת היחידה לאיכות הסביבה- לאשר את הבקשה יש להוסיף תנאים בהיתר. בקרה מרחבית אגף שפ"ע- לאשר את הבקשה יש להוסיף תנאים בהיתר. חוות דעת אגף תברואה-לאשר את הבקשה. חוות דעת אדריכל העיר- לאשר ויש להוסיף תנאים בהיתר. חו"ד הסדרי תנועה-לאשר את הבקשה. חוות דעת מחלקת המאור באגף שפ"ע- לאשר . התקבלה חתימת מחלקת נכסים על טופס 1 לפתיחת תיק על שטחים שיש לעירייה זכויות. התאמת התוכנית המבוקשת לתוכנית המותרת ע"פ התוכניות הבאות : 101-0178129 תחילת תוקף : 09.08.2018	26/04/2026	חוות דעת תכנונית

תקנות התכנון והבניה התוכנית של תבע 101-0178129 קו כחול מייעדת את מגרש 3100 ביעוד של דרך ע"פ תשריט – גיליון - 7 התאמת הבקשה המוצעת לבינוי במסמכי הת וכנית : תשריט מצב מוצע – מחייב נספחים – מנחים התוכנית הנדונה מציעה ביצוע 1-2-infra של מקטע קינג ג'ורג' . במהלך העבודה תתבצע תוספת של רצועת רכבת קלה לרחוב קינג ג'ורג' וחיבורו עם רחוב יפו קיים הדורש הסדרה מחדש של כל המסדרון כולל רוב האלמנטים של הרחוב הקיים. הפרויקט כולל עבודות פיתוח גדרות מגרש, מדרכות, כבישים, עצי רחוב, גינון, ריהוט רחוב, עמודי תאורה ועוד, והעתקת תשתיות לאורך מסדרון רכבת הקלה הנחת המסילה, מערכות חשמול ותקשורת, והצבת תחנות . שימושים : שימושים המותרים ביעוד דרך : 1042 ב "רצועת מתע"נ" "וברצועת מתע"נ תת קרקעית" המסומנות בתחום הדרך יותרו השימושים הבאים : מסילות ברזל לרכבת קלה, מסופי מתע"נ, מערכת הזנה חשמלית, מתקני וקווי תקשורת, שליטה ובקרה הדרושים להפעלת הרכבות, חדרים טכניים, מתקנים ואמצעים לטיפול שוטף ותחזוקת הרכבת הקלה, גדרות הפרדה וכל מתקן הנדסי הנחוץ להקמה ולתפעול של המתע"נ • ג במסופי מתע"נ יותרו השימושים הבאים : רציפים, מתקנים ומבנים להעלאה והורדה של נוסעים ומטענם, מתקנים הדרושים לנוחות ובטיחות הנוסעים ובהם אמצעי מיגון אקלימי, מתקני כרטוס, אמצעי שילוט והכוונה, מתקני שירות לרווחת הנוסעים לרבות מסחר באמצעות מכונות אוטומטיות, מתקני תקשורת ובקרה, אמצעי תאורה, בטיחות וביטחון, וכל מתקן הדרוש לתפעול המתע"נ ולנוחות הנוסעים • ד. מנהרות מעברים וגשרים למעבר מסילה, רכב והולכי רגל, שבילי אופניים, מפגש מסילה עם דרכים במפלסים שונים ... אין מניעה לאשר		
שימושים המותרים ביעוד דרך עפ"י תוכנית : ב "רצועת מתע"נ" "וברצועת מתע"נ תת קרקעית" המסומנות בתחום הדרך יותרו השימושים הבאים : מסילות ברזל לרכבת קלה, מסופי מתע"נ, מערכת הזנה חשמלית, מתקני וקווי תקשורת, שליטה ובקרה הדרושים להפעלת הרכבות, חדרים טכניים, מתקנים ואמצעים לטיפול שוטף ותחזוקת הרכבת	31/01/2023	דיון בועדת משנה : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

הקלה, גדרות הפרדה וכל מתקן הנדסי הנחוץ להקמה ולתפעול של המתע"נ מנהרות מעברים וגשרים למעבר מסילה, רכב והולכי רגל, שבילי אופניים, מפגש מסילה עם דרכים במפלסים שונים... שימושים המותרים בדרך מאושרת : 4.1.1. ה' : מתקנים הנדסיים לתפעול המתע"נ הכוללים : חדרי מנהל, חדרים טכניים ובהם מתקני חשמל, מתקני השנאה ויישור זרם מתקני מיתוג... המוצע בבקשה תואם שימושים המותרים עפ"י תוכנית. אין מניעה לאשר. הבקשה נדחית לצורך השלמת תנאים טרם דיון. תנאים חסרים : שפ"ע איכ"הס הסדרי תנועה טכני : תיקונים גרפיים : 1. עפ"י הרמוניקה a		
חוות דעת תכנונית : התאמת התוכנית המבוקשת לתוכנית המותרת ע"פ התוכניות הבאות : 101-0178129 תחילת תוקף : 09.08.2018	09/01/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות לצורך השלמת תנאים לדיון

תקנות התכנון והבניה התוכנית של תבע 101-0178129 קו כחול מייעדת את מגרש 3100 ביעוד של דרך ע"פ תשריט – גיליון - 7 התאמת הבקשה המוצעת לבינוי במסמכי התוכנית : תשריט מצב מוצע- מחייב נספחים – מנחים התוכנית הנדונה מציעה ביצוע infra-1-2 של מקטע קינג ג'ורג'. במהלך העבודה תתבצע תוספת של רצועת רכבת קלה לרחוב קינג ג'ורג' וחיבורו עם רחוב יפו קיים הדורש הסדרה מחדש של כל המסדרון כולל רוב האלמנטים של הרחוב הקיים. הפרויקט כולל עבודות פיתוח גדרות מגרש, מדרכות, כבישים, עצי רחוב, גינות, ריהוט רחוב, עמודי תאורה ועוד, והעתקת תשתיות לאורך מסדרון רכבת הקלה הנחת המסילה, מערכות חשמול ותקשורת, והצבת תחנות. אין מניעה לאשר. שימושים : שימושים המותרים ביעוד דרך עפ"י תוכנית : ב "רצועת מתע"נ" "וברצועת מתע"נ תת קרקעית" המסומנות בתחום הדרך יותרו השימושים הבאים : מסילות ברזל לרכבת קלה, מסופי מתע"נ, מערכת הזנה חשמלית, מתקני וקווי תקשורת, שליטה ובקרה הדרושים להפעלת הרכבות, חדרים טכניים, מתקנים ואמצעים לטיפול שוטף ותחזוקת הרכבת הקלה, גדרות הפרדה וכל מתקן הנדסי הנחוץ להקמה ולתפעול		

של המתע"ן ג במסופי מתע"ן יותרו השימושים הבאים : רציפים, מתקנים ומבנים להעלאה והורדה של נוסעים ומטענם, מתקנים הדרושים לנוחות ובריאות הנוסעים ובהם אמצעי מיגון אקלימי, מתקני כרסוס, אמצעי שילוט והכוונה, מתקני שירות לרווחת הנוסעים לרבות מסחר באמצעות מכונות אוטומטיות, מתקני תקשורת ובקרה, אמצעי תאורה, בטיחות וביטחון, וכל מתקן הדרוש לתפעול המתע"ן ולנוחות הנוסעים. ד מנהרות מעברים וגשרים למעבר מסילה, רכב והולכי רגל, שבילי אופניים, מפגש מסילה עם דרכים במפלסים שונים... אין מניעה לאשר. המלצה : שימושים : שימושים המותרים ביעוד דרך עפ"י תוכנית : ב "רצועת מתע"ן" ו"ברצועת מתע"ן תת קרקעית" המסומנות בתחום הדרך יותרו השימושים הבאים : מסילות ברזל לרכבת קלה, מסופי מתע"ן, מערכת הזנה חשמלית, מתקני וקווי תקשורת, שליטה ובקרה הדרושים להפעלת הרכבות, חדרים טכניים, מתקנים ואמצעים לטיפול שוטף ותחזוקת הרכבת הקלה, גדרות הפרדה וכל מתקן הנדסי הנחוץ להקמה ולתפעול של המתע"ן מנהרות מעברים וגשרים למעבר מסילה, רכב והולכי רגל, שבילי אופניים, מפגש מסילה עם דרכים במפלסים שונים... שימושים המותרים בדרך מאושרת :		

4.1.1. ה': מתקנים הנדסיים לתפעול המתע"נ הכוללים : חדרי מנהל, חדרים טכניים ובהם מתקני חשמל, מתקני השנאה ויישור זרם מתקני מיתוג... המוצע בבקשה תואם שימושים המותרים עפ"י תוכנית. אין מניעה לאשר. הבקשה נדחית לצורך השלמת תנאים טרם דיון. תנאים חסרים : שפ"ע איכ"הס הסדרי תנועה טכני : תיקונים גרפיים : 1. עפ"י הרמוניקה a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 8000 תחילת תוקף : 13/04/2004 ייעוד הקרקע : דרך ציבורית / רצועת מסילת מספר נספח רלוונטי תכניות כפופות : האם התכנית כפופה לתכנית מתאר :	08/01/2023	חוות דעת תכנונית

סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה		
יוזן ע"י הבוחן		
נספח בינוי		
יוזן ע"י הבוחן		
קווי בניין		
יוזן ע"י הבוחן		
מספר קומות		
יוזן ע"י הבוחן		
גבהים		
יוזן ע"י הבוחן		
מספר יחידות דיור		

יוזן ע"י הבוחן		
שטחי בניה		
שטחים עיקריים:		
יוזן ע"י הבוחן		
שטחי שרות:		
יוזן ע"י הבוחן		
ממדים		
יוזן ע"י הבוחן		
חדרים מחוזקים		
יוזן ע"י הבוחן		
השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע		
יוזן ע"י הבוחן		
ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה		

יוזן ע"י הבוחן		
מרפסות זיז		
יוזן ע"י הבוחן		
תימוכין קניינים בשטח משותף		
יוזן ע"י הבוחן		
תנאים טרם דיון		
יוזן ע"י הבוחן		
התנגדויות		
יוזן ע"י הבוחן		
חוות דעת אדריכלית		

יוזן ע"י ראש צוות		
	10/11/2022	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	אישור שירותי הכבאות	1
	אישור מורשה נגישות מתו"ס מוסמך ע"י משרד התמ"ת	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
	אישור חברת החשמל לתיאום ואישור סופי לחדר טרפו	6
כן	אישור מחלקת דת לעניין הערוב	7
	תנאי להוצאת היתר בניה יהיה הכנה ורישום תצ"ר	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

המלצה :

שימושים :

שימושים המותרים ביעוד דרך עפ"י תוכנית :

ב "רצועת מתע"נ" "וברצועת מתע"נ תת קרקעית" המסומנות בתחום הדרך יותרו השימושים הבאים : מסילות ברזל לרכבת קלה, מסופי מתע"נ, מערכת הזנה חשמלית, מתקני וקווי תקשורת, שליטה ובקרה הדרושים להפעלת הרכבות, חדרים טכניים, מתקנים ואמצעים לטיפול שוטף ותחזוקת הרכבת הקלה, גדרות הפרדה וכל מתקן הנדסי הנחוץ להקמה ולתפעול של המתע"נ • מנהרות מעברים וגשרים למעבר מסילה, רכב והולכי רגל, שבילי אופניים, מפגש מסילה עם

דרכים במפלסים שונים ...

שימושים המותרים בדרך מאושרת

4.1.1. ה': מתקנים הנדסיים לתפעול המתע"נ הכוללים: חדרי מנהל, חדרים טכניים ובהם מתקני חשמל, מתקני השנאה ויישור זרם מתקני מיתוג... המוצע בבקשה תואם שימושים המותרים עפ"י תוכנית .

אין מניעה לאשר בכפוף לשינויים ובתנאים.

הערות על גבי הרמוניקה a.

סדר יום לועדה מתאריך - 06/05/2026 - יט אייר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/54
מספר בקשה	<u>2025/0144.00</u>
מספר סידורי	<u>51</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	מתקן שידור / אנטנה סלולרית
שימוש עיקרי	דרכים/תחנות, תעשייה ומסחר
מהות בקשה	הקמת מתקן שידור קטן כהגדרתו בתמ"א 36 א". הכולל הצבת תורן, אנטנות RF, ארונות ציוד ורכיבי תקשורת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	חברה פלאפון תקשורת בע"מ פלאפון תקשורת בע"מ
עורך הבקשה	מהנדס נדב יחיה
מתכנן השלד	מהנדס כהן רן
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

רב החובל 0 , תלפיות מזרח

גוש	חלקה	בשלמות
30178	126	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2820	תחילת תוקף	10/12/1981			
2820	תחילת תוקף	10/12/1981	10א	שטח חניה פרטי	
3894	תחילת תוקף	01/11/1990			
4748	תחילת תוקף	17/10/1996			
4748	תחילת תוקף	28/02/2000			
5/05/07	פתיחת תיק תרש"צ	10/01/1989			

תאור הבקשה

ת.ב. 2025/144.00 - הקמת מתקן שידור קטן ע"ג עמוד תאורה / תלפיות מזרח

תיאור הבקשה:

מהות הבקשה:

הבקשה היא להקמת מתקן שידור קטן כהגדרתו בתמ"א 36 א הכולל השתלבות על עמוד תאורה תוך החלפתו והגבהתו, עליו יותקנו אנטנות rf + אנטנות mw ורכיבי תקשורת, כמו כן יוצבו ארונות ציוד לחברות פלאפון, סלקום ו-phi.

בעלויות:

הבקשה מבוקשת בתחום גו"ח 30178/126 בייעוד דרך. חלקה זו בבעלות עיריית ירושלים ע"פ נסח טאבו, התקבלה חתימת מח' נכסים ע"ג ההרמוניקה לפתיחת תיק בלבד.

פרסום:

אין הקלות בבקשה, לא בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149.

מידע קודם

מתאריך	
27/04/2026	הכנת המלצה תכנונית: לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים הבקשה תואמת את הוראות תמ"א 36 א', תכנית למתקני שידור קטנים 8.1.ג. הקמת מתקן שידור קטן - בהתאם להוראות תכנית זו ומגבלותיה תותר בכל ייעודי הקרקע למעט בחופי רחצה ושמורות חוף. על כן אין מניעה לאשר את הבקשה. במקום חלה תכנית 4748 ב-ו- 4748 ז' – המייעדות שטחים למטרות שונות כגון דרך ושצ"פ. הבקשה מבוקשת בתחום חלקה בייעוד דרך עפ"י תוכנית זו – כמותר. הבקשה היא לפירוק עמוד תאורה קיים (מס' 304) והקמת עמוד תאורה חדש בגובה 36 מ' – +814.46 מעל פני הים במיקום זהה לעמוד תאורה הקיים, הכולל מתקן שידור, רכיבי תקשורת rf, כלאי ברק ואנטנות של חברת סלקום, פלאפון ו-phi. בנוסף מוצע במסגרת הבקשה הצבת ארונות תקשורת עבור חברות פלאפון, סלקום ו-phi, ארונות התקשורת המוצעים הינם בגובה של 2.20 מ' בתוך כיסוי פח מחורר בצבע אפור ומונחים ע"ג משטח בטון, מוקפים רשת משבצות מפח מגולוון בעובי של 2 מ"מ.

יש לצמצם גובה פנימי של ארונות תקשורת המוצעים עד 1.80 מ' בכדי שלא יידרש לחשב בחישוב השטחים כמוצע. בעלויות : הבקשה מבוקשת בתחום גו"ח 30178/126 בייעוד דרך. חלקה זו בבעלות עיריית ירושלים ע"פ נסח טאבו, התקבלה חתימת מח' נכסים ע"ג ההרמוניקה לפתיחת תיק בלבד. פרסום : אין הקלות בבקשה, לא בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 – בהתאם להוראות תמ"א 36 סעיף 18.1 הבקשה אינה עומדת באף סעיף אשר נדרש על פיו פרסום / יידוע הציבור (החלקות הגובלות הינן דרך / שצ"פ) אישורים נדרשים : נדרשים האישורים הבאים כתנאי לדיון : אישור אדריכל העיר : לאחר את הבקשה. מיום 17/03/2026 ע"י רונית מורדוך. אישור המחלקה לאיכות הסביבה : לאחר את הבקשה. מיום 10/03/2026 ע"י אדלר שירה. אישור הממונה לבטיחות קרינה במשרד לאיכות הסביבה – התקבל מיום 28/10/24. אישור רשות שדות התעופה – התקבל מיום 24/11/24. אישור משרד הביטחון – התקבל מיום 01/10/2024. אישור מח' מאור באגף שפע : לאחר את הבקשה מיום 28/01/2026. אישור אגף שפע – לאחר את הבקשה. מיום 17/03/2026 ענבל כהנה.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/05/07 תחילת תוקף : 10/01/1989 ייעוד הקרקע :	27/04/2026	חוות דעת תכנונית

חוות דעת והמלצה : במקום חלה תכנית 4748ב ו- 4748 ז' – המייעדות שטחים למטרות שונות כגון דרך ושצ"פ. הבקשה מבוקשת בתחום חלקה ביעוד דרך עפ"י תוכנית זו – כמותר. הבקשה היא לפירוק עמוד תאורה קיים (מס' 304) והקמת עמוד תאורה חדש בגובה 36 מ' –814.46+ מעל פני הים במיקום זהה לעמוד תאורה הקיים, הכולל מתקן שידור, רכיבי תקשורת rf, כלאי ברק ואנטנות של חברת סלקום, פלאפון ו- phi. בנוסף מוצע במסגרת הבקשה הצבת ארונות תקשורת עבור חברות פלאפון, סלקום ו- phi, ארונות התקשורת המוצעים הינם בגובה של 2.20 מ' בתוך כיסוי פח מחורר בצבע אפור ומונחים ע"ג משטח בטון, מוקפים רשת משבצות מפח מגולוון בעובי של 2 מ"מ. יש לצמצם גובה פנימי של ארונות תקשורת המוצעים עד ל1.80 מ' בכדי שלא יידרש לחשב בחישוב השטחים כמוצע. בעלויות : הבקשה מבוקשת בתחום גו"ח 30178/126 ביעוד דרך. חלקה זו בבעלות עיריית ירושלים ע"פ נסח טאבו, התקבלה חתימת מח' נכסים ע"ג ההרמוניקה לפתיחת תיק בלבד. פרסום : אין הקלות בבקשה, לא בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 – בהתאם להוראות תמ"א 36 סעיף 18.1 הבקשה אינה עומדת באף סעיף אשר נדרש על פיו פרסום / יידוע הציבור (החלקות הגובלות הינן דרך / שצ"פ) אישורים נדרשים : נדרשים האישורים הבאים כתנאי לדיון : אישור אדריכל העיר : לאשר את הבקשה. מיום 17/03/2026 ע"י רונית מורדוך. אישור המחלקה לאיכות הסביבה : לאשר את הבקשה. מיום 10/03/2026 ע"י אדלר שירה. אישור הממונה לבטיחות קרינה במשרד לאיכות הסביבה – התקבל מיום 28/10/24.		

אישור רשות שדות התעופה – התקבל מיום 24/11/24.		
אישור משרד הביטחון – התקבל מיום 01/10/2024.		
אישור מח' מאור באגף שפע: לאשר את הבקשה מיום 28/01/2026.		
אישור אגף שפע – לאשר את הבקשה. מיום 17/03/2026 ענבל כהנה.		

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
	אישור שירותי הכבאות	5
	אישור משרד הבריאות	6
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	7
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	8
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	9

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הבקשה תואמת את הוראות תמ"א 36 א', תכנית למתקני שידור קטנים

8.1.ג. הקמת מתקן שידור קטן - בהתאם להוראות תכנית זו ומגבלותיה תותר בכל ייעודי הקרקע למעט בחופי רחצה ושמורות חוף. על כן אין מניעה לאשר את הבקשה.

במקום חלה תכנית ב-4748 ו-4748 ז' – המייעדות שטחים למטרות שונות כגון דרך ושצ"פ.

הבקשה מבוקשת בתחום חלקה בייעוד דרך עפ"י תוכנית זו – כמותר.

הבקשה היא לפירוק עמוד תאורה קיים (מס' 304) והקמת עמוד תאורה חדש בגובה 36 מ' – 814.46 + מעל פני הים במיקום זהה לעמוד תאורה הקיים, הכולל מתקן שידור, רכיבי תקשורת rf, כלאי ברק ואנטנות של חברת סלקום, פלאפון ו-phi.

בנוסף מוצע במסגרת הבקשה הצבת ארונות תקשורת עבור חברות פלאפון, סלקום ו-phi,

ארונות התקשורת המוצעים הינם בגובה של 2.20 מ' בתוך כיסוי פח מחורר בצבע אפור ומונחים ע"ג משטח בטון, מוקפים רשת משבצות מפח מגולוון בעובי של 2 מ"מ.

יש לצמצם גובה פנימי של ארונות תקשורת המוצעים עד ל1.80 מ' בכדי שלא יידרש לחשב בחישוב השטחים כמוצע.

בעלויות :

הבקשה מבוקשת בתחום גו"ח 30178/126 בייעוד דרך. חלקה זו בבעלות עיריית ירושלים ע"פ נסח טאבו, התקבלה חתימת מח' נכסים ע"ג ההרמוניקה לפתיחת תיק בלבד.

פרסום :

אין הקלות בבקשה, לא בוצע הליך פרסומי לפי סעיף 149 – בהתאם להוראות תמ"א 36 סעיף 18.1 הבקשה אינה עומדת באף סעיף אשר נדרש על פיו פרסום / יידוע הציבור (החלקות הגובלות הינן דרך / שצ"פ)

אישורים נדרשים : נדרשים האישורים הבאים כתנאי לדיון :

אישור אדריכל העיר : לאחר את הבקשה. מיום 17/03/2026 ע"י רונית מורדוך.

אישור המחלקה לאיכות הסביבה : לאחר את הבקשה. מיום 10/03/2026 ע"י אדלר שירה.

אישור הממונה לבטיחות קרינה במשרד לאיכות הסביבה – התקבל מיום 28/10/24.

אישור רשות שדות התעופה – התקבל מיום 24/11/24.

אישור משרד הביטחון – התקבל מיום 01/10/2024.

אישור מח' מאור באגף שפע : לאחר את הבקשה מיום 28/01/2026.

אישור אגף שפע – לאחר את הבקשה. מיום 17/03/2026 ענבל כהנה.

סדר יום לוועדה מתאריך - 06/05/2026 - יט אייר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/54
מספר בקשה	<u>2020/0426.00</u>
מספר סידורי	<u>52</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תמ"א 38 הריסה ובניה
שימוש עיקרי	מגורים
מהות בקשה	בניין מגורים לפי תמ"א 38/2 - הריסה ובניה
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	יתד התחדשות עירונית בע"מ אדם שטרית
עורך הבקשה	אדריכל איגרא גיא
מתכנן השלד	אשכנזי מאיר
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אברהם לינקולן 5, טלביה

גוש	חלקה	בשלמות
30028	25	כן

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

תאור הבקשה

20/426 – לינקולן 5

הבקשה הנ"ל נידונה בועדת המשנה ביום 23.2.2022 ואושרה בכפוף לשינויים ובתנאים. כמו כן, נידונה הבקשה בועדת הערר ולבסוף שוחרר התיק לגורמים והחלו מבקשי ההיתר בהשלמת תנאים לסגירת התיק וקבלת ההיתר.

לאור חילוקי דעות בין מבקשי ההיתר, החברה היזמית "יתק התחדשות עירונית", לבין דיירי הבניין, הסכם שהיה בין הצדדים הינו מבטול.

בהתאם לאמור מבקשים מבקשי ההיתר לסגור את תיק הבקשה להיתר ולקבל את ההיטלים ששולמו בעבור הבקשה.

בקשתם של מבקשי ההיתר מתויקת בארכיב אופטי.

מידע קודם

מתאריך	
27/04/2026	הכנת המלצה תכנונית : לסגור את תיק הבנין 20/426 – לינקולן 5 הבקשה הנ"ל נידונה בועדת המשנה ביום 23.2.2022 ואושרה בכפוף לשינויים ובתנאים. כמו כן, נידונה הבקשה בועדת הערר ולבסוף שוחרר התיק לגורמים והחלו מבקשי ההיתר בהשלמת תנאים לסגירת התיק וקבלת ההיתר. לאור חילוקי דעות בין מבקשי ההיתר, החברה היזמית "יתק התחדשות עירונית", לבין דיירי הבניין, הסכם שהיה בין הצדדים הינו מבטול. בהתאם לאמור מבקשים מבקשי ההיתר לסגור את תיק הבקשה להיתר ולקבל את ההיטלים ששולמו בעבור הבקשה. בקשתם של מבקשי ההיתר מתויקת בארכיב אופטי.
27/04/2026	חוות דעת תכנונית חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 62 תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע :
29/03/2023	דיון בועדת משנה : לאחר את הבקשה להיתר בניה בתנאים לאחר וועדה ו- וועדת ערר הוגשה תכנית מתוקנת ובה שינויים :

בחומרי גמר החזיתות. חישוב מרפסות זיז לשטחים עיקריים בין 3 קירות. הרחבת דירה 17 במפלס +13.60 ע"ח מרפסת זיז. שינויים קלים בתכנון מרפסות. שטחים שטחי בניה עיקריים המותרים מכוח תמ"א 38 : 1784.13 מ"ר. סך שטחים עיקריים המוצעים : 1767.98 מ"ר. ע"כ אין מניעה לאשר את השינויים המוצעים.		
חוות דעת והמלצה : לאשר את הבקשה לאחר וועדה ו- וועדת ערר הוגשה תכנית מתוקנת ובה שינויים : בחומרי גמר החזיתות. חישוב מרפסות זיז לשטחים עיקריים בין 3 קירות. הרחבת דירה 17 במפלס +13.60 ע"ח מרפסת זיז. שינויים קלים בתכנון מרפסות. שטחים שטחי בניה עיקריים המותרים מכוח תמ"א 38 : 1784.13 מ"ר. סך שטחים עיקריים המוצעים : 1767.98 מ"ר. ע"כ אין מניעה לאשר את השינויים המוצעים.	20/03/2023	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
חוות דעת תכנונית	19/03/2023	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה : 62 תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע : מספר נספח רלוונטי תכניות כפופות : האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה יוזן ע"י הבוחן נספח בינוי יוזן ע"י הבוחן קווי בניין יוזן ע"י הבוחן מספר קומות		

יוזן ע"י הבוחן		
גבהים		
יוזן ע"י הבוחן		
מספר יחידות דיור		
יוזן ע"י הבוחן		
שטחי בניה		
שטחים עיקריים :		
יוזן ע"י הבוחן		
שטחי שרות :		
יוזן ע"י הבוחן		
ממדים		
יוזן ע"י הבוחן		
חדרים מחוזקים		

יוזן ע"י הבוחן		
השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע		
יוזן ע"י הבוחן		
ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה		
יוזן ע"י הבוחן		
מרפסות זיז		
יוזן ע"י הבוחן		
תימוכין קניינים בשטח משותף		
יוזן ע"י הבוחן		
תנאים טרם דיון		
יוזן ע"י הבוחן		

התנגדויות יוזן ע"י הבוחן חוות דעת אדריכלית יוזן ע"י ראש צוות		
לנוכח כל האמור לעיל, העררים נדחים. . אין צו להוצאות. בשולי הדברים, נציין כי במסגרת הדיון בפנינו הוצע ע"י יזם הפרויקט (כמצוין בפרוטוקול הדיון) להגיע להסכמות ע"י מינוי שמאי שישום את זכויות העוררים הנכס - אולם לא ניתנה לכך הסכמה מטעם העוררים. בהינתן החלטת וועדת הערר בהיבט התכנוני, נראה כי טוב יעשו הצדדים אם ישכילו להגיע להסכמות שמאיות וקנייניות ביניהם ולהימנע מקיום הלכים משפטיים נוספים אשר יש בהם להכביד על כלל הצדדים.	11/01/2023	החלטת ועדת ערר : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
ועדת הערר שמעה את טענו הצדדים באריכות . לצדדים ניתנים 14 ימים להגיע לכדי הסכמות ביניהם , בתום 14 יום יודיעו הצדדים לוועדת הערר האם הגיעו להסכמות	13/09/2022	החלטת ועדת ערר : לדחות את ההכרעה

ראה החלטה וועדת הערר בארכיב האופטי		
הוועדה המקומית דנה בבקשה ומצאה כי הבקשה תואמת לתכנית החיזוק וכן לתכניות החלות במקרקעין ואינה סותרת תכניות מופקדות (אם ישנן כאלה). ואינה סותרת תנאים לפי סעיף 78 לחוק התכנון והבניה (אם נקבעו כאלה). הוועדה המקומית בחנה את הבקשה ומצאה כי הבניה המבוקשת משתלבת במערכות התשתית הקיימות והמתוכננות בסביבתה. לענין ההתנגדויות - בתאריך 12/01/2022 דנה הוועדה בבקשה ואשרה את הבקשה תוך דחיית ההתנגדות שהוגשה. מיד לאחר הוועדה התקבלה פניה מהמתנגד לפיה הוא לא קיבל זימון לוועדה ולפיכך הוועדה החליטה לזמן את המתנגד באופן מיידי לוועדה על מנת שישמיע את ההתנגדותו. לוועדה הגיע המתנגד ועימו מתנגד נוסף אשר לא הגיש כתב התנגדות לוועדה. הוועדה שמעה את שני המתנגדים והחליטה לדחות את התנגדותם עקב התרשמותה כי מדובר במחלוקת קניינית בלבד אשר אין בסמכות הוועדה לדון בה. עם זאת, הוועדה התרשמה כי מדובר בהתנגדות שיכולה להפתר בשיח בין הצדדים ולפיכך הוועדה פונה לצדדים לנסות ולהגיע להבנה ביניהם. להלן התיקונים לבקשה: החניה המוצעת תואמת לאישור מח' הסדרי תנועה. להלן חו"ד מח' התכנון לחניה המוצעת ולעצים בתחום החניה: · הבקשה מציעה חניון תת קרקעי בתכנית כ-100% משטח החלקה. התכנון המוצע פוגע לנושא העצים קיימים. יש לבטל מחסנים לטובת חילחול. הבקשה מציעה מטר אדמה גננית מעל החניון. · דופן דרומית של חניון תת קרקעית המוצעת גובלת בחלקה 26 הממוקמת במרחק פחות מ' 3 מ' מגזעי 9 עצים מסוג ברוש קיימים המסומנים לשימור עפ"י סקר עצים. יש להזיז את הדופן של החניון בצורה שישמר מרחק של 3 מ' מגזעי העצים אלו או להציע פתרון שימורי בתאום אגרונום. · ע"ג תכנית חניה יש להציג עצים קיימים בהתאם לסקר עצים כתכנית רקע. · כניסה לרכב הבנויה המוצעת לחניון תת קרקעי פולשת למדרכה ולא מאפשרת הליכה המשכית במדרכה (0.90 מ'). אינו מקובל. יש להזיז את הכניסה עד לקו גדר קיימת בחלקה הסמוכה. - בנוסף רמפת ירידה לחניון תתחיל אחרי המדרכה על מנת שלא	23/02/2022	דיון בועדת משנה : לאחר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לפגוע ברצף ההליכה. חו"ד מח' השימור הבקשה נידונה בוועדת שימור יש להציג אישור סופי של מח' השימור התואם לבקשה שהוגשה. חו"ד מחלקת דרכים – התקבלה : אין התנגדות לבקשה בהתאם לחו"ד צוות בקרת תכנון ותנועה. תנאי לתעודת גמר יהיה הריסת קירות קיימים ובניית קירות תמך חדשים בגבול החוקי של החלקה עפ"י תכנון מהנדס וכן ביצוע אבן עליה לרכב מול כניסה לחניון חו"ד וועדה מחוזית בבחינה של מגמות התכנון באזור, חתכי רחוב והתכניות המאפשרות בחלקות המיצרניות נמצא כי נתוני הבקשה תואמים את מגמות התכנון באזור וכי ניתן לאשרן לאור חשיבות מימושה של תמ"א 38 בכפוף להערות כדלהלן : יש לצמצם את קווי הבניין התת קרקעיים ולשנות את תוואי החניון התת"ק המוצע ע"מ לאפשר שמירה על עצים בוגרים ונטיות כלפי הרחוב ככל הניתן. התכנית תציע בשטחה לפחות 20% קרקע טיבעית לחלחול מי נגר. מפלס הכניסה לבניין מוגבה בכ-2 מ' (משתנה) מהרחוב ובהתאם גובה הגדר הפונה לרחוב עומדת על כ-3-4 מ' (למרות שהבקשה אינה כוללת את החנויות הקיימות כלפי הרחוב). יש להתאים את מפלס הכניסה לבניין למפלסי הרחוב המיצרניים ובהתאם להנמיק את הגדר המוצעת כלפי הרחוב בהתאם לגובה הגדרות בהמשך הרחוב. יש להנמיק את גובה היציאה מחדר המדרגות ולאפשר מעקה תיקני בלבד בהיקף הגג חו"ד וועדה מחוזית מובאת להכרעת הוועדה. קווי בניין הבניה מוצעת הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים פרט למחסנים, מעלון, מדרגות פיתוח, מרפסות ובלטות החורגות מקווי הבניין המותרים. לא ניתן לאשר חריגות מקו בניין המוגדר כסטייה ניכרת ויש להסיר את האלמנטים המוצעים מעבר קווי הבניין המותרים. מחסנים אין מניעה לאשר בכפוף לתנאים הבאים : יש להסיר 3 מחסנים – מספר המחסנים לא יעלה על מספר יח"ד. יש לציין שטח כל מחסן עד 8% משטח מגורים יש לציין גובה מחסנים עד 2.20 מ' נטו . יש למספר מחסנים יש לבטל מחסנים המוצעים מעבר תחום קווי הבניין המוגדרים		

כסטייה ניכרת. פיתוח שטח יש להציע תכנית פיתוח מפורטת לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038 יש להציג מיקום פתרון גז , גמל מים ארונות תשתיות. יש להוסיף מפלסי פיתוח נדרשים. יש להציג שטח חלחול - 20% משטח הקרקע כנדרש עפ"י סעיף 6.19 בתוכנית 10038 יש להוסיף פריסת גדרות ולעמוד בדרישות מח' התכנון לעניין הגדרות. עצים – יש להטמיע את הערות מח' תנון בחו"ד מהנדס העיר לעניין עצים ע"ג הבקשה. מעלון מוצע מעלון בחזית מזרחית לצורך הנגשת המבנה מהרחוב – המעלון מוצע מעבר קווי הבניין המותרים המוגדרים כסטייה ניכרת לא ניתן לאשר מעלון מעבר קווי הבניין המותרים ויש להציע פיתרון נגישות אחר בתיאום מחלקת תכנון עיר כתנאי לדיון חוזר בוועדה. מדרגות פיתוח מוצע גרם מדרגות פיתוח מהרחוב לתחום החלקה מעבר לתחום קווי הבניין המותרים גרם מדרגות זה מגשר על פער גובה מעל 1.5 מ' לא ניתן לאשר זאת מאחר ואינו עומד בתקנות בניה במרווחים - יש להתאים את המדרגות המוצעות לתקנות בניה במרווחים. מרפסות זיז ניתן לאשר את המרפסות המוצעות בכפוף לתנאים הבאים : הסרת המרפסות החורגות מקווי הבניין המותרים המוגדרים כסטייה ניכרת. ביטול מרפסות זיז המוצעות כהמשך למרפסות גג – בניגוד להנחיות המרחביות. חישוב המרפסות המוצעות בין 3 קירות כשטח עיקרי או לחילופין יש להציע נסיגה בין המרפסת לקיר הבניין. הצגת שטחי מרפסות לכל יח"ד עד 12 מ"ר און עד 14 בממוצע. הצגת מפלסי מעקות ורצפות מרפסות. הצגת מעקה סורגים למרפסות (בתחום העיר ההיסטורית). חישוב שטחי המרפסות כנדרש..		

גג הבניין יש להציג את כל המערכות הטכניות הנדרשות יש להוסיף שיפועים נדרשים יש להוריד גובה מעקה בנוי לגובה מינימלי של גג עליון. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a		
המתנגד מר טירן זקן לא הופיע בועדת ההתנגדויות עקב תקלה טכנית. התנגדותו הוקראה וכעת הוא מוזמן לועדת התנגדויות להשלמת טיעון בפני הוועדה.	15/02/2022	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 62 תחילת תוקף : 16/07/1959 ייעוד הקרקע : המתנגד מר טירן זקן לא הופיע בועדת ההתנגדויות עקב תקלה טכנית. התנגדותו הוקראה וכעת הוא מוזמן לועדת התנגדויות להשלמת טיעון בפני הוועדה.	15/02/2022	חוות דעת תכנונית
יואל שבת מבקש לא להוציא החלטה עד לדיון בוועדה בועדה שהתקיים ב- 23.2.2022 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).	12/01/2022	דיון בועדת משנה : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

הוועדה המקומית בחנה את הבקשה ומצאה כי הבניה המבוקשת משתלבת במערכות התשתית הקיימות והמתוכננות בסביבתה. לענין ההתנגדויות – המתנגד אינו הגיע לוועדה, והתנגדותו הוקראה בפני הוועדה. המתנגד הוא בעל יחידת רישום של חניה במגרש ביחידה זו הוא מפעיל כיום חנות – מדובר בהתנגדות קניינית שאינה בסמכות הוועדה. לענין פתרון החניה – הבקשה מציעה חניה על פי תקן ואף מקום חניה נוסף על התקן. להלן התיקונים הנדרשים : החניה המוצעת תואמת לאישור מח' הסדרי תנועה. להלן חו"ד מח' התכנון לחניה המוצעת ולעצים בתחום החניה : · הבקשה מציעה חניון תת קרקעי בתכנית כ-100% משטח החלקה. התכנון המוצע פוגע לנושא העצים קיימים. יש לבטל מחסנים לטובת חילחול. הבקשה מציעה מטר אדמה גננית מעל החניון. · דופן דרומית של חניון תת קרקעית המוצעת גובלת בחלקה 26 הממוקמת במרחק פחות מ' 3 מ' מגזעי 9 עצים מסוג ברוש קיימים המסומנים לשימור עפ"י סקר עצים. יש להזיז את הדופן של החניון בצורה שישמר מרחק של 3 מ' מגזעי העצים אלו או להציע פתרון שימורי בתאום אגרונום. · ע"ג תכנית חניה יש להציג עצים קיימים בהתאם לסקר עצים כתכנית רקע. · כניסה לרכב הבנויה המוצעת לחניון תת קרקעי פולשת למדרכה ולא מאפשרת הליכה המשכית במדרכה (0.90 מ'). אינו מקובל. יש להזיז את הכניסה עד לקו גדר קיימת בחלקה הסמוכה. בנוסף רמפת ירידה לחניון תתחיל אחרי המדרכה על מנת שלא לפגוע ברצף ההליכה. חו"ד מח' השימור הבקשה נידונה בוועדת שימור יש להציג אישור סופי של מח' השימור התואם לבקשה שהוגשה. חו"ד מחלקת דרכים – התקבלה : אין התנגדות לבקשה בהתאם לחו"ד צוות בקרת תכנון ותנועה. תנאי לתעודת גמר יהיה הריסת קירות קיימים ובניית קירות תמך חדשים בגבול החוקי של החלקה עפ"י תכנון מהנדס וכן ביצוע אבן עליה לרכב מול כניסה לחניון חו"ד וועדה מחוזית בבחינה של מגמות התכנון באזור, חתכי רחוב והתכניות המאושרות בחלקות המיצרניות נמצא כי נתוני הבקשה תואמים		

את מגמות התכנון באזור וכי ניתן לאשרן לאור חשיבות מימושה של תמ"א 38 בכפוף להערות כדלהלן : יש לצמצם את קווי הבניין התת קרקעיים ולשנות את תוואי החניון התת"ק המוצע ע"מ לאפשר שמירה על עצים בוגרים ונטיעות כלפי הרחוב ככל הניתן. התכנית תציע בשטחה לפחות 20% קרקע טיבעית לחלחול מי נגר. מפלס הכניסה לבניין מוגבה בכ-2 מ' (משתנה) מהרחוב ובהתאם גובה הגדר הפונה לרחוב עומדת על כ-3-4 מ' (למרות שהבקשה אינה כוללת את החנויות הקיימות כלפי הרחוב). יש להתאים את מפלס הכניסה לבניין למפלסי הרחוב המיצרניים ובהתאם להנמיך את הגדר המוצעת כלפי הרחוב בהתאם לגובה הגדרות בהמשך הרחוב. יש להנמיך את גובה היציאה מחדר המדרגות ולאפשר מעקה תיקני בלבד בהיקף הגג ח"ד וועדה מחוזית מובאת להכרעת הוועדה. קווי בניין הבניה מוצעת הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים פרט למחסנים , מעלון , מדרגות פיתוח , מרפסות ובליטות החורגות מקווי הבניין המותרים. לא ניתן לאשר חריגות מקו בניין המוגדר כסטייה ניכרת ויש להסיר את האלמנטים המוצעים מעבר קווי הבניין המותרים. מחסנים אין מניעה לאשר בכפוף לתנאים הבאים : יש להסיר 3 מחסנים – מספר המחסנים לא יעלה על מספר יח"ד. יש לציין שטח כל מחסן עד 8% משטח מגורים יש לציין גובה מחסנים עד 2.20 מ' נטו . יש למספר מחסנים יש לבטל מחסנים המוצעים מעבר תחום קווי הבניין המוגדרים כסטייה ניכרת. פיתוח שטח יש להציע תכנית פיתוח מפורטת לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038 יש להציג מיקום פתרון גז , גמל מים ארונות תשתיות. יש להוסיף מפלסי פיתוח נדרשים. יש להציג שטח חלחול - 20% משטח הקרקע כנדרש עפ"י סעיף 6.19 בתוכנית 10038 יש להוסיף פריסת גדרות ולעמוד בדרישות מח' התכנון לעניין הגדרות.	

עצים – יש להטמיע את הערות מח' תנון בחו"ד מהנדס העיר לעניין עצים ע"ג הבקשה. מעלון מוצע מעלון בחזית מזרחית לצורך הנגשת המבנה מהרחוב – המעלון מוצע מעבר קווי הבניין המותרים המוגדרים כסטייה ניכרת לא ניתן לאשר מעלון מעבר קווי הבניין המותרים ויש להציע פיתרון נגישות אחר בתיאום מחלקת תכנון עיר כתנאי לדיון חוזר בוועדה. מדרגות פיתוח מוצע גרם מדרגות פיתוח מהרחוב לתחום החלקה מעבר לתחום קווי הבניין המותרים גרם מדרגות זה מגשר על פער גובה מעל 1.5 מ' לא ניתן לאשר זאת מאחר ואינו עומד בתקנות בניה במרווחים - יש להתאים את המדרגות המוצעות לתקנות בניה במרווחים. מרפסות זיז ניתן לאשר את המרפסות המוצעות בכפוף לתנאים הבאים : הסרת המרפסות החורגות מקווי הבניין המותרים המוגדרים כסטייה ניכרת. ביטול מרפסות זיז המוצעות כהמשך למרפסות גג – בניגוד להנחיות המרחביות. חישוב המרפסות המוצעות בין 3 קירות כשטח עיקרי או לחילופין יש להציע נסיגה בין המרפסת לקיר הבניין. הצגת שטחי מרפסות לכל יח"ד עד 12 מ"ר און עד 14 בממוצע. הצגת מפלסי מעקות ורצפות מרפסות. הצגת מעקה סורגים למרפסות (בתחום העיר ההיסטורית). חישוב שטחי המרפסות כנדרש.. גג הבניין יש להציג את כל המערכות הטכניות הנדרשות יש להוסיף שיפועים נדרשים יש להוריד גובה מעקה בנוי לגובה מינימלי של גג עליון. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a		
בקשה זו נידונה בוועדת משנה בתאריך 28/04/2021 החלטת הוועדה מיום זה היתה : "לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הוועדה בהתנגדויות" המלצת המחלקה נשארת בעיניה כדלקמן :	25/05/2021	הכנת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

חוו"ד מח' הסדרי תנועה התקבלה חוו"ד ממח' הסדרי תנועה : הריסה ובניה : בניין חדש ובו 23 יח"ד עפ"י התקן נדרש 26 מקומות חניה – מוצע 27 מקומות חניה ע"כ המלצת מחלקת הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה. תנאי לקבלת היתר אישור מחלקת דרכים – התקבל. החניה המוצעת תואמת לאישור מח' הסדרי תנועה. להלן חוו"ד מח' התכנון לחניה המוצעת ולעצים בתחום החניה : · הבקשה מציעה חניון תת קרקעי בתכסית כ-100% משטח החלקה. התכנון המוצע פוגע לנושא העצים קיימים. יש לבטל מחסנים לטובת חילחול. הבקשה מציעה מטר אדמה גננית מעל החניון. · דופן דרומית של חניון תת קרקעית המוצעת גובלת בחלקה 26 הממוקמת במרחק פחות מ' 3 מ' מגזעי 9 עצים מסוג ברוש קיימים המסומנים לשימור עפ"י סקר עצים. יש להזיז את הדופן של החניון בצורה שישמר מרחק של 3 מ' מגזעי העצים אלו או להציע פתרון שימורי בתאום אגרונום. · ע"ג תכנית חניה יש להציג עצים קיימים בהתאם לסקר עצים כתכנית רקע. · כניסה לרכב הבנויה המוצעת לחניון תת קרקעי פולשת למדרכה ולא מאפשרת הליכה המשכית במדרכה (0.90 מ'). אינו מקובל. יש להזיז את הכניסה עד לקו גדר קיימת בחלקה הסמוכה. בנוסף רמפת ירידה לחניון תתחיל אחרי המדרכה על מנת שלא לפגוע ברצף ההליכה. חוו"ד מח' השימור הבקשה נידונה בוועדת שימור יש להציג אישור סופי של מח' השימור התואם לבקשה שהוגשה. חוו"ד מחלקת דרכים – התקבלה : אין התנגדות לבקשה בהתאם לחוו"ד צוות בקרת תכנון ותנועה. תנאי לתעודת גמר יהיה הריסת קירות קיימים ובניית קירות תמך חדשים בגבול החוקי של החלקה עפ"י תכנון מהנדס וכן ביצוע אבן עליה לרכב מול כניסה לחניון חוו"ד מחלקת איכות הסביבה – התקבלה. חוו"ד מחלקת שפ"ע – התקבלה : הוגשה ערבות בנקאית בעבור פיצוי נופי.		

חו"ד מחלקת תברואה – התקבלה : יש לתכנן 4 פחים בנפח 1100 ליטר. חו"ד וועדה מחוזית בבחינה של מגמות התכנון באזור, חתכי רחוב והתכנויות המאפשרות בחלקות המיצרניות נמצא כי נתוני הבקשה תואמים את מגמות התכנון באזור וכי ניתן לאשרן לאור חשיבות מימושה של תמ"א 38 בכפוף להערות כדלהלן : 1. יש לצמצם את קווי הבניין התת קרקעיים ולשנות את תוואי החניון התת"ק המוצע ע"מ לאפשר שמירה על עצים בוגרים ונטיעות כלפי הרחוב ככל הניתן. התכנית תציע בשטחה לפחות 20% קרקע טיבעית לחלחול מי גר. 2. מפלס הכניסה לבניין מוגבה בכ-2 מ' (משתנה) מהרחוב ובהתאם גובה הגדר הפונה לרחוב עומדת על כ-3-4 מ' (למרות שהבקשה אינה כוללת את החנויות הקיימות כלפי הרחוב). יש להתאים את מפלס הכניסה לבניין למפלסי הרחוב המיצרניים ובהתאם להנמיך את הגדר המוצעת כלפי הרחוב בהתאם לגובה הגדרות בהמשך הרחוב. 3. יש להנמיך את גובה היציאה מחדר המדרגות ולאפשר מעקה תיקני בלבד בהיקף הגג חו"ד וועדה מחוזית מובאת להכרעת הוועדה. קווי בניין הבניה מוצעת הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים פרט למחסנים, מעלון, מדרגות פיתוח, מרפסות ובלטות החורגות מקווי הבניין המותרים. לא ניתן לאשר חריגות מקו בניין המוגדר כסטייה ניכרת ויש להסיר את האלמנטים המוצעים מעבר קווי הבניין המותרים. שטחי הבנייה המוצעים השטחים המוצעים עומדים במסגרת השטחים המותרים עפ"י תמ"א 38. מחסנים אין מניעה לאשר בכפוף לתנאים הבאים : 1. יש להסיר 3 מחסנים – מספר המחסנים לא יעלה על מספר יח"ד. 2. יש לציין שטח כל מחסן עד 8% משטח מגורים 3. יש לציין גובה מחסנים עד 2.20 מ' נטו . 4. יש למספר מחסנים 5. יש לבטל מחסנים המוצעים מעבר תחום קווי הבניין המוגדרים כסטייה ניכרת. פיתוח שטח 1. יש להציע תכנית פיתוח מפורטת לפי סעיף 6.6.2 בהוראות		

תכנית 10038		
2. יש להציג מיקום פתרון גז , גמל מים ארונות תשתיות.		
3. יש להוסיף מפלסי פיתוח נדרשים.		
4. יש להציג שטח חלחול - 20% משטח הקרקע כנדרש עפ"י סעיף 6.19 בתוכנית 10038		
5. יש להוסיף פריסת גדרות ולעמוד בדרישות מח' התכנון לעניין הגדרות.		
6. עצים – יש להטמיע את הערות מח' תנון בחו"ד מהנדס העיר לעניין עצים ע"ג הבקשה.		
מעלון		
מוצע מעלון בחזית מזרחית לצורך הנגשת המבנה מהרחוב – המעלון מוצע מעבר קווי הבניין המותרים המוגדרים כסטייה ניכרת לא ניתן לאשר מעלון מעבר קווי הבניין המותרים ויש להציע פיתרון נגישות אחר בתיאום מחלקת תכנון עיר .		
מדרגות פיתוח מוצע גרם מדרגות פיתוח מהרחוב לתחום החלקה מעבר לתחום קווי הבניין המותרים גרם מדרגות זה מגשר על פער גובה מעל 1.5 מ' לא ניתן לאשר זאת מאחר ואינו עומד בתקנות בניה במרווחים - יש להתאים את המדרגות המוצעות לתקנות בניה במרווחים.		
מרפסות זיז ניתן לאשר את המרפסות המוצעות בכפוף לתנאים הבאים :		
1. הסרת המרפסות החורגות מקווי הבניין המותרים המוגדרים כסטייה ניכרת.		
2. ביטול מרפסות זיז המוצעות כהמשך למרפסות גג – בניגוד להנחיות המרחביות.		
3. חישוב המרפסות המוצעות בין 3 קירות כשטח עיקרי או לחילופין יש להציע נסיגה בין המרפסת לקיר הבניין.		
4. הצגת שטחי מרפסות לכל יח"ד עד 12 מ"ר און עד 14 בממוצע.		
5. הצגת מפלסי מעקות ורצפות מרפסות.		
6. הצגת מעקה סורגים למרפסות (בתחום העיר ההיסטורית).		
7. חישוב שטחי המרפסות כנדרש..		
גג הבניין		
6. יש להציג את כל המערכות הטכניות הנדרשות		

7. יש להוסיף שיפועים נדרשים 8. יש להוריד גובה מעקה בנוי לגובה מינימלי של גג עליון. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a התנגדויות התקבלה התנגדות אחת מאת בעל נכס בבניין זה בחזית הרחוב המשמש כחנות, להלן עיקרי ההתנגדות: 1. הבקשה להיתר מתעלמת מזכויות המתנגד ופוגעת בהן. 2. לא מוצע פתרון חלופי לביטול זכויותיו. 3. הבקשה לא מתייחסת לז' ת"ח קיימות כחניות בחזית המבנה. 4. תקן החניה המוצע שגוי. .		
בקשה זו נידונה בוועדת משנה בתאריך 28/04/2021 החלטת הוועדה מיום זה היתה: "לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הוועדה בהתנגדויות" המלצת המחלקה נשארת בעיניה כדלקמן: חו"ד מח' הסדרי תנועה התקבלה חו"ד ממח' הסדרי תנועה: הריסה ובניה: בניין חדש ובו 23 יח"ד עפ"י התקן נדרש 26 מקומות חניה – מוצע 27 מקומות חניה ע"כ המלצת מחלקת הסדרי תנועה: לאשר את הבקשה. תנאי לקבלת היתר אישור מחלקת דרכים – התקבל. החניה המוצעת תואמת לאישור מח' הסדרי תנועה. להלן חו"ד מח' התכנון לחניה המוצעת ולעצים בתחום החניה: · הבקשה מציעה חניון תת קרקעי בתכסית כ-100% משטח החלקה. התכנון המוצע פוגע לנושא העצים קיימים. יש לבטל מחסנים לטובת חילחול. הבקשה מציעה מטר אדמה גננית מעל החניון. · דופן דרומית של חניון תת קרקעית המוצעת גובלת בחלקה 26 הממוקמת במרחק פחות מ' 3 מ' מגזעי 9 עצים מסוג ברוש קיימים המסומנים לשימור עפ"י סקר עצים. יש להזיז את הדופן של החניון בצורה שישמר מרחק של 3 מ'	25/05/2021	חוות דעת תכנונית

מגזעי העצים אלו או להציע פתרון שימורי בתאום אגרונום. · ע"ג תכנית חניה יש להציג עצים קיימים בהתאם לסקר עצים כתכנית רקע. · כניסה לרכב הבנויה המוצעת לחניון תת קרקעי פולשת למדרכה ולא מאפשרת הליכה המשכית במדרכה (0.90 מ'). אינו מקובל. יש להזיז את הכניסה עד לקו גדר קיימת בחלקה הסמוכה. בנוסף רמפת ירידה לחניון תתחיל אחרי המדרכה על מנת שלא לפגוע ברצף ההליכה. חו"ד מח' השימור הבקשה נידונה בוועדת שימור יש להציג אישור סופי של מח' השימור התואם לבקשה שהוגשה. חו"ד מחלקת דרכים – התקבלה : אין התנגדות לבקשה בהתאם לחו"ד צוות בקרת תכנון ותנועה. תנאי לתעודת גמר יהיה הריסת קירות קיימים ובניית קירות תמך חדשים בגבול החוקי של החלקה עפ"י תכנון מהנדס וכן ביצוע אבן עליה לרכב מול כניסה לחניון חו"ד מחלקת איכות הסביבה – התקבלה. חו"ד מחלקת שפ"ע – התקבלה : הוגשה ערבות בנקאית בעבור פיצוי נופי. חו"ד מחלקת תברואה – התקבלה : יש לתכנן 4 פחים בנפח 1100 ליטר. חו"ד וועדה מחוזית בבחינה של מגמות התכנון באזור, חתכי רחוב והתכניות המאפשרות בחלקות המיצרניות נמצא כי נתוני הבקשה תואמים את מגמות התכנון באזור וכי ניתן לאשרן לאור חשיבות מימושה של תמ"א 38 בכפוף להערות כדלהלן : 1. יש לצמצם את קווי הבניין התת קרקעיים ולשנות את תוואי החניון התת"ק המוצע ע"מ לאפשר שמירה על עצים בוגרים ונטיעות כלפי הרחוב ככל הניתן. התכנית תציע בשטחה לפחות 20% קרקע טיבעית לחלחול מי נגר. 2. מפלס הכניסה לבניין מוגבה בכ-2 מ' (משתנה) מהרחוב ובהתאם גובה הגדר הפונה לרחוב עומדת על כ-3-4 מ' (למרות שהבקשה אינה כוללת את החנויות הקיימות כלפי הרחוב). יש להתאים את מפלס הכניסה לבניין למפלסי הרחוב המיצרניים ובהתאם להנמיק את הגדר המוצעת כלפי הרחוב בהתאם לגובה הגדרות בהמשך הרחוב. 3. יש להנמיק את גובה היציאה מחדר המדרגות ולאפשר מעקה תיקני בלבד בהיקף הגג חו"ד וועדה מחוזית מובאת להכרעת הוועדה. קווי בניין הבניה מוצעת הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים פרט למחסנים, מעלון, מדרגות פיתוח, מרפסות ובלטות החורגות		

מקווי הבניין המותרים. לא ניתן לאשר חריגות מקו בניין המוגדר כסטייה ניכרת ויש להסיר את האלמנטים המוצעים מעבר קווי הבניין המותרים. שטחי הבנייה המוצעים השטחים המוצעים עומדים במסגרת השטחים המותרים עפ"י תמ"א 38. מחסנים אין מניעה לאשר בכפוף לתנאים הבאים : 1. יש להסיר 3 מחסנים – מספר המחסנים לא יעלה על מספר יח"ד. 2. יש לציין שטח כל מחסן עד 8% משטח מגורים 3. יש לציין גובה מחסנים עד 2.20 מ' נטו . 4. יש למספר מחסנים 5. יש לבטל מחסנים המוצעים מעבר תחום קווי הבניין המוגדרים כסטייה ניכרת. פיתוח שטח 1. יש להציע תכנית פיתוח מפורטת לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038 2. יש להציג מיקום פתרון גז , גמל מים ארונות תשתיות. 3. יש להוסיף מפלסי פיתוח נדרשים. 4. יש להציג שטח חלחול - 20% משטח הקרקע כנדרש עפ"י סעיף 6.19 בתוכנית 10038 5. יש להוסיף פריסת גדרות ולעמוד בדרישות מח' התכנון לעניין הגדרות. 6. עצים – יש להטמיע את הערות מח' תנון בחו"ד מהנדס העיר לעניין עצים ע"ג הבקשה. מעלון מוצע מעלון בחזית מזרחית לצורך הנגשת המבנה מהרחוב – המעלון מוצע מעבר קווי הבניין המותרים המוגדרים כסטייה ניכרת לא ניתן לאשר מעלון מעבר קווי הבניין המותרים ויש להציע פיתרון נגישות אחר בתיאום מחלקת תכנון עיר . מדרגות פיתוח מוצע גרם מדרגות פיתוח מהרחוב לתחום החלקה מעבר לתחום קווי הבניין המותרים גרם מדרגות זה מגשר על פער גובה מעל 1.5 מ' לא ניתן לאשר זאת מאחר ואינו עומד בתקנות בניה במרווחים -		

יש להתאים את המדרגות המוצעות לתקנות בניה במונחים. מרפסות זיז ניתן לאשר את המרפסות המוצעות בכפוף לתנאים הבאים : 1. הסרת המרפסות החורגות מקווי הבניין המותרים המוגדרים כסטייה ניכרת. 2. ביטול מרפסות זיז המוצעות כהמשך למרפסות גג – בניגוד להנחיות המרחביות. 3. חישוב המרפסות המוצעות בין 3 קירות כשטח עיקרי או לחלופין יש להציע נסיגה בין המרפסת לקיר הבניין. 4. הצגת שטחי מרפסות לכל יח"ד עד 12 מ"ר און עד 14 בממוצע. 5. הצגת מפלסי מעקות ורצפות מרפסות. 6. הצגת מעקה סורגים למרפסות (בתחום העיר ההיסטורית). 7. חישוב שטחי המרפסות כנדרש.. גג הבניין 6. יש להציג את כל המערכות הטכניות הנדרשות 7. יש להוסיף שיפועים נדרשים 8. יש להוריד גובה מעקה בנוי לגובה מינימלי של גג עליון. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a התנגדויות התקבלה התנגדות אחת מאת בעל נכס בבניין זה בחזית הרחוב המשמש כחנות , להלן עיקרי ההתנגדות : 1. הבקשה להיתר מתעלמת מזכויות המתנגד ופוגעת בהן. 2. לא מוצע פתרון חלופי לביטול זכויותיו. 3. הבקשה לא מתייחסת ל3 ת"ח קיימות כחניות בחזית המבנה. 4. תקן החניה המוצע שגוי.		
על מועד הדיון תשלח הזמנה כנדרש.	28/04/2021	דיון בועדת משנה : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות
חוות דעת מחלקת תכנון עיר	19/04/2021	חוות דעת תכנונית

התקבלה חו"ד מאת ילנה קוסוב בשם מהנדס העיר 15340 : א. רקע תכנוני שכונה כתובת גוש וחלקה שטח הבקשה (מ"ר) קוממיות-טלביה אברהם לינקולן 5 30028/25 815.84 1. תיאור מצב קיים : המבנה פינתי בעל 3 קומות ו12 יח"ד ע"ג קומת מרתף הכוללת מקלט. בשטח חלקה קיימות 3 חניות הבנויים כחלק אינטגרלי מקיר תמך הצמוד לרח' אברהם לינקולן. בנסח טאבו חניות מופיעים כתת חלקות נפרדות. כמו כן קיים חנות במקום החניה ללא היתר. 2. בחלקה לא קיימת חניה . 3. מועד הקמת המבנה : עפ"י היתר מס' 1956/0341.00 המבנה הוקם בשנת 1956 4. הגדרות המבנה לפי תוכנית 10038 : · המגרש הינו בתחום העיר ההיסטורית · הבניין אינו בניין היסטורי על פי הגדרתו בתכנית · הבניין אינו מבנה מגורים גדול על פי הגדרתו בתוכנית · הבניין לא מוגדר לשימור- לא בתב"ע ולא בכרטיסיות 5. רקע סטטוטורי- תוכניות : · תוכנית מתאר 62 משנת 1959- התוכנית מייעדת את המגרש לאזור מגורים 2, היקף זכויות בניה 93% ועוד 3.2% תוספת ל-100 מ"ר נוספים, ועוד 1% לקומה. מס' קומות 3, קווי בניין : קדמי 6 מ', צדדי 4 מ', אחורי 5 מ'. מרחק מינימלי מאמצע הדרך 10 מ'. היתרי בניה קודמים למבנה/ים : · היתר מס' 1956/0341.00 – היתר מאושר בניה חדשה · היתר מס' 1956/0341.01 – היתר לתוספת בניה לדירה, הודפסה טיוטה, לא קיים במערכת.		

6. נתונים סטטוריים : זכויות בניה (מ"ר) קומות קווי בניין הערות עיקרי שירות קדמי אחורי צידי $791.36 = 97\% * 815.84$ $56.39 = 815.84 * (3.2\% * 2.16)$ סה"כ 847.75 3 6 5 4 עפ"י תכנית 62 מדיניות תכנונית : על פי מדיניות תכנית מתאר 2000 מגרש זה הינו בתחום העיר ההיסטורית ומוגדר כאזור לשימור לפי תכניות מפורטות. באזור זה ניתן להציע בינוי אשר אינו חורג מסביבתו הן לנושא נפחי הבניה והן לנושא גובה המבנה . הבינוי הקיים בתחום שכונת טלביה על פי תכנית מתאר מאופיין במבנים בני 4-6 קומות . 7. תקן חנייה לפי 5166ב' : תקן חניה גבוה ב. סל זכויות אפשרי מכוח 10038 על פי סעיף 4.1.2.2 (1) בהוראות 10038, במסלול הריסה ובניה מחדש, ניתן לאשר זכויות בניה עיקריות על פי החישוב הבא : מס' יח"ד בקומה טיפוסית		

x		
13 מ"ר (הרחבות)		
שטח עיקרי בקומה טיפוסית		
מס' יח"ד קיימות		
x		
13 מ"ר (הרחבות)		
זכויות בניה עיקריות מכח תוכנית שאושרה לפני 1.1.1980		
x 2.5		
"a		
d*13		
c		
f*13		
שטח קומת עמודים מפולשת		
e		
לחלופין, ככל שישנה תוכנית מפורטת בתוקף מלאחר ה- 1.1.1980, ניתן לקבל את זכויות הבניה שלה (a), ובנוסף מס' יח"ד קיימות 13 x מ"ר עיקרי הרחבה ליחידה (d*13) ושטח קומת עמודים מפולשת (e).		
a		
שטחים עיקריים ע"פ תוכנית		
שחלה במקום		
מ"ר		
"a		
שטחים עיקריים במגרש ע"פ תוכנית		
תכנית 62		
שחלה במקום ושאושרה עד 1.1.1980		
*847.75		
מ"ר		

b		
סך כל השטח העיקרי הקיים בהיתר במבנה להריסה		
780.36		
מ"ר		
c		
שטח עיקרי קומה טיפוסית קיימת בהיתר במבנה להריסה		
260.15		
מ"ר		
d		
מספר יחידות דיור למגורים במבנה הקיים		
12		
יח"ד		
e		
שטח קומת עמודים מפולשת קיימת במבנה להריסה		
0		
מ"ר		
f		
מספר יחידות דיור למגורים בקומה טיפוסית קיימת		
4		
יח"ד		
*בהיתר שטח עיקרי חושב כולל מדרגות.		
1784.13		
$=12*13+(4*260.15+13)*847.75+2.5$		
$=a''+2.5*(c+13*f)+13*d+e$		
תשריט משנת 56		
שטחי השירות יחושבו ע"פ תקנות חישוב שטחים		
הזכויות המבוקשות תואמות למותר על פי תמ"א 38. לאחר בדיקה עם בוחן הרישוי יקבע האם ניתן לממש גם את יתרת		

הזכויות המבוקשות לשטחי השירות בבקשה להיתר. ג. תיאור הבקשה הבינוי המבוקש מכח התמ"א : 1. הריסת המבנה והקמתו מחדש לפי תקן 413 על פי סעיף 4.1.2.2. 2. הבקשה מציעה 6 קומות חדשות ע"ג 2 קומות חניון תת קרקעי בתכנית תת קרקעית 100%. 3. שטח עיקרי מבוקש 1711.72 מ"ר ושטח מירבי מעל הקרקע 2266.59 מ"ר, מתחת לקרקע 1429.76 מ"ר. 4. אחוזי בניה מירביים מוצעים מעל הקרקע 277.83% 5. מוצעות סה"כ 23 יח"ד בפירוט הבא : 4 יח"ד בכל אחת מהקומות הראשונות + 3 יח"ד בקומה שישית. שטח דירה ממוצע 92 מ"ר מירבי. כל יחידה כוללת ממ"ד. 6. הבינוי המבוקש בקווי בניין – תמ"א 38/2, קדמי 4 מ', אחורי וצידי 3 מ'. 7. במסגרת התכנית מוצע חניון תת קרקעי הכולל סה"כ 27 מקומות חניה. ע"פ דרישות התקן יש צורך ב-25 מקומות חניה (עבור 2 יח"ד בשטח מעל 95 מ"ר ו21 יח"ד בשטח עד 95 מ"ר). סה"כ שטחי שירות מבוקשים : 1984.63 מ"ר. יש לבדוק התאמת שטחי שירות ע"י בודק הרישוי. ד. התאמת הבקשה לתכנית 10038 ולמדיניות התכנון 1. התאמת השטחים המבוקשת ע"פ סעיף 4.1.2.2 (1) : הבקשה המוגשת אינה חורגת מתוספת הזכויות האפשרית מכוח תמא 2/38. הינה בסמכות הוועדה המקומית (בכפוף לבדיקת בוחן רישוי). 2. התאמת התוכנית למדיניות : התוכנית המוצעת תואמת את מדיניות, הן בגובה/מס' קומות, והן באחוזי הבנייה. 3. התאמת התכנית לקווי בניין : הבקשה אינה תואמת את הוראות סעיף 4.1.2.2 לקווי בניין בבניינים המוצעים לבניה והריסה מחדש, לנושא חריגה עבור אלמנטים עיצוביים. התכנית חורגת ממדיניות קווי הבניה לשכונה על פי מדיניות התכנון ולמעשה אינה ממשיכה את קונטור המבנה הקיים. 4. התאמה להנחיות מרחביות : התכנית בדקה על פי סעיף 6.6.2 לעניין עיצוב המבנה. באחריות בוחן הרישוי לבדוק התאמת מיקום יחידות מיזוג אויר, מתקני אשפה, צוברי גז, ארונות למערכות תשתית ומסתורי כביסה. 5. השתלבות התכנון המוצע בחתך הרחוב ואופי המרקם הבנוי : הבקשה מציעה מבנה בן 6 קומות, כאשר במקטע הרחוב הזה קיימים מבנים בגבהים 4,5,7 קומות, ובגובה ממוצע של 4		

קומות מצד המבנה המוצע וממולו גובה ממוצע של 7 קומות (נתונים ע"פ street view). 6. עצים להעתקה/שימור: על פי סעיף 6.11 נדרש אישור עקרוני של מחלקת גננות. תנאי למתן היתר בניה יהיה מתן הוראות לעניין סיווג עצים, ביצוע העתקה וקביעת הטיפול בהם. החלקה כוללת עצים לשימור ויש להקפיד על הנחיות מתאימות לשימור לעת הבניה מול מחלקת שפ"ע. הערות נוספות להלן. 7. התאמה לתכניות מחוזיות וארציות: התכנית נבדקה ונמצא כי אינה עומדת בסתירה להוראות התמא"ות והתמ"מ החלות במקום כפי שמפורט בסעיף 16.12.2. 8. הסכמות שכנים: נתקבל העתק נסח טאבו מתאריך 24/09/2019. 15 בעלים בחלקה מתוכם 3 בעלים לחנויות/גראז'ים. 80% אחוזי הסכמה הוגשו מתוך 12 עבור יח"ד. ה. חוות דעת מחלקות העירייה 1. שימור: ועדת שימור תאריך 10/05/2020 - ט"ז אייר תש"פ סוג דיון ועדה לשימור מספר ועדה 2020/32 מספר תיק 3932 נתונים כלליים כתובת אברהם לינקולן 5, טלביה/המוגרבים שם המבקש איגרא גיא סיבת הפניה תמ"א 38		

מהות הבקשה בניין מגורים לפי תמ"א 38/2 - הריסה ובנייה איש קשר אדריכלית הלוי קארין גוש חלקה בשלמות 30028 5025 לא רקע הסטורי אדריכלי האתר ממוקם בשכונת טלביה, בשטח חלקה פינתית הפונה מצפון לרחוב לינוקלן וממזרח לרחוב וושינגטון, בסמוך למתחם ימק"א. בחלקה קיים מבנה מגורים משותף אופייני לתקופתו הבנוי בגובה 3 קומות וגג שטוח מעל מקלט משותף תת קרקעי - נבנה בשנות השישים מכוח היתר בניה מאושר מס' 1956/0341.00. המבנה בנוי במפלס פיתוח המוגבה ממפלס הרחוב בקומה, כאשר על קו המגרש בנוי קיר תמך אבן טובזה ובו ממוקמות מדרגות עליה למפלס הכניסה הקובע בבנין משתי החזיתות. בחלק המבנה הצפון מערבי לרח' לינוקלן קיימים שלושה מקומות חניה, האחד מהם משמש בפועל למסחר. המבנה מתוכנן בתכנית מלבנית התואמת את קו המגרש, לפי קוי הבנין בתכנית מתאר 62. קיימים שני חדרי מדרגות משותפים בקומה, כל אחד מהם מוביל לשתי יח"ד, סה"כ 4 יח"ד בשלוש קומות טיפוסיות. עיצוב המבנה אופייני לתקופתו, וכולל פרטי פתחים רבועים ותכנון מרפסות זיז בטון. פרטי החיפוי באבן טובזה. לפי תרשים סביבה נטועים בחלקה בין 10-15 עצים בוגרים, וכן קיימת שורת עצי ברוש לאורך קו הבנין הדרומי. שטח המגרש 0.815 דונם. רקע תכנוני 1. המבנה הקיים אינו מוגדר 'בנין היסטורי' בהתאם להגדרות התכנית. 2. המגרש נכלל בתחום העיר ההיסטורית - שכונת טלביה המוגדרת 'אזור לשימור' בהתאם להגדרות התכנית. 3. תכנית מתאר 62 חלקה ביעוד אזור מגורים 2. התכנית המוצעת בקשה מס' 15320 להיתר בניה מכוח תמ"א 2/38 במסלול הריסה ובניה מחדש בהתאם לתקן 413. התכנית מציגה הריסה מלאה בנין קיים ובנין חדש בגובה 6 קומות 23 יח"ד מעל 2 קומות חניה ומחסנים.		

התקבלה חו"ד מתכנתת המחוז מתאריך 05/02/20 לפיה נמצא כי "נתוני הבקשה תואמים את מגמות התכנון באזור וכי ניתן לאשרן לאור חשיבות מימושה של תמ"א 38 בכפוף להערות להלן: - יש לצמצם את קווי הבניין התת קרקעיים ולשנות את תוואי החניון התת"ק המוצע ע"מ לאפשר שמירה על עצים בוגרים ונטיעות כלפי הרחוב ככל הניתן. התכנית תציע בשטחה לפחות 20% קרקע טיבעית לחלחול מי נגר. - מפלס הכניסה לבניין מוגבה בכ-2 מ' (משתנה) מהרחוב ובהתאם גובה הגדר הפונה לרחוב עומדת על כ-4-3 מ' (למרות שהבקשה אינה כוללת את החנויות הקיימות כלפי הרחוב). יש להתאים את מפלס הכניסה לבניין למפלסי הרחוב המיצרניים ובהתאם להנמיך את הגדר המוצעת כלפי הרחוב בהתאם לגובה הגדרות בהמשך הרחוב. - יש להנמיך את גובה היציאה מחדר המדרגות ולאפשר מעקה תיקני בלבד בהיקף הגג. התקבלה חו"ד המחלקה לתכנון העיר לפיה התכנית מקובלת תכנונית בכפוף לתנאים המפורטים. הבקשה טרם נדונה בוועדות התכנון. המלצת מחלקת שימור לוועדת שימור מס' 31 1. אין התנגדות לבקשה המוצעת להריסה מלאה של בנין מגורים קיים בתחום העיר ההיסטורית שאינו מוגדר בנין היסטורי או לשימור. יש להוסיף במסמכי הבקשה שרטוט מצב קיים (סכמטי) המבוקש להריסה בצהוב. 2. התכנית מציגה חפירה של כל שטח המגרש (100% תכסית) ועקירה גורפת העצים הקיימים. נבקש לצמצם את תחום החפירה ככל הניתן על מנת לשמר שטח אדמה וחלחול בהתאם לתקנות, בפרט יש לסגת בקו החפירה המוצע הדרומי על מנת לשמר שורת עצי ברוש בוגרים הנטועים לאורך קו מגרש עם חלקה סמוכה, כמפורט בחו"ד מתכנתת המחוז והמחלקה לתכנון העיר, סעיף 3 בחוות הדעת 3. קומת חניה עליונה מוצעת בחלקה מעל מפלס הרחוב, כך שמתוכנן קיר תמך אטון בקו מגרש 0 לרחוב בגובה מצטבר של 4-4.5 מ' (כולל מעקה מרפסת מעל). יש להציג חלופה תכנונית לשינוי מפלס החניה המוצעת שיהא תת קרקעי כולו וקביעת מפלס הכניסה הקובעת למבנה בהתאם למפלס הרחוב 789, או חלופה המשמרת מצב תכנוני קיים של קיר תמך התואם מצב קיים וגינה קדמית. נציין כי במצב הנוכחי קיר התמך מהווה ערוגה לגינה המקיפה את המבנה לעומת מצב מוצע המהווה שטח בנוי כולו. יש להטמיע מיקום מערכות בית משותף לאורך קו מגרש צדי ככל הניתן. יש להציג את תיאור החזיתות לא כחתך אלא מבט הולך רגל ממפלס המדרכה. 4. יש להציג עיצוב חזיתות עוקב ככל הניתן בכל הקמות של הבנין החדש, בפרט בפינה הצפון מזרחית לרחוב לינקולן וושינגטון. יש לצמצם שימוש בזכוכית בחזיתות ראשיות צפונית ומזרחית בהתאמה לאופיו של מתחם לשימור ולהתאים פרט מעקה מרפסות בהתאם להנחיות המרחביות. יש להטמיע קרניז אופקי מבוקש בתוך קונטור הבנין החדש ולבטל בליטות בחזית הראשית הצפונית. יש להוסיף למסמכי הבקשה התייחסות לחומרים ופרטי בניה. 5. יש להתאים את גובה מפלס הפנים של הקומה העליונה בהתאמה לגובה הקומות הטיפוסיות על מנת לצמצם גובה מרבי בנין חדש בתחום רקמה לשימור. יש למקם גנרטור בשטח קומת הגג ולא מעל חדר יציאה המהווה קומה נוספת במראה הכללי	

של הבנין. מציג הבקשה : אדר' גיא גבאי עומר גבאי אדם שטרית משה דהן החלטת ועדת שימור מס' 31 1. אין התנגדות לבקשה המוצעת להריסה מלאה של בנין מגורים קיים בתחום העיר ההיסטורית שאינו מוגדר בנין היסטורי או לשימור. יש להוסיף במסמכי הבקשה שרטוט מצב קיים (סכמטי) המבוקש להריסה בצהוב. 2. המבקשים יציגו חו"ד אגרונום בדבר שימור העצים במגרש הגובל. 2. תושי"ה : נתונים להחלטת הוועדה סוג הבקשה תמ"א 2-38 גוש/חלקה 30028/25 כתובת אברהם לינקולן 5 הוגשה תכנית חניה ע"י יועץ תנועה כן, משה אלבוחר מס' יח"ד קיים בבנין מס' מקומות חניה ע"פ היתר בניה אחרון תוספת יח"ד מבוקשת 23 מס' מקומות חניה דרוש עבור התוספת 26 סה"כ דרוש עבור קיים ותוספת		

26		
סה"כ מוצע בתכנית		
27		
מס' מקומות חניה חסרים		
0		
מס' חניות שניתן להוסיף במגרש		
רגיל		
ע"י מתקנים		
חניון עם קרן חניה באזור כן/לא		
מס' מקומות חניה שנדרש לשלם קרן חניה		
המלצה		
אין התנגדות לתכנית		
מוצע 27 מ"ח עבור 23 יח"ד		
תנאי להיתר- אישור מח' דרכים		
3. מהנדס תמ"א 38 : קיים אישור עקרוני בתיק.		
4. איכות הסביבה - יש להשלים		
ו. חוות דעת הוועדה המחוזית		
התייחסות הוועדה המחוזית לבניין להריסה בתחום העיר ההיסטורית לפי סעיף 4.1.2.2		
מדינת ישראל		
מינהל התכנון – מחוז ירושלים		
לשכת התכנון המחוזית		
05/02/2020		
לכבוד		
שרון דינור		
שלום וברכה,		
הנדון : חוות דעת לבקשה להריסת מבנה בעיר ההיסטורית מתקף תכנית 10038		

לינקולן 5, טלביה סימוכין: פנייתך לקבלת חו"ד מתכנת המחוז בהתאם לס' 4.1.2.2 (4) בתכנית 10038 1. התבקשתי על ידי מתכנת המחוז להשיב לפנייתך אשר בסימוכין, להלן חוות דעתי לאחר התייעצות עם מתכנת המחוז: 2. בהתאם לס' 4.1.2.2 (4) בתכנית 10038, הבקשה להריסת המבנה הקיים ולבנייה חדשה תחתיו, נבחנה ע"י מתכנת המחוז. 3. השטח נשוא הבקשה נמצא ברחוב לינקולן 5. גודלו של שטח המגרש נשוא הבקשה הינו כ- 815 מ"ר. בתחום המגרש קיים בניין שאינו היסטורי בן 3 קומות וקומת מרתף. הבניין ממוקם בקו בניין כ-10-6 מ' קידמי, כ-5-3 מ' צידי וכ-4-3 מ' אחורי. 4. הבקשה מציעה הריסת המבנה ההיסטורי ובניית מבנה בן 6 קומות מעל 2 קומות חניון תת"ק עבור 23 יח"ד. הבינוי המוצע הינו בהיקף של 1712 מ"ר עיקרי ו-555 מ"ר שירות מעל הקרקע המהווים כ-278% בניה מירביים. קווי הבניין המוצעים הינם- 3 מ' צידי, 4 מ' קידמי. 5. על המגרש חלה תכנית מתאר 62 אשר אושרה בשנת 1959 אשר מייעדת את המגרש לאזור מגורים 2 ומאפשרת במגרש נשוא היתר הבנייה בינוי בגובה של עד 3 קומות, כ-90% בניה מירביים. קווי בניין קידמי - 6 מ', צידי- 4 מ', אחורי - 5 מ'. 6. תכנית מתאר 2000 המשמשת כמדיניות מייעדת את החלקה ל"אזור לשימור לפי תכניות מפורטות". 7. בבחינה של מגמות התכנון באזור, חתכי רחוב והתכניות המאפשרות בחלקות המיצרניות נמצא כי נתוני הבקשה תואמים את מגמות התכנון באזור וכי ניתן לאשרן לאור חשיבות מימושה של תמ"א 38 בכפוף להערות כדלהלן: - יש לצמצם את קווי הבניין התת קרקעיים ולשנות את תוואי החניון התת"ק המוצע ע"מ לאפשר שמירה על עצים בוגרים ונטיעות כלפי הרחוב ככל הניתן. התכנית תציע בשטחה לפחות 20% קרקע טיבעית לחלחול מי נגר. - מפלס הכניסה לבניין מוגבה בכ-2 מ' (משתנה) מהרחוב ובהתאם גובה הגדר הפונה לרחוב עומדת על כ-4-3 מ' (למרות שהבקשה אינה כוללת את החנויות הקיימות כלפי הרחוב). יש להתאים את מפלס הכניסה לבניין למפלסי הרחוב המיצרניים ובהתאם להנמיך את הגדר המוצעת כלפי הרחוב בהתאם לגובה הגדרות בהמשך הרחוב. - יש להנמיך את גובה היציאה מחדר המדרגות ולאפשר מעקה תיקני בלבד בהיקף הגג. בכבוד רב,		

שירה תלמי מתכנתת מחוז ירושלים, מנהל התכנון העתק: אמנון ארבל - סגן מנהל אגף תכנון עיר, עיריית ירושלים יואל שבת – מחלקת רישוי, עיריית ירושלים תמר קוד – מחלקת שימור, עיריית ירושלים ז. המלצת מהנדס העיר חוות הדעת מתייחסת להרמוניקה חתומה מתאריך 07.07.2020 לאשר את הבקשה בכפוף לתנאים הבאים: הבינוי המוצע תואם מדיניות התכנון מתאר 2000, בהתאמה למבנן סמוך הנמצא בהליכי תכנון או בניין בפרט. מדובר במבנה חדש שגובהו אינו עולה על 6 קומות מעל הקרקע במגרש בשטח פחות מדונם ובסמכו נבנה מתחם בגובה ממוצע של 7 קומות (רחוב ג'ורג' וושינגטון) כמו כן ברחוב אברהם לינקולן 9 אושרה תב"ע לתוספת של 2 קומות למבנה קיים, סה"כ 5 קומות, ניתן לאשר את הבקשה בכפוף להערות להלן: תכנון 1. בהיתר מאושר בפניה מזרחית של החלקה מוצג בור מים בעומק כ-3 מ', עפ"י מדידה אינו קיים. יש להבהיר את הנושא. · חניה- ע"פ תקן 5166ב'- עפ"י תקן דרוש 26 מקומות חנייה, מוצעות, כמות החניות מקובלת 27. · הבקשה מציעה חניון תת קרקעי בתכסית כ-100% משטח החלקה. התכנון המוצע פוגע לנושא העצים קיימים. יש לבטל מחסנים לטובת חילחול. הבקשה מציעה מטר אדמה גננית מעל החניון. · דופן דרומית של חניון תת קרקעית המוצעת גובלת בחלקה 26 הממוקמת במרחק פחות מ' 3 מ' מגזעי 9 עצים מסוג ברוש קיימים המסומנים לשימור עפ"י סקר עצים. יש להזיז את הדופן של החניון בצורה שישמר מרחק של 3 מ' מגזעי העצים אלו או להציע פתרון שימורי בתאום אגרונום. · ע"ג תכנית חניה יש להציג עצים קיימים בהתאם לסקר עצים כתכנית רקע. · כניסה לרכב הבנויה המוצעת לחניון תת קרקעי פולשת למדרכה ולא מאפשרת הליכה המשכית במדרכה (0.90 מ'). אינו מקובל. יש להזיז את הכניסה עד לקו גדר קיימת בחלקה הסמוכה. בנוסף רמפת ירידה לחניון תתחיל אחרי המדרכה על מנת שלא לפגוע ברצף ההליכה.		

· במידה ויבטלו עמודי תאורה בעקבות תכנון החניה, יש לציין מיקום חדש לעמודי חשמל כמו כן ארונות חשמל ותקשורת. 2. קווי בניין- מוצע בליטה עיצובית ללא תוספת שטח מעבר לקווי בניין – לבחינת רישוי. מקובל תכנונית. 3. מרפסות- במסלול תמ"א 38 לא ניתן להציע קו הקלה מאחר וקווי בניין של תמ"א מקלים מראש. יש להציע מרפסות בקווי בניין של תמ"א (לדוגמה מרפסות בחזית קדמית. · מאחר והבניין ממוקם בתחום העיר ההיסטורית יש להציע מעקה מסגרות. יש להשלים פרטי מעקה וקצה מרפסת בקנ"מ 1:20. · בתחום עיר היסטורית יש להציע מעקה סורגים. 4. מעלית ומדרגות- גובה היציאה מחדר המדרגות לגג העליון צומצם ל 2.2 מ' אך ריצפה הועלה ב 15 ס"מ. במידה ואין הצדקה הנדסית יש להנמיך. יש להוריד גובה מעקה בנוי לגובה מינימלי של גג עליון. 5. מתקניי טכניים- על מערכות טכניות כגון גנרטור יש לעמוד בהנחיות איכות הסביבה לדרגות הזיהום האקוסטי המותרות. לשם כך יש להציג חו"ד אקוסטית בבקשה להיתר הבניה. 6. גדרות- גובה גדר מוצעת לרחוב תהיה ע"פ הנחיות מרחביות בהתאם לגדר קיימת. יש להציע גדר בנויה בדירוג במקטעים שווי אורך ובקפיצות זהות לפי שורות האבן ומעל להציע גדר קלה בגובה מינימלי הנדרש לפי דרישות התקן. · על גבי תכנית פיתוח יש לציין מפלסי גדרות. · בפריסת גדרות יש להשלים חיבור בין גדרות חדשו לקיימות בחלקות סמוכות. 7. מחסנים- יש לצמצם את הגובה המחסנים ל 2.20 מ' נטו. 8. עצים- קיימים 8 עצים בשטח החלקה ועוד 13 עצים בסמוך לחלקה במרחק פחות מ 3 מ'. הוגש סקר עצים. מתוכם 8 עצים מוצעים לעקירה בתחום החלקה הממוקמים מעל חניון מתוכנן ועוד 2 עצים בחלקה 24) · ככלל, אין לעקור כל עץ שאינו מפריע או בקרבת בינוי מוצע או קיים. · עצים מס' 10-19 ממוקמים בחלקה גובלת בסמוך לחניון מוצע. על מנת לשמר את רצועת העצים יש להתרחק עם הבינוי לפחות 3 מ' מהגזעים של העצים. (ראה הערות ע"ג התכנית) · עץ מס' 9 - מוצע להעתקה, יש לציין מיקומו החדש. · עץ מס' 4 - מסומן לעקירה, יש לבדוק אפשרות להעתקה מאחר ומדובר בזית אירופאי בערכיות גבוה בדומה לעץ מס' 9 מאותו סוג שסומן להעתקה.		

· מוצעות נטיעות חדשות כלפי רחוב, יש לסמן עפ"י נוהל מקובל. · קיימים עצים בתכנית הפיתוח ללא מספור, יש להשלים גם מחוץ לחקת. 9. נגישות- המבנה מוגבה מהרחוב מוצעת נגישות מקומת החניה, ובעזרת מעלון אנכי הממוקם בצמוד לשביל מעבר. מקובל תכנונית בכפוף לאישור מחלקת נגישות. 10. תברואה- פתרון גומחת אשפה מקובל. · מיזוג אוויר, צוברי/בלוני גז, חשמל, מים ותקשורת/ברז כיבוי אש- המערכות הללו כולל הצנרות שלהן ימוקמו ככל הניתן בתוך מעטפת הבניין (בקומת מרתף/בחלל גג רעפים וכד') ולא ע"ג החזיתות הפונות לרחוב. הבקשה מציעה חדר אשפה עם דלת אחת לחזית הרחוב אשר בו משולבת גם נישא לבלוני גז. מקובל. · תוכנית פיתוח וניקוז מי נגר- הבקשה מציגה תוכנית פיתוח צבעונית ומפורטת על בסיס תוכנית מדידה לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תוכנית 10038. מקובל. יש להציג פתרונות חילחול לפי סעיף 6.19 בתיאום המח' לאיכות הסביבה. · ע"ג תכנית פיתוח יש לסמן ארונות חשמל קיימים. 11. חברת חשמל – עפ"י אישור חברת החשמל תחנת טרנספורמציה/חדר מיתוג חדש ימוקם בגוש/מגרש/רחוב/כתובת: 30028/40 / לינקולן 12. יש לציין הערה ע"ג התכניות. 12. רחבת כיבוי אש- במידה ונדרשת רחבת כיבוי אש, יש למקם את הרחבה באופן שיצמצם את הפגיעה במקומות החניה, נטיעות עצים, אבני שפה וכו' ברחוב הגובל. 13. מאחר ובינוי מוצע אינו היסטורי והבינוי תואם גובה של מבנים חדשים בסביבה אין צורך בהגשת חלופה 0. 14. בהדמיות/תוכניות/חתכים/חזיתות יש להציג הקשר עירוני רחב יותר (לפחות עד למבנה הבא מעבר לרחוב הסמוך וכד') 15. בתחום מודל העיר: תנאי למתן היתר, יהא מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל 16. יש להשלים: חתך הרחוב, ופריסת חזיתות מפנית רחוב אחת לשנייה, שתסמן בין היתר את הבניה המקורית ותוספות שהוספו לה. למעט התיקונים המצוינים לעיל התכנית מקובלת תכנונית וניתן לאשרה. חוות דעת מחלקת רישוי מצב סטטוטורי:		

במקום חלה תכנית המתאר 62 המייעדת את החלקות לאיזור מגורים 2. הבקשה מוצעת במסגרת תמ"א 38 ותכנית 10038 לצורך חיזוק הבניין מפני רעידת אדמה. חו"ד מח' הסדרי תנועה התקבלה חו"ד ממח' הסדרי תנועה : הריסה ובניה : בניין חדש ובו 23 יח"ד עפ"י התקן נדרש 26 מקומות חניה – מוצע 27 מקומות חניה ע"כ המלצת מחלקת הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה. תנאי לקבלת היתר אישור מחלקת דרכים – התקבל. החניה המוצעת תואמת לאישור מח' הסדרי תנועה. להלן חו"ד מח' התכנון לחניה המוצעת ולעצים בתחום החניה : - הבקשה מציעה חניון תת קרקעי בתכסית כ-100% משטח החלקה. התכנון המוצע פוגע לנושא העצים קיימים. יש לבטל מחסנים לטובת חילחול. הבקשה מציעה מטר אדמה גננית מעל החניון. - דופן דרומית של חניון תת קרקעית המוצעת גובלת בחלקה 26 הממוקמת במרחק פחות מ' 3 מ' מגזעי 9 עצים מסוג ברוש קיימים המסומנים לשימור עפ"י סקר עצים. יש להזיז את הדופן של החניון בצורה שישמר מרחק של 3 מ' מגזעי העצים אלו או להציע פתרון שימורי בתאום אגרונום. - ע"כ תכנית חניה יש להציג עצים קיימים בהתאם לסקר עצים כתכנית רקע. - כניסה לרכב הבנויה המוצעת לחניון תת קרקעי פולשת למדרכה ולא מאפשרת הליכה המשכית במדרכה (0.90 מ'). אינו מקובל. יש להזיז את הכניסה עד לקו גדר קיימת בחלקה הסמוכה. - בנוסף רמפת ירידה לחניון תתחיל אחרי המדרכה על מנת שלא לפגוע ברצף ההליכה חו"ד מח' השימור הבקשה נידונה בוועדת שימור יש להציג אישור סופי של מח' השימור התואם לבקשה שהוגשה. חו"ד מחלקת דרכים – התקבלה : אין התנגדות לבקשה בהתאם לחו"ד צוות בקרת תכנון ותנועה.		

תנאי לתעודת גמר יהיה הריסת קירות קיימים ובניית קירות תמך חדשים בגבול החוקי של החלקה עפ"י תכנון מהנדס וכן ביצוע אבן עליה לרכב מול כניסה לחניון חו"ד מחלקת איכות הסביבה – הבקשה נדחתה ע"י מח' איכ"ס – יש לעמוד בדרישות המחלקה ולהשלים אישור זה. חו"ד מחלקת שפ"ע – התקבלה : הוגשה ערבות בנקאית בעבור פיצוי נופי. חו"ד מחלקת תברואה – התקבלה : יש לתכנן 4 פחים בנפח 1100 ליטר. חו"ד וועדה מחוזית בבחינה של מגמות התכנון באזור, חתכי רחוב והתכניות המאושרות בחלקות המיצרניות נמצא כי נתוני הבקשה תואמים את מגמות התכנון באזור וכי ניתן לאשרן לאור חשיבות מימושה של תמ"א 38 בכפוף להערות כדלהלן : 1. יש לצמצם את קווי הבניין התת קרקעיים ולשנות את תוואי החניון התת"ק המוצע ע"מ לאפשר שמירה על עצים בוגרים ונטיעות כלפי הרחוב ככל הניתן. התכנית תציע בשטחה לפחות 20% קרקע טיבעית לחלחול מי נגר. 2. מפלס הכניסה לבניין מוגבה בכ-2 מ' (משתנה) מהרחוב ובהתאם גובה הגדר הפונה לרחוב עומדת על כ-3-4 מ' (למרות שהבקשה אינה כוללת את החנויות הקיימות כלפי הרחוב). יש להתאים את מפלס הכניסה לבניין למפלסי הרחוב המיצרניים ובהתאם להנמיך את הגדר המוצעת כלפי הרחוב בהתאם לגובה הגדרות בהמשך הרחוב. 3. יש להנמיך את גובה היציאה מחדר המדרגות ולאפשר מעקה תיקני בלבד בהיקף הגג. פרסום פורסמה ההקלה הבאה : הריסת מבנה קיים בן 3 קומות ובו 12 יח"ד והקמת בנין בן 6 קומות עם 23 יח"ד מעל קומת חניה ומחסנים בהתאם לתמא 38 ותכנית 10038- חיזוק הבניין מפני רעידות אדמה. קווי בניין קווי הבניין המותרים עפ"י תכנית 10038 הינם : קו בניין קדמי – 4 מ' מגבול המגרש. קווי בניין צידיים – 3 מ' מגבול המגרש. הבניה מוצעת הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים פרט למחסנים , מרפסות ובליטות החורגות מקווי הבניין המותרים. לא ניתן לאשר חריגות מקו בניין המוגדר כסטייה ניכרת. שטחי הבנייה המוצעים	

שטחים עיקריים שטח עיקרי מותר למימוש במבנה מכוח תמ"א 38 הינו 1784.13 מ"ר. השטח המוצע בבקשה הינו 1711 מ"ר . כך שהשטחים המוצעים עומדים במסגרת השטחים המותרים עפ"י תמ"א 38. שטחי שירות שטחי שירות מוצעים כמותר עפ"י התקנות שטחי מיגון, חדר מדרגות , מרפסות שירות ומבואות וכן קומות תת"ק עבור חניה , שטחים טכניים ומחסנים. מחסנים מוצעים 26 מחסנים ת"ק עבור 23 יח"ד. אין מניעה לאשר בכפוף לתנאים הבאים : 1. יש להסיר 3 מחסנים – מספר המחסנים לא יעלה על מספר יח"ד. 2. יש לציין שטח כל מחסן עד 8% משטח מגורים 3. יש לציין גובה מחסנים עד 2.20 מ' נטו . 4. יש למספר מחסנים 5. יש לבטל מחסנים המוצעים מעבר תחום קווי הבניין המוגדרים כסטייה ניכרת. פיתוח שטח 1. יש להציע תכנית פיתוח מפורטת לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038 2. יש להציג מיקום פתרון גז , גמל מים ארונות תשתיות. 3. יש להוסיף מפלסי פיתוח נדרשים. 4. יש להציג שטח חלחול - 20% משטח הקרקע כנדרש עפ"י סעיף 6.19 בתוכנית 10038 5. יש להוסיף פריסת גדרות ולעמוד בדרישות מח' התכנון לעניין הגדרות. 6. עצים – יש להטמיע את הערות מח' תנון בחו"ד מהנדס העיר לעניין עצים ע"ג הבקשה. מעלון מוצע מעלון בחזית מזרחית לצורך הנגשת המבנה מהרחוב – המעלון מוצע מעבר קווי הבניין המותרים המוגדרים כסטייה ניכרת לא ניתן לאשר מעלון מעבר קווי הבניין המותרים ויש להציע פיתרון נגישות אחר בתיאום מחלקת תכנון עיר כתנאי לדיון חוזר בוועדה. מדרגות פיתוח מוצע גרם מדרגות פיתוח מהרחוב לתחום החלקה מעבר לתחום		

קווי הבניין המותרים גרם מדרגות זה מגשר על פער גובה מעל 1.5 מ' לא ניתן לאשר זאת מאחר ואינו עומד בתקנות בניה במרווחים - יש להתאים את המדרגות המוצעות לתקנות בניה במרווחים מרפסות ניתן לאשר את המרפסות המוצעות בכפוף לתנאים הבאים : 1. הסרת המרפסות החורגות מקווי הבניין המותרים המוגדרים כסטייה ניכרת. 2. ביטול מרפסות זיז המוצעות כהמשך למרפסות גג – בניגוד להנחיות המרחביות. 3. חישוב המרפסות המוצעות בין 3 קירות כשטח עיקרי או לחילופין יש להציע נסיגה בין המרפסת לקיר הבניין. 4. הצגת שטחי מרפסות לכל יח"ד עד 12 מ"ר און עד 14 בממוצע. 5. הצגת מפלסי מעקות ורצפות מרפסות. 6. הצגת מעקה סורגים למרפסות (בתחום העיר ההיסטורית). 7. חישוב שטחי המרפסות כנדרש.. גג הבניין 6. יש להציג את כל המערכות הטכניות הנדרשות 7. יש להוסיף שיפועים נדרשים 8. יש להוריד גובה מעקה בנוי לגובה מינימלי של גג עליון. נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a התנגדויות התקבלה התנגדות אחת מאת בעל נכס בבניין זה בחזית הרחוב המשמש כחנות , להלן עיקרי ההתנגדות : 1. הבקשה להיתר מתעלמת מזכויות המתנגד ופוגעת בהן. 2. לא מוצע פתרון חלופי לביטול זכויותיו. 3. הבקשה לא מתייחסת ל3 ת"ח קיימות כחניות בחזית המבנה. 4. תקן החניה המוצע שגוי.		
חוו"ד מח' הסדרי תנועה התקבלה חוו"ד ממח' הסדרי תנועה : הריסה ובניה :	19/04/2021	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

בניין חדש ובו 23 יח"ד עפ"י התקן נדרש 26 מקומות חניה – מוצע 27 מקומות חניה ע"כ המלצת מחלקת הסדרי תנועה : לאשר את הבקשה. תנאי לקבלת היתר אישור מחלקת דרכים – התקבל. החניה המוצעת תואמת לאישור מח' הסדרי תנועה. להלן חו"ד מח' התכנון לחניה המוצעת ולעצים בתחום החניה : · הבקשה מציעה חניון תת קרקעי בתכנית כ-100% משטח החלקה. התכנון המוצע פוגע לנושא העצים קיימים. יש לבטל מחסנים לטובת חילחול. הבקשה מציעה מטר אדמה גננית מעל החניון. · דופן דרומית של חניון תת קרקעית המוצעת גובלת בחלקה 26 הממוקמת במרחק פחות מ' 3 מ' מגזעי 9 עצים מסוג ברוש קיימים המסומנים לשימור עפ"י סקר עצים. יש להזיז את הדופן של החניון בצורה שישמר מרחק של 3 מ' מגזעי העצים אלו או להציע פתרון שימורי בתאום אגרונום. · ע"ג תכנית חניה יש להציג עצים קיימים בהתאם לסקר עצים כתכנית רקע. · כניסה לרכב הבנויה המוצעת לחניון תת קרקעי פולשת למדרכה ולא מאפשרת הליכה המשכית במדרכה (0.90 מ'). אינו מקובל. יש להזיז את הכניסה עד לקו גדר קיימת בחלקה הסמוכה. בנוסף רמפת ירידה לחניון תתחיל אחרי המדרכה על מנת שלא לפגוע ברצף ההליכה. חו"ד מח' השימור הבקשה נידונה בוועדת שימור יש להציג אישור סופי של מח' השימור התואם לבקשה שהוגשה. חו"ד מחלקת דרכים – התקבלה : אין התנגדות לבקשה בהתאם לחו"ד צוות בקרת תכנון ותנועה. תנאי לתעודת גמר יהיה הריסת קירות קיימים ובניית קירות תמך חדשים בגבול החוקי של החלקה עפ"י תכנון מהנדס וכן ביצוע אבן עליה לרכב מול כניסה לחניון חו"ד מחלקת איכות הסביבה – הבקשה נדחתה ע"י מח' איכ"ס – יש לעמוד בדרישות המחלקה ולהשלים אישור זה. חו"ד מחלקת שפ"ע – התקבלה : הוגשה ערבות בנקאית בעבור פיצוי נופי. חו"ד מחלקת תברואה – התקבלה : יש לתכנן 4 פחים בנפח 1100 ליטר. חו"ד וועדה מחוזית		

בבחינה של מגמות התכנון באזור, חתכי רחוב והתכניות המאפשרות בחלקות המיצרניות נמצא כי נתוני הבקשה תואמים את מגמות התכנון באזור וכי ניתן לאשרן לאור חשיבות מימושה של תמ"א 38 בכפוף להערות כדלהלן: 1. יש לצמצם את קווי הבניין התת קרקעיים ולשנות את תוואי החניון התת"ק המוצע ע"מ לאפשר שמירה על עצים בוגרים ונטיעות כלפי הרחוב ככל הניתן. התכנית תציע בשטחה לפחות 20% קרקע טיבעית לחלחול מי נגר. 2. מפלס הכניסה לבניין מוגבה בכ-2 מ' (משתנה) מהרחוב ובהתאם גובה הגדר הפונה לרחוב עומדת על כ-3-4 מ' (למרות שהבקשה אינה כוללת את החנויות הקיימות כלפי הרחוב). יש להתאים את מפלס הכניסה לבניין למפלסי הרחוב המיצרניים ובהתאם להנמיך את הגדר המוצעת כלפי הרחוב בהתאם לגובה הגדרות בהמשך הרחוב. 3. יש להנמיך את גובה היציאה מחדר המדרגות ולאפשר מעקה תיקני בלבד בהיקף הגג חו"ד וועדה מחוזית מובאת להכרעת הוועדה. קווי בניין הבניה מוצעת הינה בתוך תחום קווי הבניין המותרים פרט למחסנים, מעלון, מדרגות פיתוח, מרפסות ובליטות החורגות מקווי הבניין המותרים. לא ניתן לאשר חריגות מקו בניין המוגדר כסטייה ניכרת ויש להסיר את האלמנטים המוצעים מעבר קווי הבניין המותרים. שטחי הבנייה המוצעים השטחים המוצעים עומדים במסגרת השטחים המותרים עפ"י תמ"א 38. מחסנים אין מניעה לאשר בכפוף לתנאים הבאים: 1. יש להסיר 3 מחסנים – מספר המחסנים לא יעלה על מספר יח"ד. 2. יש לציין שטח כל מחסן עד 8% משטח מגורים 3. יש לציין גובה מחסנים עד 2.20 מ' נטו. 4. יש למספר מחסנים 5. יש לבטל מחסנים המוצעים מעבר תחום קווי הבניין המוגדרים כסטייה ניכרת. פיתוח שטח 1. יש להציע תכנית פיתוח מפורטת לפי סעיף 6.6.2 בהוראות תכנית 10038 2. יש להציג מיקום פתרון גז, גמל מים ארונות תשתיות. 3. יש להוסיף מפלסי פיתוח נדרשים.		

4. יש להציג שטח חלחול - 20% משטח הקרקע כנדרש עפ"י סעיף 6.19 בתוכנית 10038 5. יש להוסיף פריסת גדרות ולעמוד בדרישות מח' התכנון לעניין הגדרות. 6. עצים – יש להטמיע את הערות מח' תנון בחו"ד מהנדס העיר לעניין עצים ע"ג הבקשה. מעלון מוצע מעלון בחזית מזרחית לצורך הנגשת המבנה מהרחוב – המעלון מוצע מעבר קווי הבניין המותרים המוגדרים כסטייה ניכרת לא ניתן לאשר מעלון מעבר קווי הבניין המותרים ויש להציע פיתרון נגישות אחר בתיאום מחלקת תכנון עיר כתנאי לדיון חוזר בוועדה. מדרגות פיתוח מוצע גרם מדרגות פיתוח מהרחוב לתחום החלקה מעבר לתחום קווי הבניין המותרים גרם מדרגות זה מגשר על פער גובה מעל 1.5 מ' לא ניתן לאשר זאת מאחר ואינו עומד בתקנות בניה במרווחים - יש להתאים את המדרגות המוצעות לתקנות בניה במרווחים. מרפסות זיז ניתן לאשר את המרפסות המוצעות בכפוף לתנאים הבאים : 1. הסרת המרפסות החורגות מקווי הבניין המותרים המוגדרים כסטייה ניכרת. 2. ביטול מרפסות זיז המוצעות כהמשך למרפסות גג – בניגוד להנחיות המרחביות. 3. חישוב המרפסות המוצעות בין 3 קירות כשטח עיקרי או לחילופין יש להציע נסיגה בין המרפסת לקיר הבניין. 4. הצגת שטחי מרפסות לכל יח"ד עד 12 מ"ר און עד 14 בממוצע. 5. הצגת מפלסי מעקות ורצפות מרפסות. 6. הצגת מעקה סורגים למרפסות (בתחום העיר ההיסטורית). 7. חישוב שטחי המרפסות כנדרש.. גג הבניין 6. יש להציג את כל המערכות הטכניות הנדרשות 7. יש להוסיף שיפועים נדרשים 8. יש להוריד גובה מעקה בנוי לגובה מינימלי של גג עליון.		

נדרש תיקון ליקויים גרפיים כמסומן ע"ג תוכנית a התנגדויות התקבלה התנגדות אחת מאת בעל נכס בבניין זה בחזית הרחוב המשמש כחנות, להלן עיקרי ההתנגדות: 1. הבקשה להיתר מתעלמת מזכויות המתנגד ופוגעת בהן. 2. לא מוצע פתרון חלופי לביטול זכויותיו. 3. הבקשה לא מתייחסת ל3 ת"ח קיימות כחניות בחזית המבנה. 4. תקן החניה המוצע שגוי. ניתן לאשר את הבקשה בכפוף לנכתב לעיל אך מאחר וטרם התקבל אישור מח' איכ"ס ע"כ המלצת המחלקה היא לדחות את הבקשה עד להשלמת תנאי זה. וכן נדרש להשלים תיאום תכנוני מול מחלקת תכנון לעניין נגישות המבנה מהרחוב. לאחר קבלת אישור מח' איכ"ס ומח' תכנון עיר הבקשה תובא לדיון נוסף בוועדת התנגדויות.		
הריסת מבנה קיים בן 3 קומות ובו 12 יח"ד והקמת בנין בן 6 קומות עם 23 יח"ד מעל קומת חניה ומחסנים בהתאם לתמא 38 ותכנית 10038- חיזוק הבנין מפני רעידות אדמה. -	20/10/2020	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
כן	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
כן	אישור פיקוד העורף הג"א	3
כן	אישור שירותי הכבאות	4
כן	חוזה עם מעבדה מאושרת לבדיקת בטון, אבן, אטימות, גז, אינסטלציה	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
כן	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	9
כן	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	10
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	11
כן	הגשת/הצגת/צילום תעודת הנדסאי/אדריכל/מהנדס בתוקף	12
כן	כתב שיפוי בנוסח שנקבע ע"י הועדה המקומית	13
כן	הסכמת מהנדס העיר להגשת בקשה במסגרת תמ"א 38 למבנה שלא יצא לו היתר	14
כן	מודל מפורט של הפרוייקט במודל העיר ע"י מגישי הבקשה להיתר ועל חשבונם, בתיאום ובהנחית מנהל בית המודל	15
כן	הצהרת מהנדס רשוי בתחום הנדסת קרקע וביסוס המאשר כי אין מניעה מלממש את הבינוי המוצע וכי ערך סקר קרקע	16
כן	להציע פתרון שימורי בתאום אגרונום עבור 9 עצים מסוג ברוש קיימים המסומנים לשימור עפ"י סקר עצים.	17

18	אישור סופי של מח' שימור	כן
19	תיקון תכנית: 1. הצגת חישוב מי נגר. 2. הנמכת גובה מעקה גג לגובה מינימלי לפי תקן. 3. להציג שיפועים בתכ	כן

המלצת האגף
לסגור את תיק הבנין

20/426 – לינקולן 5

הבקשה הנ"ל נידונה בועדת המשנה ביום 23.2.2022 ואושרה בכפוף לשינויים ובתנאים. כמו כן, נידונה הבקשה בועדת הערר ולבסוף שוחרר התיק לגורמים והחלו מבקשי ההיתר בהשלמת תנאים לסגירת התיק וקבלת ההיתר.

לאור חילוקי דעות בין מבקשי ההיתר, החברה היוזמת "יתק התחדשות עירונית", לבין דיירי הבניין, הסכם שהיה בין הצדדים הינו מבטל.

בהתאם לאמור מבקשים מבקשי ההיתר לסגור את תיק הבקשה להיתר ולקבל את ההיטלים ששולמו בעבור הבקשה.

בקשתם של מבקשי ההיתר מתויקת בארכיב אופטי.

סדר יום לוועדה מתאריך - 06/05/2026 - יט אייר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/54
מספר בקשה	<u>1985/0520.02</u>
מספר סידורי	<u>53</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת שטחים עיקרים ומרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר פינס דוד צבי
עורך הבקשה	אדריכל פלינק נפתלי
מתכנן השלד	מהנדס ורשבסקי אהרון
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	7

כתובת האתר

הקבלן 55, הר נוף

גוש	חלקה	בשלמות
30333	15	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3028	תחילת תוקף	30/06/1983	407	אזור מגורים 2 מיוחד	1213
5708	תחילת תוקף	17/02/2004	15	אזור מגורים 2	1225

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה :

היתר בניה אחרון רלוונטי הופק בתאריך : 2004 תיק בניין מספר : 1985/0518.04

תוספת השטח העיקרי שאושר במסגרת היתר הבניה האחרון הנו : 80,89 מ"ר

מהות הבקשה

מדובר בבניין מגורים קיים בן 6 קומות, בן 16 יח"ד קיימות.

מבוקשת הרחבת 2 דירות קיימות ע"ח 5% להרחבת דירות גג.

הבקשה לא מהווה תוספת קומות

הבקשה מהווה לא תוספת יח"ד.

הבקשה כוללת תוספות גג.

הבקשה לא כוללת תוספת חניות.

הבקשה לא כוללת תוספת מעלית.

מידע קודם

מתאריך	
16/04/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים
	בהר נוף. רח' הקבלן 55 בבניין בן 6 קומות 16 יח"ד , כניסה אחת. מוצעת הרחבת דירות 15, 16 ע"ח 5% להרחבת דירות גג.

תבע 1999 אזור מגורים 2 . יש נספח מפורט שותק, הבקשה לא תואמת לנספח הבינוי. אין ס.ס.ג הקלות -הקלה מנספח בינוי עבור 5% השלמת דירת גג -לשם ניצול זכויות הבניה ושיפורים אדריכלים -חריגה בקו בניין -לשם ניצול זכויות הבניה ושיפורים אדריכלים לא התקבלו התנגדויות. המלצת האגף : לאשר את הבקשה בהתאם לאישור מה"ע. מילוי הערות עיצוביות של האגף, לשמור על אחידות פתחים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5708 תחילת תוקף : 10/01/1999 ייעוד הקרקע: אזור מגורים 2 תכניות כפופות : 3028 , 3685 , 10966ב הוראות התכנית החלה בחלקה התכנית כפופה לתכנית מתאר סטייה ניכרת : אין הקלות :	14/04/2026	חוות דעת תכנונית

הקלה מנספח בינוי עבור 5% השלמת דירת גג -לשם ניצול זכויות הבניה ושיפורים אדריכלים חריגה בקו בניין -לשם ניצול זכויות הבניה ושיפורים אדריכלים לא התקבלו התנגדויות. נספח בינוי קיים נספח בינוי שותק שמומש בהיתר 1985/0518.04 . התוספת מבוקשת בהקלה מנספח בינוי. ניתן לאשר בהתאם לחו"ד מה"ע. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 22/07/25 ע"י המח' למידע תכנוני. נמצאה חריגה מקווי הבניין המאושרים לפי תב"ע 5708 , הבנייה נמצאת בתוך מעטפת בניין קיים. פורסמה הקלה. גובה ומספר קומות לא מוצעת תוספת קומות. מספר יחידות דיור מס יח"ד מותר עפ"י התכנית : 16 , לא מוצעות יח"ד נוספות. שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מוצע בבקשה : 62,72 מ"ר . שטח עיקרי מותר ע"ח תוספת 5% להרחבת דירות גג לפי אישור מה"ע : 562,7 מ"ר ניתן לאשר בכפוף לאישור מה"ע. שטחי בניה – שטחי שרות		

שטחי שירות מוצעים בבקשה : אין . שטחי שירות מותרים מכוח התכנית : אין התייחסות. השלמת גג : כאמור לעיל מוצעת הרחבת דירת גג 5% בהתאם לאישור מה"ע. חוות דעת עיצובית. אישור מהנדס העיר : התקבל אישור מה"ע מאת מנהל האגף. הסכמות ותימוכין קניינים הבניה מוצעת בשטח מרפסת הגג המאושרת בהיתר 1985/0518.04 שהינה רכוש משותף. התקבלה סכמת בעלי דירות $16/41 = 87,5\%$ דיירים.		
הקלה מנספח בינוי עבור 5% השלמת דירת גג -לשם ניצול זכויות הבניה ושיפורים אדריכלים חריגה בקו בניין -לשם ניצול זכויות הבניה ושיפורים אדריכלים	13/01/2026	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

בהר נוף. רח' הקבלן 55

בבניין בן 6 קומות

16 יח"ד ,

כניסה אחת.

מוצעת

הרחבת דירות 15, 16 ע"ח 5% להרחבת דירות גג.

תבע 1999

אזור מגורים 2 .

יש נספח מפורט שותק, הבקשה לא תואמת לנספח הבינוי.

אין ס.ס.ג.

הקלות

-הקלה מנספח בינוי עבור 5% השלמת דירת גג -לשם ניצול זכויות הבניה ושיפורים אדריכלים

-חריגה בקו בניין -לשם ניצול זכויות הבניה ושיפורים אדריכלים

לא התקבלו התנגדויות.

המלצת האגף : לאשר את הבקשה בהתאם לאישור מה"ע.

מילוי הערות עיצוביות של האגף, לשמור על אחידות פתחים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 06/05/2026 - יט אייר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/54
מספר בקשה	<u>2020/0238.01</u>
מספר סידורי	<u>54</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת, סגירת מרפסת, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הרחבת יח"ד, הוספת ממד ומרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	
הכשרת עבירה	לא
המבקש	פנירי רות
עורך הבקשה	הוך אביגיל
מתכנן השלד	שטיין מנחם
מספר מתנגדים	5
מספר שכנים שלא חתמו	23

כתובת האתר

שאל המלך 57, סנהדריה

גוש	חלקה	בשלמות
30106	163	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1420	תחילת תוקף	13/06/1976			
1511	תחילת תוקף	19/08/1971			
9578	תחילת תוקף	05/11/2010			

תאור הבקשה

מהות הבקשה המוצעת :

מדובר במבנה קיים בן 4 קומות מעל קומת מחסנים, משמש למגורים, ברח' שאול המלך 57, סנהדריה, גוש : 30106, חלקה : 163.

מצב מוצע :

קומת מחסנים, מפלס 3.00- : מוצע ירידת קירות לממ"ד בקומת החניה.

חזית צפונית מערבית : מוצע תוספת בינוי בקומת קרקע, מפלס 0.00+, בינוי כולל תוספת בינוי ומרפסת בחזית מערבית ותוספת ממ"ד בחזית הצפונית.

חזית דרומית מערבית : מוצע תוספת בינוי בקומות קרקע, א' ו-ב', התוספת כוללת בינוי ומרפסות בחזית מערבית וממ"ד בחזית דרומית, בנוסף מוצעת מרפסת זיו בקומה ב' גם בחזית הדרומית.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו ההקלות הבאות :

"חריגה מקווי הבניין דרומי לצורך בניית ממ"ד"

"חריגה מקו בניין צפוני עד מטר מגבול המגרש עבור ממד"

"בניית מרפסת זיו בתוך קווי בנין בשונה מנספח הבינוי ועד 12 מ"ר"

"מיקום פתחים בשומה מנספח הבינוי"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 22.10.2024 ולפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 5 התנגדויות.

בעלי העניין בנכס :

הבנייה מוצעת ע"ג חלקה מס' 163, בוצע משלוח הודעות ע"פ סעיף 36 לחוק באחריות ובמסגרת דסק שרות במעמד התיק.

עפ"י נתוני המערכת, לבקשה הנ"ל התקבלו 5 התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
13/04/2026	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה
	מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י תב"ע, 2 עמודות ממ"ד ומרפסות, התיק נידון בוועדת ערר והתקבלה תוכנית המציגה את מיקומי הממ"ד, ממ"ד אחד מוצע בשונה מהתוכנית שהתקבלה בוועדת ערר, והתקבלה התנגדות על הממ"ד המוצע, התיק הועלה לוועדת התנגדויות והוחלט "לדחות את ההכרעה" לצורך הגעה להסכמות בין הצדדים.
	דברי הסבר לתוכנית :
	התוכנית נידונה בוועדת ערר בתאריך 12.12.2023 והוחלט "לפרסם לפי סעיף 149" הפרסום יבוצע לתוכנית מתוקנת ברוח הבינוי כפי שהוצג בוועדת ערר, התוכנית פורסמה והתקבלו במעמד הפרסום האחרון עוד 4 התנגדויות.
	לאחר מכן הבקשה הועלתה לוועדת התנגדויות בתאריך 31/12/2025 והוחלט "לדחות את ההכרעה" – "לאחר שהועדה שמעה את הצדדים והוקראו מכתבי ההתנגדות של המתנגדים שלא התייצבו לדיון

הוועדה דוחה את ההכרעה ב 60 לאפשר לצדדים לנסות ולהגיע להסכמות ביניהם לאחר פרק זמן זה הבקשה תושב לדיון פנימי לקבלת דיון פנימי" מאחר ופרק זמן זה חלף ולא התקבלו הסכמות כאמור, התיק עולה להכרעת הוועדה. ממ"ד : חזית דרומית : מוצע עמודת ממ"ד בחריגה מקו בניין קדמי, עפ"י מדיניות מהנדס עיר ניתן לאשר חריגה למרווח הקדמי שלא יעלה על 50% ועד 3 מ', מוצעת חריגה של 2.97 מ' מתוך 3.83 מ', המוצע אינו עומד במדיניות מהנדס העיר אך התקבל אישור ר"צ למיקום המוצע היות והוא מקבל חזותי בהתאם להתייחסות כוללת על המבנה, אך המוצע אינו בהתאם לסקיצת מיקומי הממ"דים שהתקבלה מוועדת ערר, בשל כך התקבלה התנגדות למיקום הממ"ד המוצע - מובא להכרעת הוועדה בנידון. מרפסת זיז : קומה ב', מפלס +6.00 : חזית מערבית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.8 מק ובשטח של 6.75 מ"ר בחריגה מקו בניין, עפ"י הוראות התוכנית קווי הבניין מהווים סטיה ניכרת ולא ניתן לאשר מרפסת זיז בחריגה מקו בניין - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה. שלביות ביצוע : הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כל שהיא, ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תיקנה עם מעקה, המוצע אינו עומד בשלביות ביצוע, לא פורסמה הקלה בגין שניה שאינה בהינף אחד, אך פורסמה הקלה לעניין בניה בשונה מנספח בינוי והקלות נוספות - מובא להכרעת הוועדה להכרה בפרסום שנעשה עם לעניין שלביות ביצוע. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה תוספות בינוי תואם נספח, מרפסות וממ"ד נדרש 1/3 חתימות כאשר 2/3 מבעלי עמודת הממ"ד המוצע, המבקשים הינם 4/13 דיירי הבניין, כעת, לאחר שינוי מיקום הממ"ד החתימות שהקבלו בפתיחת התיק אינם רלוונטיות ולכן, לאחר אישור התוכנית - תנאי להפניה לגורמים יהא השלמת החתימות הנדרשות למיקום הממ"ד המוצע.		

חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 5 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים : *הבניין סובל מסדקים ושקיעות במקומות רבים, דורשת אישור מהנדס למוצע, ביטוח על הנכס לזמן הבניה ובנוסף מתנגדת לתוספת הקומות. *מתנגד למיקום הממ"ד המוצע בשונה מהחלטת וועדת ערר. והתנגדויות נוספות.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 9578 תחילת תוקף : 05/11/2010 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות הבאות : * 9758 תחילת תוקף 5.11.2010, אזור מגורים מיוחד. * 1866 תחילת תוקף 08.08.1974, מגורים 3. * מתאר 62. * תקנות התכנון והבניה. דברי הסבר לתוכנית :	26/03/2026	חוות דעת תכנונית

התוכנית נידונה בועדת ערר בתאריך 12.12.2023 והוחלט "לפרסם לפי סעיף 149" הפרסום יבוצע לתוכנית מתוקנת ברוח הבינוי כפי שהוצג בועדת ערר, התוכנית פורסמה והתקבלו במעמד הפרסום האחרון עוד 4 התנגדויות. לאחר מכן הבקשה הועלתה לוועדת התנגדויות בתאריך 31/12/2025 והוחלט "לדחות את ההכרעה" – "לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים והוקראו מכתבי ההתנגדות של המתנגדים שלא התייצבו לדיון הוועדה דוחה את ההכרעה ב 60 לאפשר לצדדים לנסות ולהגיע להסכמות ביניהם לאחר פרק זמן זה הבקשה תושב לדיון פנימי לקבלת דיון פנימי" מאחר ופרק זמן זה חלף ולא התקבלו הסכמות כאמור, התיק עולה להכרעת הוועדה. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל ישנו סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה בניה, מס' יח"ד וקווי הבניין, המוצע בבקשה חורג לעניין קווי בניין - (ראה סעיף קווי בניין) נספח בינוי : חל נספח בינוי מנחה, מחייב לעניין מס' קומות, נפח בניה, מרווחים ומס' יח"ד, מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח הבינוי וממ"דים בשונה מנספח הבינוי, פורסמה הקלה בגין הממ"דים המוצעים. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 15.8.2023 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית 9578 ונמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : חזית צפונית ודרומית : מוצע ממ"ד בחריגה מקו בניין - (ראה סעיף ממ"ד) חזית מערבית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בחריגה מקו בניין - (ראה סעיף מרפסת זיז) שטח בניה : עיקרי מותר לתוספות עפ"י תב"ע : 807 מ"ר, מוצע : 109.75 מ"ר,		

מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לפנסה הבינוי שטחי הבניה הינם פועל יוצא של נספח הבינוי. שרות מותר לבניה עפ"י תב"ע : 34 מ"ר, מוצע : 48.52 מ"ר, שטחי השרות המוצעים בבקשה הינם עבור שטחים לממ"ד בלבד, היות והתוכנית לא כללה שטחים עבור מרחבים מוגנים ניתן לאשר - (ראה סעיף ממ"ד) ממ"ד : חזית צפונית : מוצעת עמודת ממ"ד בחריגה מקו בניין צידי, עפ"י מדיניות מהנדס עיר החריגה למרווח הצידי לא תעלה על 2/3 מרוחב המרווח והקיר הפונה לחלקה הסמוכה יהיה אטום, הממ"ד מוצע בחריגה של 2.8 מ' המהווה חריגה של 70% מהמרווח, המוצע אמנם אינו שומר על 2/3 אך מוצע בהתאם למיקום הממ"ד המאושר בהחלטת וועדת ערר מתאריך 12.12.2023 ועל כן - אין מניעה לאשר. חזית דרומית : מוצע עמודת ממ"ד בחריגה מקו בניין קדמי, עפ"י מדיניות מהנדס עיר ניתן לאשר חריגה למרווח הקדמי שלא יעלה על 50% ועד 3 מ', מוצעת חריגה של 2.97 מ' מתוך 3.83 מ', המוצע אינו עומד במדיניות מהנדס העיר אך התקבל אישור ר"צ למיקום המוצע היות והוא מקבל חזונית בהתאם להתייחסות כוללת על המבנה, אך המוצע אינו בהתאם לסקיצת מיקומי הממ"דים שהתקבלה מוועדת ערר, בשל כך התקבלה התנגדות למיקום הממ"ד המוצע - מובא להכרעת הוועדה בנידון. מרפסת זיז : קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית מערבית : מוצעות 2 מרפסות זיזיות אחת לא מקורה והשניה מקורה חלקית בהתאם לנספח הבינוי ובמסגרת קווי הבניין, עומק המרפסות הוא 3.6 מ' והשטח 10.2 מ"ר כל אחת במסגרת קווי הבניין ובהתאם לנספח הבינוי. קומה א', מפלס +3.00 : חזית מערבית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.8 מ' ובשטח של 4.93 מ"ר במסגרת קווי הבניין ובהתאם לנספח הבינוי. חזית דרומית : מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 1.02 מ' ובשטח של 4.10 מ"ר במסגרת קווי הבניין ובנוסף למאושר בנספח הבינוי. קומה ב', מפלס +6.00 : חזית מערבית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.8 מ' ובשטח של 6.75 מ"ר בחריגה מקו בניין, עפ"י הוראות התוכנית קווי הבניין מהווים סטיה ניכרת ולא ניתן לאשר מרפסת זיז בחריגה מקו בניין - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה. חזית דרומית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.02 מ' ובשטח של 4.18 מ"ר במסגרת קווי הבניין ובנוסף למאושר בנספח הבינוי.	

שלביות ביצוע : הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כל שהיא, ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תיקנה עם מעקה, המוצע אינו עומד בשלבויות ביצוע, לא פורסמה הקלה בגין שניה שאינה בהינף אחד, אך פורסמה הקלה לעניין בניה בשונה מנספח בינוי והקלות נוספות - מובא להכרעת הוועדה להכרה בפרסום שנעשה עם לעניין שלביות ביצוע. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה תוספות בינוי תואם נספח, מרפסות וממ"ד נדרש 1/3 חתימות כאשר 2/3 מבעלי עמודת הממ"ד המוצע, המבקשים הינם 4/13 דיירי הבניין, כעת, לאחר שינוי מיקום הממ"ד החתימות שהקבלו בפתיחת התיק אינם רלוונטיות ולכן, לאחר אישור התוכנית - תנאי להפניה לגורמים יהא השלמת החתימות הנדרשות למיקום הממ"ד המוצע. תנאים טרם דיון : א.סביבה - אושר, שפ"ע - אושר, ה.תנועה - אושר, בקרה הנדסית - ל"ר, היתר מקורי יצא בשנת 1980. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י תב"ע, 2 עמודות ממ"ד ומרפסות, התיק נידון בוועדת ערר והתקבלה תוכנית המציגה את מיקומי הממ"ד, ממ"ד אחד מוצע בשונה מהתוכנית שהתקבלה בוועדת ערר, והתקבלה התנגדות על הממ"ד המוצע, הבקשה הובאה לוועדת התנגדויות והוחלט "לדחות את ההכרעה" ולאפשר לצדדים לנסות ולהגיע להסכמות ביניהם. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 5 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים : *הבניין סובל מסדקים ושקיעות במקומות רבים, דורשת אישור מהנדס למוצע, ביטוח על הנכס לזמן הבניה ובנוסף מתנגדת לתוספת הקומות. *מתנגד למיקום הממ"ד המוצע בשונה מהחלטת וועדת ערר.		

והתנגדויות נוספות. מאחר והבקשה הועלתה לוועדת התנגדויות והצדדים לא הגיעו ביניהם להסכמות, התיק מובא להכרעת הוועדה.		
לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים והוקראו מכתבי ההתנגדות של המתנגדים שלא התייצבו לדיון הוועדה דוחה את ההכרעה ב 60 לאפשר לצדדים לנסות ולגיע להסכמות ביניהם לאחר פרק זמן זה הבקשה תושב לדיון פנימי לקבלת דיון פנימי	31/12/2025	דיון בוועדת משנה : לדחות את ההכרעה
מובא לדיון בוועדת התנגדויות : מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י תב"ע, 2 עמודות ממ"ד ומרפסות, התיק נידון בוועדת ערר והתקבלה תוכנית המציגה את מיקומי הממ"ד, ממ"ד אחד מוצע בשונה מהתוכנית שהתקבלה מוועדת ערר, והתקבלה התנגדות על הממ"ד המוצע. דברי הסבר לתוכנית : התוכנית נידונה בוועדת ערר בתאריך 12.12.2023 והוחלט "לפרסם לפי סעיף 149" הפרסום יבוצע לתוכנית מתוקנת ברוח הבינוי כפי שהוצג בוועדת ערר, התוכנית פורסמה והתקבלו במעמד הפרסום האחרון 4 התנגדויות. ממ"ד : חזית דרומית : מוצע עמודות ממ"ד בחריגה מקו בניין קדמי, עפ"י מדיניות מהנדס עיר ניתן לאשר חריגה למרווח הקדמי שלא יעלה על 50% ועד 3 מ', מוצעת חריגה של 2.97 מ' מתוך 3.83 מ', המוצע אינו עומד במדיניות מהנדס העיר אך התקבל אישור ר"צ למיקום המוצע היות והוא מקבל חזותי בהתאם להתייחסות כוללת על המבנה, אך המוצע אינו בהתאם לסקיצת מיקומי הממ"דים שהתקבלה מוועדת ערר, בשל כך התקבלה התנגדות למיקום הממ"ד המוצע - מובא להכרעת הוועדה בנידון.	07/07/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לזמן מבקשים ומתנגדים בפני הועדה בהתנגדויות

מרפסת זיז : קומה ב', מפלס +6.00 : חזית מערבית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.8 מק ובשטח של 6.75 מ"ר בחריגה מקו בניין, עפ"י הוראות התוכנית קווי הבניין מהווים סטיה ניכרת ולא ניתן לאשר מרפסת זיז בחריגה מקו בניין - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה. שלביות ביצוע : הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כל שהיא, ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תיקנה עם מעקה, המוצע אינו עומד בשלבויות ביצוע, לא פורסמה הקלה בגין שניה שאינה בהינף אחד, אך פורסמה הקלה לעניין בניה בשונה מנספח בינוי והקלות נוספות - מובא להכרעת הוועדה להכרה בפרסום שנעשה עם לעניין שלביות ביצוע. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה תוספות בינוי תואם נספח, מרפסות וממ"ד נדרש 1/3 חתימות כאשר 2/3 מבעלי עמודת הממ"ד המוצע, המבקשים הינם 4/13 דיירי הבניין, כעת, לאחר שינוי מיקום הממ"ד החתימות שהקבלו בפתיחת התיק אינם רלוונטיות ולכן, לאחר אישור התוכנית - תנאי להפניה לגורמים יהא השלמת החתימות הנדרשות למיקום הממ"ד המוצע. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a. התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 4 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים : *הבניין סובל מסדקים ושקיעות במקומות רבים, דורשת אישור מהנדס למוצע, ביטוח על הנכס לזמן הבניה ובנוסף מתנגדת לתוספת הקומות. *מתנגד למיקום הממ"ד המוצע בשונה מהחלטת וועדת ערר. והתנגדויות נוספות.		
	02/07/2025	חוות דעת תכנונית

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 9578 תחילת תוקף : 05/11/2010 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד *9758 תחילת תוקף 5.11.2010, אזור מגורים מיוחד. *1866 תחילת תוקף 08.08.1974, מגורים 3. *מתאר 62. *תקנות התכנון והבניה. דברי הסבר לתוכנית : התוכנית נידונה בועדת ערר בתאריך 12.12.2023 והוחלט "לפרסם לפי סעיף 149" הפרסום יבוצע לתוכנית מתוקנת ברוח הבינוי כפי שהוצג בועדת ערר, התוכנית פורסמה והתקבלו במעמד הפרסום האחרון 4 התנגדויות. סטייה ניכרת : בתכנית הנ"ל ישנו סעיף סטייה ניכרת לעניין גובה בניה, מס' יח"ד וקווי הבניין, המוצע בבקשה חורג לעניין קווי בניין - (ראה סעיף קווי בניין) נספח בינוי : חל נספח בינוי מנחה, מחייב לעניין מס' קומות, נפח בניה, מרווחים ומס' יח"ד, מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לנספח הבינוי וממ"דים בשונה מנספח הבינוי, פורסמה הקלה בגין הממ"דים המוצעים. קווי בניין :		

הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 15.8.2023 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבנין סומנו עפ"י תוכנית 9578 ונמצאו חריגות מקווי הבנין המאושרים : חזית צפונית ודרומית : מוצע ממ"ד בחריגה מקו בנין - (ראה סעיף ממ"ד) חזית מערבית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בחריגה מקו בנין - (ראה סעיף מרפסת זיז) שטח בניה : עיקרי מותר לתוספות עפ"י תב"ע : 807 מ"ר, מוצע : 109.75 מ"ר, מוצע בבקשה תוספת בינוי בהתאם לפנסה הבינוי שטחי הבניה הינם פועל יוצא של נספח הבינוי. שרות מותר לבניה עפ"י תב"ע : 34 מ"ר, מוצע : 48.52 מ"ר, שטחי השרות המוצעים בבקשה הינם עבור שטחים לממ"ד בלבד, היות והתוכנית לא כללה שטחים עבור מרחבים מוגנים ניתן לאשר - (ראה סעיף ממ"ד) ממ"ד : חזית צפונית : מוצעת עמודת ממ"ד בחריגה מקו בנין צידי, עפ"י מדיניות מהנדס עיר החריגה למרווח הצידי לא תעלה על 2/3 מרווח המרווח והקיר הפונה לחלקה הסמוכה יהיה אטום, הממ"ד מוצע בחריגה של 2.8 מ' המהווה חריגה של 70% מהמרווח, המוצע אמנם אינו שומר על 2/3 אך מוצע בהתאם למיקום הממ"ד המאושר בהחלטת וועדת ערר מתאריך 12.12.2023 ועל כן - אין מניעה לאשר. חזית דרומית : מוצע עמודת ממ"ד בחריגה מקו בנין קדמי, עפ"י מדיניות מהנדס עיר ניתן לאשר חריגה למרווח הקדמי שלא יעלה על 50% ועד 3 מ', מוצעת חריגה של 2.97 מ' מתוך 3.83 מ', המוצע אינו עומד במדיניות מהנדס העיר אך התקבל אישור ר"צ למיקום המוצע היות והוא מקבל חזותי בהתאם להתייחסות כוללת על המבנה, אך המוצע אינו בהתאם לסקיצת מיקומי הממ"דים שהתקבלה מוועדת ערר, בשל כך התקבלה התנגדות למיקום הממ"ד המוצע - מובא להכרעת הוועדה בנדון. מרפסת זיז : קומת קרקע, מפלס +0.00, חזית מערבית : מוצעות 2 מרפסות זיזיות אחת לא מקורה והשניה מקורה חלקית בהתאם לנספח הבינוי ובמסגרת קווי הבנין, עומק המרפסות הוא 3.6 מ' והשטח 10.2 מ"ר כל אחת במסגרת קווי הבנין ובהתאם לנספח הבינוי. קומה א', מפלס +3.00 : חזית מערבית : מוצעת מרפסת זיז לא	

מקורה בעומק של 1.8 מ' ובשטח של 4.93 מ"ר במסגרת קווי הבניין ובהתאם לנספח הבינוי. חזית דרומית : מוצעת מרפסת זיז מקורה בעומק של 1.02 מ' ובשטח של 4.10 מ"ר במסגרת קווי הבניין ובנוסף למאושר בנספח הבינוי. קומה ב', מפלס +6.00 : חזית מערבית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.8 מ' ובשטח של 6.75 מ"ר בחריגה מקו בניין, עפ"י הוראות התוכנית קווי הבניין מהווים סטיה ניכרת ולא ניתן לאשר מרפסת זיז בחריגה מקו בניין - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה. חזית דרומית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.02 מ' ובשטח של 4.18 מ"ר במסגרת קווי הבניין ובנוסף למאושר בנספח הבינוי. שלביות ביצוע : הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כל שהיא, ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תיקנה עם מעקה, המוצע אינו עומד בשלבויות ביצוע, לא פורסמה הקלה בגין שניה שאינה בהינף אחד, אך פורסמה הקלה לעניין בניה בשונה מנספח בינוי והקלות נוספות - מובא להכרעת הוועדה להכרה בפרסום שנעשה עם לעניין שלביות ביצוע. תימוכין קניינים : מוצע בבקשה תוספות בינוי תואם נספח, מרפסות וממ"ד נדרש 1/3 חתימות כאשר 2/3 מבעלי עמודת הממ"ד המוצע, המבקשים הינם 4/13 דיירי הבניין, כעת, לאחר שינוי מיקום הממ"ד החתימות שהקבלו בפתיחת התיק אינם רלוונטיות ולכן, לאחר אישור התוכנית - תנאי להפניה לגורמים יהא השלמת החתימות הנדרשות למיקום הממ"ד המוצע. תנאים טרם דיון : א.סביבה - אושר, שפ"ע - אושר, ה.תנועה - אושר, בקרה הנדסית - ל"ר, היתר מקורי יצא בשנת 1980. חוות דעת תכנונית : מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י תב"ע, 2 עמודות ממ"ד ומרפסות, התיק נידון בוועדת ערר והתקבלה תוכנית המציגה את מיקומי הממ"ד, ממ"ד אחד מוצע בשונה מהתוכנית שהתקבלה מוועדת ערר, והתקבלה התנגדות על הממ"ד המוצע - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a.	

התנגדויות : עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 4 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים : *הבניין סובל מסדקים ושקיעות במקומות רבים, דורשת אישור מהנדס למוצע, ביטוח על הנכס לזמן הבניה ובנוסף מתנגדת לתוספת הקומות. *מתנגד למיקום הממ"ד המוצע בשונה מהחלטת וועדת ערר. והתנגדויות נוספות. התיק מובא לדיון בוועדת התנגדויות.		
חריגה מקווי הבניין דרומי לצורך בניית ממ"ד חריגה מקו בניין צפוני עד מטר מגבול מגרש עבור ממד בניית מרפסת זיז בתוך קווי בניין בשונה מנספח הבנוי ועד 12 מ"ר מיקום פתחים בשונה מנספח הבנוי	01/10/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
העוררת ציינה בפנינו כי הסקיצה אושרה על ידי ראש הצוות, הגב' ענת שטיבלמן. אשר על כן, ובהתאם להסכמת הצדדים אנו קובעים כדלקמן : העוררים יגישו תכנית מתוקנת ברוח הבינוי כפי שהוצגה בפני ועדת הערר ואושרה לעמדתם על יד ראש הצוות. . בינוי כאמור יידרש לפרסום חוזר בשל הצבת הממ"ד בחזית האחורית של המבנה. . על מבקשי ההיתר יהיה להציג תכנית צל לבינוי מרפסות בקומות העליונות וכן תכנית צל לבינוי הממ"דים בחזית האחורית המזרחית והכל בכפוף לאישור הג"א. . סקיצת הבינוי תיבדק על ידי הוועדה המקומית. יובהר כי, כלל האישורים ידרשו להיות תואמים לבקשה החדשה. . ועדת הערר אינה סבורה שיש מקום לכבול את הגשת הבקשה, מושא הערר, בהצטרפות דייר נוסף בבניין המבקש לבנות על הגג. . על ההחלטה העדכנית של הוועדה המקומית קיימת זכות ערר בהתאם לדין היות וחל עיכוב משמעותי בהגשת התכנית המתוקנת (בין משום שנסגרה במערכת	12/12/2023	החלטת ועדת ערר : לפרסם לפי סעיף 149

האפשרות להציג תיקונים ובין אם מסיבה אחרת) - מבוקש בזאת כי הדיון בפני הוועדה המקומית יתקיים במועד הקרוב ביותר האפשרי בתום תקופת הגשת ההתנגדויות לאחר פרסומה		
בשכונת סנהדריה, ברחוב שאול המלך 57 מבוקשות הרחבות 4 דירות בחלקו המערבי של הבניין. ההרחבות כוללות תוספת שטחים עיקריים עפ"י נספח הבינוי ומרפסות זיז . הבקשה כוללת עמודות ממ"דים בנוסף לזכויות התבע מחוץ לקווי הבניין המאושרים. מיקום הממ"דים המוצעים הינם ע"ג חניות קיימות וחניות עתידיות לפי התבע. התקבל אישור מטעם מחלקת תנועה לתוכנית שונה מהתוכנית שפורסמה במעמד פתיחת התיק אך גם התוכנית שאושרה במחלקת תנועה אינה מתאפשרת שכן אינה מציעה 70% קירות יורדים לעומדת הממ"דים המוצעת ומבוקשת באופן המהווה פגיעה חזותית במבנה. לאחר שהוועדה בחנה את התיק ואת האפשרויות העומדות בפניהם המבקשים, החליטה הוועדה כי הממ"ד יועבר לחזית הקדמית והאחורית באופן שיהווה תכנון סימטרי והגשת תכנית צל לכל בעלי הדירות בבניין. זאת בכפוף להשלמת רוב קנייני כנדרש. לעניין המתנגד, הוועדה בחנה וראתה כי המתנגד ודיירים נוספים מעוניינים להצטרף לבקשה, הוועדה מורה למבקשים לצרף את המתנגד לבקשה ובכך תוסר ההתנגדותו. לעניין תוספת שטחי הבניה לפי נספח, התכנית נבדקה ונמצא כי המוצע אינו תואם למידות הנספח המאושרות, ישנה טבלת שטחים המציינת שטח כולל לכל התוספות המותרות מעל מפלס +0.00 ומתחת לו. מאחר וע"ב לא הציג הסבר שטחים יחסי לתוספת החלקית המבוקשת, ומידות התוספת אינן תואמת לנספח הבינוי לא ניתן לבחון האם המבוקש עומד בשטח המותר. נדרש לתקן בהתאם.	22/06/2022	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

לעניין מרפסת זיז המבוקשת במפלס +6.00, מוצעת בשטח של 8.67 מ"ר במקום 4.20 מ"ר המותרים עפ"י נספח בחזית זו. שינוי זה נבע מתכנון עמודת הממ"דים המוצעת שכן ממוקמת במקום המרפסות המותרות עפ"י תב"ע. מאחר ומיקום הממ"ד אינו מאושר כאמור לעיל, ומאחר ותכנון המרפסת לכל אורך התוספת עלול למנוע ייתכנות מרפסת סוכה עבור הדירות העתידיות המתאפשרות עפ"י תוכנית בקומה מעל. המרפסת המבוקשת לא תאושר כמבוקש. התכנית תידחה במתכונת זו עד לקבלת תכנית מתוקנת כאמור לעיל ובהתאם להערות שבתכנית a. לתכנית זו יבוצע פרסום כדין ויועבר לאישור מחלקת הסדרי תנועה. במידה ולא יימצא פתרון מוסכם ע"י המחלקה להסדרי תנועה, התכנון יתואם מול הממונה. תוקף החלטה היינו ל- 90 יום לצורך הגשת תוכנית מתוקנת		
מדובר בבקשה ברחוב: שאול המלך 57 בשכונת סנהדריה קיים בניין ובו 4 קומות מעל קומת מחסנים וחניות בן 13 יח"ד קיימות. במסגרת הבקשה מוצעות: הרחבות ל- 4 דירות בחלקו המערבי של הבניין. ההרחבות כוללות תוספת שטחים עיקריים בהתאם לנספח הבינוי ומרפסות זיז. הבקשה כוללת עמודות ממ"דים בנוסף לזכויות התבע מחוץ לקווי הבניין המאושרים. מיקום הממ"דים המוצעים הינם ע"ג חניות קיימות וחניות עתידיות לפי התבע. התקבל אישור מטעם מחלקת תנועה לתוכנית שונה מהתוכנית שפורסמה במעמד פתיחת התיק אך גם התוכנית שאושרה במחלקת תנועה אינה מתאפשרת שכן אינה מציעה 70% קירות יורדים לעומדת הממ"דים המוצעת. יש להציע פתרון מיגוני עבור הדירות במיקום אחר מהמוצע כעת	13/06/2022	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

אשר אינו פוגע בתכנון החניות הקימות והעתידיות בהתאם לתב"ע תוך תכנון הקירות היורדים בהתאם לנדרש. התקבלו הסכמות כנדרש - 1/3 מכלל הבעלים אשר מהווים 2/3 בעמודות המבוקשות אך בעת הגשת תוכנית מתוקנת התוכנית תובא לידיעת הדיירים בשנית. הגשת תוכנית צל – כל בקשה לתוספת ממ"ד בבניין קיים מעבר לקווי בניין, תלווה בתוכנית המראה אפשרות מיקום ממ"דים לכל דירות הבניין, וכן הסכמה של שאר בעלי הדירות לאפשרות זו. התקבלה תוכנית צל חלקית – יש להציג תוכנית צל עבור כל דיירי הבניין. שטחי בניה עיקריים ומרפסות מכוח התוכנית החלה קיים נספח בינוי מס' 1 מפורט – הכולל מידות לתוספות המאושרות. המוצע אינו תואם למידות הנספח המאושרות, ישנה טבלת שטחים המציינת שטח כולל לכל התוספות המותרות מעל מפלס +0.00 ומתחת לו. מאחר וע"ב לא הציג הסבר שטחים יחסי לתוספת החלקית המבוקשת, ומידות התוספת אינן תואמת לנספח הבינוי. לא ניתן לבחון האם המבוקש עומד בשטח המותר. מרפסת זיז במפלס +6.00 המבוקשת בשונה מנספח הבינוי במפלס +6.00 מבוקשת מרפסת בשטח של 8.67 מ"ר במקום 4.20 מ"ר המותרים עפ"י נספח בחזית זו. שינוי זה נבע מתכנון עמודת הממ"דים המוצעת שכן ממוקמת במקום המרפסות המותרות עפ"י תב"ע. מאחר ומיקום הממ"ד אינו מאושר כאמור לעיל, ומאחר ותכנון המרפסת לכל אורך התוספת עלול למנוע ייתכנות מרפסת סוכה עבור הדירות העתידיות המתאפשרות עפ"י תוכנית בקומה מעל. המרפסת המבוקשת לא תאושר כמבוקש. התנגדויות		

התקבלה התנגדות 1 - כתב ההתנגדות מצוי בארכיב האופטי של תיק הבניין, להלן פירוט והתייחסות לטיעוני המתנגדים והמלצת הבוחן בעניין: המתנגד טוען כי הוא ו- יתר דירות הבניין מעוניינים להצטרף לבקשה. על מנת למנוע התארכות ופגיעה בעת ביצוע עבודות הבנייה. טוען כי קיימת הוראה בתוכנית בסעיף 5.3 לשלבויות ביצוע בעמודה שלמה שכן בסכמות הוועדה להורות למבקשים לצרף את יתר הדירות לבקשה. להלן תגובתי: מאחר והבקשה מובאת לדחייה בשל הליקויים במיקום המממ"דים אשר מבוקשים מעבר לזכויות התבע ולצורך אישור חוזר של מחלקת תנועה לאחר תכנון ראוי שאינו פוגע בחניות הקיימות המתנגדים לא יזומנו בשלב זה לדיון. לעניין סעיף 5.3 בהוראות התוכנית: הבנייה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כ שהיא, במקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה. תוספות הבנייה וביצוע החניה ליח"ד החדשות ייבנו בנפרד. התוכנית מותירה לבנות ביצוע חלקי בעמודה בתנאי כי מרפסת הגג שהנוצרת תהווה מרפסת גג לרווחת השכן. המוצע אינו עומד בדרישה לעניין זה ועל כן עורך הבקשה נדרש בתיקון התוכנית. אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו: הסדרי תנועה – התקבל אישור לתוכנית שונה מהתוכנית שפורסמה במעמד פתיחת תיק התוכנית שאושרה על ידם אינה מאושרת במחלקת הרישוי מאחר ואינה מאפשרת הורדת 70% קירות יורדים. בעת הגשת תוכנית מתוקנת – נדרש לקבל את האישורים בשנית. חוו"ד מחלקת איכות הסביבה- אושר מתאריך 28.6.21 בקרה מרחבית אגף שפ"ע – אושר מתאריך 9.5.21		

נוהל בקרה הנדסי – התקבל בתאריך 26.4.22		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 9578 תחילת תוקף : 05/11/2010 ייעוד הקרקע : אזור מגורים מיוחד מס' נספח רלוונטי לבניין המבוקש: 1: התכנית הנ"ל כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת התכנית החלה בחלקה הנדונה כוללת סעיף סטייה ניכרת לעניינים הבאים : גובה בניין מירבי/ קווי בניין / מספר יח"ד מבוקש ממ"ד בחריגה מקו הבניין אך בהתאם למדיניות מהנדס העיר במקרים בהם התבע לא קבעה מרחב מיגון ניתן יהיה להוסיף ממ"דים בנוסף לזכויות גם מחוץ לקווי הבניין המותרים בתנאים מסויימים. מיקום הממ"דים המוצעים אינם מאושרים מאחר ונמצאים ע"ג חניות קיימות ומתוכננות עפ"י תב"ע . נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט – מנחה	23/05/2022	חוות דעת תכנונית

בקומת הקרקע מבוקשים ממ"דים לדירות בחלקו המערבי של הבניין מחוץ לקווי הבניין המאושרים עבור 4 דיירים. מיקום הממ"דים המוצעים הינם ע"ג חניות קיימות וחניות עתידיות לפי התבע. התקבל אישור מטעם מחלקת תנועה לתוכנית שונה מהתוכנית שפורסמה במעמד פתיחת התיק אך גם התוכנית שאושרה במחלקת תנועה אינה מתאפשרת שכן אינה מציעה 70% קירות יורדים לעומדת הממ"דים המוצעת. יש להציע פתרון מיגוני עבור הדירות במיקום אחר מהמוצע כעת אשר אינו פוגע בתכנון החניות הקיימות והעתידיות בהתאם לתבע תוך תכנון הקירות היורדים בהתאם לנדרש. התקבלו הסכמות כנדרש - 1/3 מכלל הבעלים אשר מהווים 2/3 בעמודות המבוקשות אך בעת הגשת תוכנית מתוקנת התוכנית תובא לידיעת הדיירים בשנית. הגשת תכנית צל – כל בקשה לתוספת ממ"ד בבניין קיים מעבר לקווי בניין, תלווה בתכנית המראה אפשרות מיקום ממ"דים לכל דירות הבניין, וכן הסכמה של שאר בעלי הדירות לאפשרות זו. התקבלה תוכנית צל חלקית – יש להציג תוכנית צל עבור כל דיירי הבניין. שטחי בניה עיקריים ומרפסות מכוח התוכנית החלה קיים נספח בינוי מס' 1 מפורט – הכולל מידות לתוספות המאושרות. המוצע אינו תואם למידות הנספח המאושרות, ישנה טבלת שטחים המציינת שטח כולל לכל התוספות המותרות מעל מפלס +0.00 ומתחת לו. מאחר וע"ב לא הציג הסבר שטחים יחסי לתוספת החלקית המבוקשת, ומידות התוספת אינן תואמת לנספח הבינוי. לא ניתן לבחון האם המבוקש עומד בשטח המותר. מרפסת זיז במפלס +6.00 המבוקשת בשונה מנספח הבינוי		

במפלס +6.00 מבוקשת מרפסת בשטח של 8.67 מ"ר במקום 4.20 מ"ר המותרים עפ"י נספח בחזית זו. שינוי זה נבע מתכנון עמודת הממ"דים המוצעת שכן ממוקמת במקום המרפסות המותרות עפ"י תב"ע. מאחר ומיקום הממ"ד אינו מאושר כאמור לעיל, ומאחר ותכנון המרפסת לכל אורך התוספת עלול למנוע ייתכנות מרפסת סוכה עבור הדירות העתידיות המתאפשרות עפ"י תוכנית בקומה מעל. המרפסת המבוקשת לא תאושר כמבוקש. התנגדויות התקבלה התנגדות 1 - כתב ההתנגדות מצוי בארכיב האופטי של תיק הבניין, להלן פירוט והתייחסות לטיעוני המתנגדים והמלצת הבוחן בעניין: המתנגד טוען כי הוא ו- יתר דירות הבניין מעוניינים להצטרף לבקשה. על מנת למנוע התארכות ופגיעה בעת ביצוע עבודות הבנייה. טוען כי קיימת הוראה בתוכנית בסעיף 5.3 לשלבויות ביצוע בעמודה שלמה שכן בסכמות הוועדה להורות למבקשים לצרף את יתר הדירות לבקשה. להלן תגובתי: מאחר והבקשה מובאת לדחייה בשל הליקויים במיקום הממ"דים אשר מבוקשים מעבר לזכויות התבע ולצורך אישור חוזר של מחלקת תנועה לאחר תכנון ראוי שאינו פוגע בחניות הקיימות המתנגדים לא יזומנו בשלב זה לדיון. לעניין סעיף 5.3 בהוראות התוכנית: הבנייה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כ שהיא, במקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תקינה עם מעקה, ריצוף וכיוצ"ב לרווחת הדירה שמעליה. תוספות הבנייה וביצוע החניה ליח"ד החדשות ייבנו בנפרד.		

התוכנית מותירה לבנות ביצוע חלקי בעמודה בתנאי כי מרפסת הגג שהנוצרת תהווה מרפסת גג לרווחת השכן. המוצע אינו עומד בדרישה לעניין זה ועל כן עורך הבקשה נדרש בתיקון התוכנית. אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו : הסדרי תנועה – התקבל אישור לתוכנית שונה מהתוכנית שפורסמה במעמד פתיחת תיק התוכנית שאושרה על ידם אינה מאושרת במחלקת הרישוי מאחר ואינה מאפשרת הורדת 70% קירות יורדים. בעת הגשת תוכנית מתוקנת – נדרש לקבל את האישורם בשנית. חו"ד מחלקת איכות הסביבה- אושר מתאריך 28.6.21 בקרה מרחבית אגף שפ"ע – אושר מתאריך 9.5.21 תכנית חיזוקים בהתאם לסעיף 13 בהוראות התוכנית : היתר לתוספות בניה לבמנה קיים אשר לא נבנה בהתאם לת"י 413 יותנה בחיזוק המבנה כולו ביחד עם התוספת בפני רעידות אדמה עפ"י דרישה. בנוסף – על בקשה להיתר כאמור יחולו הוראות נוהל ביצוע בקרה הנדסית הכוללת חיזוק מבנים בפני רעידות האדמה. בתאריך 14.3.22 התקבל אישור מטעם מחלקת התכנון ע"י אינג' דייגו פרוסובסקי לפיו : על כך שתוספות הבנייה המוצעות המפורדות ע"י תפר תקני מהמבנה עונות לדרישות ת"י 413 חלק 3 סעיף 7.2.5.2 ומוגדרות בתור " שינוי מותר". אי לכך אין כל מניעה מלקדם את התיק במח' הרישוי.		

השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק	13/04/2021	חריגה מקווי הבניין בחזית מערבית שתי שליש מרוחב המרווח לצורך בניית עמודת ממדים - בניית מרפסת זיז בתוך קווי בניין בשונה מנספח הבנוי ועד ל12 מ"ר - מיקום פתחים בשונה מנספח הבנוי -

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף מובא להכרעת הועדה

מוצע בבקשה תוספת בינוי עפ"י תב"ע, 2 עמודות ממ"ד ומרפסות, התיק נידון בוועדת ערר והתקבלה תוכנית המציגה את מיקומי הממ"ד, ממ"ד אחד מוצע בשונה מהתוכנית שהתקבלה מוועדת ערר, והתקבלה התנגדות על הממ"ד המוצע, התיק הועלה לוועדת התנגדויות והוחלט "לדחות את ההכרעה" לצורך הגעה להסכמות בין הצדדים.

דברי הסבר לתוכנית :

התוכנית נידונה בוועדת ערר בתאריך 12.12.2023 והוחלט "לפרסם לפי סעיף 149" הפרסום יבוצע לתוכנית מתוקנת ברוח הבינוי כפי שהוצג בוועדת ערר, התוכנית פורסמה והתקבלו במעמד הפרסום האחרון עוד 4 התנגדויות.

לאחר מכן הבקשה הועלתה לוועדת התנגדויות בתאריך 31/12/2025 והוחלט "לדחות את ההכרעה" – "לאחר שהוועדה שמעה את הצדדים והוקראו מכתבי ההתנגדות של המתנגדים שלא התייצבו לדיון

הוועדה דוחה את ההכרעה ב 60 לאפשר לצדדים לנסות ולהגיע להסכמות ביניהם

לאחר פרק זמן זה הבקשה תושב לדיון פנימי לקבלת דיון פנימי

מאחר ופרק זמן זה חלף ולא התקבלו הסכמות כאמור, התיק עולה להכרעת הוועדה.

ממ"ד :

חזית דרומית : מוצע עמודת ממ"ד בחריגה מקו בניין קדמי, עפ"י מדיניות מהנדס עיר ניתן לאשר חריגה למרווח הקדמי שלא יעלה על 50% ועד 3 מ', מוצעת חריגה של 2.97 מ' מתוך 3.83 מ', המוצע אינו עומד במדיניות מהנדס העיר אך התקבל אישור ר"צ למיקום המוצע היות והוא מקבל חזותי בהתאם להתייחסות כוללת על המבנה, אך המוצע אינו בהתאם לסקיצת מיקומי הממ"דים שהתקבלה מוועדת ערר, בשל כך התקבלה התנגדות למיקום הממ"ד המוצע - מובא להכרעת הוועדה בניהון.

מרפסת זיז :

קומה ב', מפלס +6.00 : חזית מערבית : מוצעת מרפסת זיז לא מקורה בעומק של 1.8 מק ובשטח של 6.75 מ"ר בחריגה מקו בניין, עפ"י הוראות התוכנית קווי הבניין מהווים סטיה ניכרת ולא ניתן לאשר מרפסת זיז בחריגה מקו בניין - יש להסיר את המרפסת המוצעת מהבקשה.

שלביות ביצוע :

הבניה תבוצע בשלבים מהקרקע כלפי מעלה, ללא דילוג על קומה כל שהיא, ובמקרה של ביצוע חלקי יהווה גמר הגג של התוספת מרפסת תיקנה עם מעקה, המוצע אינו עומד בשלביות ביצוע, לא פורסמה הקלה בגין שניה שאינה בהינף אחד, אך פורסמה הקלה לעניין בניה בשונה מנספח בינוי והקלות נוספות - מובא להכרעת הוועדה להכרה בפרסום שנעשה עם לעניין שלביות ביצוע.

תימוכין קניינים :

מוצע בבקשה תוספות בינוי תואם נספח, מרפסות וממ"ד נדרש 1/3 חתימות כאשר 2/3 מבעלי עמודת הממ"ד המוצע, המבקשים הינם 4/13 דיירי הבניין, כעת, לאחר שינוי מיקום הממ"ד החתימות שהקבלו בפתיחת התיק אינם רלוונטיות ולכן, לאחר אישור התוכנית - תנאי להפניה לגורמים יהא השלמת החתימות הנדרשות למיקום הממ"ד המוצע.

חוות דעת תכנונית :

- יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תוכנית a.

התנגדויות :

עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 5 התנגדויות, להלן עיקרי טענות המתנגדים :

*הבניין סובל מסדקים ושקיעות במקומות רבים, דורשת אישור מהנדס למוצע, ביטוח על הנכס לזמן הבניה ובנוסף מתנגדת לתוספת הקומות.

*מתנגד למיקום הממ"ד המוצע בשונה מהחלטת וועדת ערר.

והתנגדויות נוספות.

סדר יום לוועדה מתאריך - 06/05/2026 - יט אייר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/54
מספר בקשה	<u>2025/0256.00</u>
מספר סידורי	<u>55</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת חדר
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	רייכמן מרים
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות אלפנט אסתי
מתכנן השלד	שמוחה יצחק (איזק)
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	18

כתובת האתר

האדמור מרוזין 25, הר נוף

גוש	חלקה	בשלמות
30256	78	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
0966ג	תחילת תוקף	18/09/1980	ט6	אזור מגורים 2 מיוחד	1325
1048818	תחילת תוקף	28/12/2024	1	מגורים ג	1381

תאור הבקשה

מהות הבקשה

מדובר בבניין מגורים קיים בן 6 קומות מעל קומת מחסנים, עבור 16 יח"ד.

היתר אחרון רלוונטי בבניין 1980/0039.02 שיצא ב 1978 שבו אושר שטח עיקרי בסך 18,1599 מ"ר

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת חדר לדירה אחת בקומה 'א לפי תב"ע נקודתית מפורטת.

הבקשה לא מהווה תוספת קומה

הבקשה לא מהווה תוספת יח"ד

הבקשה לא כוללת תוספת מרפסות

הבקשה לא כוללת תוספת חניות

הבקשה לא כוללת מעלית

לא מבקשים הקלות

לא התקבלו התנגדויות

מידע קודם

מתאריך	
03/12/2025	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים בהר נוף , רח' האדמור מרוזין 25 בבניין מגורים קיים בן 7 קומות מעל קומת מחסנים , עבור 16 יח"ד מבוקשת תוספת חדר לדירה אחת במפלס 3.06- לפי תב"ע נקודתית מפורטת. הוראות התכנית קבעו כי הרחבת הדירה במפלס 3.06- תהיה ללא תלות בהרחבות הנוספות. ע"כ ניתן לאשר. אין מניעה לאשר את המוצע התואם תב"ע. לעניין נוהל בקרה הנדסית, לא התקבל אך יש היתר משנת 1981 – מס' תיק 1980/39.

תנאי להפצה לגורמים יהא : אישור מהנדס ו/או עדכון מסמך הצהרת מהנדס בדבר האמור בהוראות התכנית בצורך בבדיקת החיזוקים או השלמת התנאי במידה שנדרש. אישור איכות סביבה זאת מאחר שהבינוי נוגע בקרקע. לא התקבלו התנגדויות		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1048818 תחילת תוקף : 28/12/2024 ייעוד הקרקע : מגורים ג התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה גובה בנייה מרבי נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט מנחה. הבקשה תואמת לנספח הבינוי במלואה. אין מניעה לאשר. שלביות ביצוע	03/12/2025	חוות דעת תכנונית

בחזיתות בשלבים מלמטה כלפי מעלה ללא דילוג על קומה כלשהי. בקומת גג לכל דירה בנפרד. הוראות התכנית קבעו כי הרחבת הדירה במפלס 3.06 - תהיה ללא תלות בהרחבות הנוספות. ע"כ ניתן לאשר. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 06/05/25 ע"י המח' למידע תכנוני. לא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית : 7 מס' קומות מוצע : 0 לא נמצאו חריגות ממספר הקומות המותר. גבהים לא מבוקש שינוי בגובה. מספר יחידות דיור מס יח"ד מותר עפ"י התכנית : אין התייחסות. לא מבוקשת תוספת יח"ד. שטחי בניה – שטחים עיקריים שטח עיקרי מוצע בבקשה 50,39 מ"ר. שטח עיקרי מותר מכוח התכנית : 2993.35 מ"ר. לא נמצאה חריגה ממכסת השטח העיקרי המותר. שטחי בניה – שטחי שרות שטחי שירות מוצעים בבקשה : אין. שטחי שירות מותרים מכוח התכנית : 2,4401 מ"ר. לא נמצאה חריגה ממכסת שטחי השרות המותרים תנאים לדיון – בקרה מרחבית :		

איכות הסביבה – בוטל אוטומטית שלא כדין, כי הבנייה נוגעת בקרקע.		
בקרה הנדסית – לא התקבל אך יש היתר משנת 80 – מס' תיק 1980/39		
תנאי להפצה לגורמים יהא אישור מהנדס ו/או עדכון מסמך הצהרת מהנדס בדבר האמור בהוראות התכנית בצורך בבדיקת החיזוקים או השלמת התנאי במידה שנדרש.		
התנגדויות		
אין		

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

בהר נוף , רח' האדמור מרוזין 25

בבניין מגורים קיים בן 7 קומות מעל קומת מחסנים , עבור 16 יח"ד

מבוקשת תוספת חדר לדירה אחת במפלס 3.06- לפי תב"ע נקודתית מפורטת.

הוראות התכנית קבעו כי הרחבת הדירה במפלס 3.06- תהיה ללא תלות בהרחבות הנוספות.

ע"כ ניתן לאשר.

אין מניעה לאשר את המוצע התואם תב"ע.

לעניין נוהל בקרה הנדסית, לא התקבל אך יש היתר משנת 1981 – מס' תיק 1980/39.

תנאי להפצה לגורמים יהא :

אישור מהנדס ו/או עדכון מסמך הצהרת מהנדס בדבר האמור בהוראות התכנית בצורך בבדיקת החיזוקים או השלמת התנאי במידה שנדרש.

אישור איכות סביבה זאת מאחר שהבינוי נוגע בקרקע.

לא התקבלו התנגדויות

סדר יום לוועדה מתאריך - 06/05/2026 - יט אייר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/54
מספר בקשה	<u>2015/0592.03</u>
מספר סידורי	<u>56</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספות בניה, הרחבה ליח"ד קיימות, הרחבת מרפסת גג- תואם נספח בינוי
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	מנוס ים סוף 5 בע"מ
עורך הבקשה	אדריכל גדרון עמוס
מתכנן השלד	בנואילד אלי
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	28

כתובת האתר

ים סוף 5 , רמת אשכול

גוש	חלקה	בשלמות
30245	208	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1136027	תחילת תוקף	21/02/2024			
1136027	תחילת תוקף	21/02/2024	1	מגורים ד	1239
1420	תחילת תוקף	13/06/1976			
1420	תחילת תוקף	13/06/1976	24	אזור מגורים 2	
1442א	תחילת תוקף	06/07/1971			
1442א	תחילת תוקף	06/07/1971	239	אזור מגורים 2	
5/19/01	תחילת תוקף	09/12/1976			

תאור הבקשה

תוספות בניה, הרחבה ליח"ד קיימות, הרחבת מרפסת גג-תואם נספח בינוי

מידע קודם

מתאריך	
29/04/2026	בדיקת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

חוות דעת אדריכלית בתאריך 30/07/2025 נדון התיק בוועדה והוחלט לדחותו במתכונת המוצעת מהנימוקים להלן : הבקשה מוצעת בשלבים ולא כל הבינוי כעת, כשיש בתב"ע סעיף שלביות ביצוע- בניה בהינף אחד, ולא ניתן להציע הקלה. לאור רפורמת ביטול ההקלות ועדכונים שהתקבלו בעניין ההקלות, הבקשה נבחנה בשנית כדלהלן : הבקשה הוגשה לפני 1.1.2025 והושלמו התנאים לקליטת הבקשה לפני 1.4.2025 ע"כ ניתן לבחון הקלה לשלביות ביצוע. בניין זה עבר הליך תמ"א ועל פניו הסתיימה בנייתו. בבקשה זו מוצעת תוספת בניה מכוח תכנית 1136027 הכוללת סגירת פינות במבנה ותוספות בניה. מוצעת תוספת בניה חלקית ע"כ פרסמו הקלה לבנייה שלא בהינף אחד. התקבלה התנגדות אחת להלן תמציתה : מדובר בבניין שעבר תמ"א 38 לא מזמן ע"י חברת מנוס שגם מבקשת את ההיתר כיום. כעת מוצעות תוספות לפי תב"ע שאושרה ב-2024. אחד השכנים מר משה קפלן טוען כי החברה טרם סיימה את הבניה של התמ"א כנדרש, והותירו אחריהם ליקויים חמורים בדירות השכנים ובשטח המשותף, ולכן הוא מבקש שלא לאשר להם את ההיתר עד לסיום הליקויים . הוא מציין כי חלק מהליקויים הינם בממ"ד ומהווים סכנה. תגובת המחלקה : מדובר בבקשה לתוספות התואמות לתכנית נקודתית משנת 2023 טענות המתנגד אינן נוגדות למהות הבקשה להיתר אלא לנושאים סביב השלמת הבינוי לתמ"א שאף אם קיימות הן		

קשורות לזום ולא למבקש. התיק יובא להכרעת הוועדה האם נדרש לזמן מבקשים ומתנגדים מאחר והבקשה תואמת תב"ע, למעט בניה בשלבים שנדרש לתקן. כמו"כ נדרש תיקון תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1136027 תחילת תוקף : 21/02/2024 ייעוד הקרקע : חוות דעת אדריכלית בתאריך 30/07/2025 נדון התיק בוועדה והוחלט לדחותו במתכונת המוצעת מהנימוקים להלן : הבקשה מוצעת בשלבים ולא כל הבינוי כעת, כשיש בתב"ע סעיף שלביות ביצוע- בניה בהינף אחד, ולא ניתן להציע הקלה. לאור רפורמת ביטול ההקלות ועדכונים שהתקבלו בעניין ההקלות, הבקשה נבחנה בשנית כדלהלן : הבקשה הוגשה לפני 1.1.2025 והושלמו התנאים לקליטת הבקשה לפני 1.4.2025 ע"כ ניתן לבחון הקלה לשלביות ביצוע. בניין זה עבר הליך תמ"א ועל פניו הסתיימה בנייתו.	28/04/2026	חוות דעת תכנונית

בבקשה זו מוצעת תוספת בניה מכוח תכנית 1136027 הכוללת סגירת פינות במבנה ותוספות בניה. מוצעת תוספת בניה חלקית ע"כ פרסמו הקלה לבנייה שלא בהינף אחד. התקבלה התנגדות אחת להלן תמציתה : מדובר בבניין שעבר תמ"א 38 לא מזמן ע"י חברת מנוס שגם מבקשת את ההיתר כיום. כעת מוצעות תוספות לפי תב"ע שאושרה ב-2024. אחד השכנים מר משה קפלן טוען כי החברה טרם סיימה את הבניה של התמ"א כנדרש, והותירו אחריהם ליקויים חמורים בדירות השכנים ובשטח המשותף, ולכן הוא מבקש שלא לאשר להם את ההיתר עד לסיום הליקויים . הוא מציין כי חלק מהליקויים הינם בממ"ד ומהווים סכנה. תגובת המחלקה : מדובר בבקשה לתוספות התואמות לתכנית נקודתית משנת 2023 טענות המתנגד אינן נוגדות למהות הבקשה להיתר אלא לנושאים סביב השלמת הבינוי לתמ"א שאף אם קיימות הן קשורות ליזם ולא למבקש. התיק יובא להכרעת הוועדה האם נדרש לזמן מבקשים ומתנגדים מאחר והבקשה תואמת תב"ע, למעט בניה בשלבים שנדרש לתקן. כמו"כ נדרש תיקון תכנית a		
	30/07/2025	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

וכן מובא להכרעת הוועדה האם נדרש לזמן מבקשים ומתנגדים כפי שיבואר להלן : שלביות ביצוע הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים המרפסות תבנינה בנפרד. סעיף זה אינו מהווה סטייה נכרת, אולם מאחר והתכנית הופקדה לאחר ינואר 2023 לא ניתן לבקש הקלות בגין הסעיף. ע"ב מציע רק חלק מהתוספות בבניין, ופרסם הקלה לבניה שלא בהינף אחד. לא ניתן לאשר זאת מאחר ולא ניתן לפרסם הקלות. יש להציע את כל השטח המוצע בתב"ע. התנגדויות התקבלה התנגדות אחת להלן תמציתה : מדובר בבניין שעבר תמ"א 38 לא מזמן ע"י חברת מנוס שגם מבקשת את ההיתר כיום. כעת מוצעות תוספות לפי תב"ע שאושרה ב-2024. אחד השכנים מר משה קפלן טוען כי החברה טרם סיימה את הבניה של התמ"א כנדרש, והותירו אחריהם ליקויים חמורים בדירות השכנים ובשטח המשותף, ולכן הוא מבקש שלא לאשר להם את ההיתר עד לסיום הליקויים . הוא מציין כי חלק מהליקויים הינם בממ"ד ומהווים סכנה. תגובת המחלקה : התיק יובא להכרעת הוועדה האם נדרש לזמן מבקשים ומתנגדים מאחר והבקשה תואמת תב"ע, למעט בניה בשלבים שנדרש לתקן. תיקון תכנית a		
וכן מובא להכרעת הוועדה האם נדרש לזמן מבקשים ומתנגדים כפי שיבואר להלן :	22/07/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

שלביות ביצוע הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים המרפסות תבנינה בנפרד. סעיף זה אינו מהווה סטייה נכרת, אולם מאחר והתכנית הופקדה לאחר ינואר 2023 לא ניתן לבקש הקלות בגין הסעיף. ע"ב מציע רק חלק מהתוספות בבניין, ופרסם הקלה לבניה שלא בהינף אחד. לא ניתן לאשר זאת מאחר ולא ניתן לפרסם הקלות. יש להציע את כל השטח המוצע בתב"ע. התנגדויות התקבלה התנגדות אחת להלן תמציתה : מדובר בבניין שעבר תמ"א 38 לא מזמן ע"י חברת מנוס שגם מבקשת את ההיתר כיום. כעת מוצעות תוספות לפי תב"ע שאושרה ב-2024. אחד השכנים מר משה קפלן טוען כי החברה טרם סיימה את הבניה של התמ"א כנדרש, והותירו אחריהם ליקויים חמורים בדירות השכנים ובשטח המשותף, ולכן הוא מבקש שלא לאשר להם את ההיתר עד לסיום הליקויים . הוא מציין כי חלק מהליקויים הינם בממ"ד ומהווים סכנה. תגובת המחלקה : התיק יובא להכרעת הוועדה האם נדרש לזמן מבקשים ומתנגדים מאחר והבקשה תואמת תב"ע, למעט בניה בשלבים שנדרש לתקן. תיקון תכנית a		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה :	15/07/2025	חוות דעת תכנונית

1136027 תחילת תוקף : 21/02/2024 ייעוד הקרקע : מספר נספח רלוונטי נספח מספר 1 תכניות כפופות : 1420, 1442א, 5/19/01 התכנית מחליפה את תכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה גובה הבניה המירבי מס' יח"ד קווי הבניין המפורטים נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט, המוצע תואם את נספח הבינוי, מופיע בנספח הבינוי בינוי נוסף שלא מוצע כעת. קווי בניין המוצע- מוצע בתוך קווי הבניין ובקונטור המותר מספר קומות		

לא מוצעות קומות חדשות גבהים לא רלוונטי מספר יחידות דיור לא רלוונטי שטחי בניה שטחים עיקריים : מוצע שטח עיקרי תואם נספח. סך השטח העירי המוצע : 66.44 מ"ר לכלל השכנים המבקשים שטחי שרות : לא מוצעים שטחי שרות. ממדים קיימים ממ"דים לא מוצעים כעת		

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 מוצעת מרפסת גג תואמת נספח. סך השטח המוצע: 6.54 מ"ר. אין מניעה לאשר. חיזוק מבנים תמ"א 38 עבור התוספות המוצעות על גג המבנה נדרש להגיש נוהל בקרה הנדסית בכדי לוודא שאכן ניתן לבנות לפי הוראות תקן ת"י 413. עפ"י סעיף 4.1.2 ו' 4.		

מאחר ומדובר בבניין שעבר לא מזמן תמ"א 38, הרי שהוא עומד בתקן ובוצעו בו החיזוקים הנדרשים כך שלא נדרש להגיש נוהל בקרה הנדסית במקרה זה. שלביות ביצוע הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים המרפסות תבנינה בנפרד. סעיף זה אינו מהווה סטיה נכרת, אולם מאחר והתכנית הופקדה לאחר ינואר 2023 לא ניתן לבקש הקלות בגין הסעיף. ע"ב מציע רק חלק מהתוספות בבניין, ופרסם הקלה לבניה שלא בהינף אחד. לא ניתן לאשר זאת מאחר ולא ניתן לפרסם הקלות. יש להציע את כל השטח המוצע בתב"ע. תימוכין קניינים בשטח משותף לא נדרש- תואם תב"ע. תנאים טרם דיון התקבל אישור ממחלקת איכות הסביבה מתאריך 26/06/2025 ע"י בצלאל אורטל התקבל אישור ממחלקת שפ"ע מתאריך 24/03/2025 ע"י כהנה ענבל התנגדויות		

התקבלה התנגדות אחת להלן תמציתה : מדובר בבניין שעבר תמ"א 38 לא מזמן ע"י חברת מנוס שגם מבקשת את ההיתר כיום. כעת מוצעות תוספות לפי תב"ע שאושרה ב-2024. אחד השכנים מר משה קפלן טוען כי החברה טרם סיימה את הבניה של התמ"א כנדרש, והותירו אחריהם ליקויים חמורים בדירות השכנים ובשטח המשותף, ולכן הוא מבקש שלא לאשר להם את ההיתר עד לסיום הליקויים . הוא מציין כי חלק מהליקויים הינם בממ"ד ומהווים סכנה. תגובת המחלקה : התיק יובא להכרעת הוועדה האם נדרש לזמן מבקשים ומתנגדים מאחר והבקשה תואמת תב"ע, למעט בניה בשלבים שנדרש לתקן. חוות דעת אדריכלית מוצעות תוספות תואמות תב"ע, נדרש להציע את כל המותר בנספח הבינוי מאחר והבניה מותרת בהינף אחד בלבד והיות שמדובר בתב"ע שהופקדה לאחר ינואר 2023- לא ניתן לבקש הקלות כלל. ישנו מתנגד בתיק- יובא להכרעת הוועדה האם נדרש לזמן או לא.		
הקלה משלביות ביצוע בדבר בניה שלא בהינף אחד.	01/04/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף

מובא להכרעת הועדה האם לזמן את המתנגדים

חוות דעת אדריכלית

בתאריך 30/07/2025 נדון התיק בוועדה והוחלט לדחותו במתכונת המוצעת מהנימוקים להלן :

הבקשה מוצעת בשלבים ולא כל הבינוי כעת, כשיש בתב"ע סעיף שלביות ביצוע- בניה בהינף אחד, ולא ניתן להציע הקלה.

לאור רפורמת ביטול ההקלות ועדכונים שהתקבלו בעניין ההקלות, הבקשה נבחנה בשנית כדלהלן :

הבקשה הוגשה לפני 1.1.2025 והושלמו התנאים לקליטת הבקשה לפני 1.4.2025

ע"כ ניתן לבחון הקלה לשלביות ביצוע.

בניין זה עבר הליך תמ"א ועל פניו הסתיימה בנייתו.

בבקשה זו מוצעת תוספת בניה מכוח תכנית 1136027 הכוללת סגירת פינות במבנה ותוספות בניה.

מוצעת תוספת בניה חלקית ע"כ פרסמו הקלה לבנייה שלא בהינף אחד.

התקבלה התנגדות אחת להלן תמציתה :

מדובר בבניין שעבר תמ"א 38 לא מזמן ע"י חברת מנוס שגם מבקשת את ההיתר כיום.

כעת מוצעות תוספות לפי תב"ע שאושרה ב-2024.

אחד השכנים מר משה קפלן טוען כי החברה טרם סיימה את הבניה של התמ"א כנדרש, והותירו אחריהם ליקויים חמורים בדירות השכנים ובשטח המשותף, ולכן הוא מבקש שלא לאשר להם את ההיתר עד לסיום הליקויים .

הוא מציין כי חלק מהליקויים הינם בממ"ד ומהווים סכנה.

תגובת המחלקה :

מדובר בבקשה לתוספות התואמות לתכנית נקודתית משנת 2023

טענות המתנגד אינן נוגדות למהות הבקשה להיתר אלא לנושאים סביב השלמת הבינוי לתמ"א שאף אם קיימות הן קשורות ליזם ולא למבקש.

התיק יובא להכרעת הוועדה האם נדרש לזמן מבקשים ומתנגדים מאחר והבקשה תואמת תב"ע, למעט בניה בשלבים שנדרש לתקן.

כמו"כ נדרש תיקון תכנית a

סדר יום לוועדה מתאריך - 06/05/2026 - יט אייר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/54
מספר בקשה	<u>2005/0543.17</u>
מספר סידורי	<u>57</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בנייה+מרפסות
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אקדמאי רונית
עורך הבקשה	אדריכל מויאל דן
מתכנן השלד	ורשבסקי אורן אהרון
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	8

כתובת האתר

שדרות הרצל 18 , קרית משה

גוש	חלקה	בשלמות
30138	190	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
0933	תחילת תוקף	15/09/1960			
115ב					
1772	תחילת תוקף	25/01/1973			
2855	תחילת תוקף	29/01/1995			
30138ג	תחילת תוקף	16/07/1959			
3588	תחילת תוקף	19/06/1988			

תאור הבקשה

היתר בניה אחרון רלוונטי הופק בתאריך 04/06/2025 תיק בניין מספר : 2005/0543.12

תוספת שטח עיקרי בהיתר מקורי הינו 91,79 מ"ר.

מהות הבקשה

תוספות בנייה לדירה אחת קיימת כולל :

ריצוף גג קיים בקומה 'ב', מרפסת זיז והרחבת מרפסת קיימות בקומה 'ג'.

תוספת שטח עיקרי בקומה 'ג' ובעליית גג.

הבקשה מהווה תוספת קומה בעליית גג

הבקשה לא מהווה תוספת יח"ד

הבקשה כוללת תוספת מרפסות זיז וגג

הבקשה לא כוללת תוספת חניות

הבקשה לא כוללת מעלית

לא התקבלו התנגדויות

מידע קודם

מתאריך	
28/04/2026	חוות דעת תכנונית
	חוות דעת תכנונית
	מס' תכנית שחלה בחלקה :
	115ב
	תחילת תוקף :
	19/06/1988
	ייעוד הקרקע :

רקע: הבקשה נדונה בועדת משנה ב 14/01/2026 ונדחתה במתכונת המוצעת עקב ניגוד התכנון למדיניות הועדה מתחם גת : "...לאור האמור, המרפסות בחזית מזרחית אינן ניתנות לאישור כלל זאת מאחר ואין קווי בניין לבחון לפיהם וע"כ תוספת מרפסת תהווה סטייה נכרת בקווי בניין, עניין זה צוין באריכות במדיניות מתחם גת. הגדלת מרפסות בחזית מערבית – מוצע ומתפרס על פני החזית כולה, המהווה שינוי מהותי מתכנית בינוי 115ב, ופגיעה חזותית בבניין ומניעת מרפסות סוכה מהדירות התחתונות. ע"ב הציג תקדימים לכאורה, כלל תיקים אלו נבחנו אך לא נמצא היתר למרפסות זהה בתיק זה. ע"כ יש לתכנן מרפסות בשטח סביר ובלבד שלא יחסום את מרפסות הסוכה בדירות שמתחת. לעניין פיר יציאה, ככל ויוצג כנדרש ותישמר היציאה המשותפת לגג לא תהיה מניעה לאשר זאת בתכנית המתוקנת יצוין כי התקבלה הסכמת בעלי 4/6 דירות החמומים בכניסה הנדונה, שמהווים 100% מהעמודה."		

כעת לאחר הליך תיאום עיצובי ותכנוני מול הבוחן ור"צ התקבלה התכנית הניתנת לאישור.		
רקע: הבקשה נדונה בועדת משנה ב 14/01/2026 ונדחתה במתכונת המוצעת עקב ניגוד התכנון למדיניות הועדה מתחם גת : "...לאור האמור, המרפסות בחזית מזרחית אינן ניתנות לאישור כלל זאת מאחר ואין קווי בניין לבחון לפיהם וע"כ תוספת מרפסת תהווה סטייה נכרת בקווי בניין, עניין זה צוין באריכות במדיניות מתחם גת. הגדלת מרפסות בחזית מערבית – מוצע ומתפרס על פני החזית כולה, המהווה שינוי מהותי מתכנית בינוי 115ב, ופגיעה חזותית בבניין ומניעת מרפסות סוכה מהדירות התחתונות. ע"ב הציג תקדימים לכאורה, כלל תיקים אלו נבחנו אך לא נמצא היתר למרפסות זהה בתיק זה. ע"כ יש לתכנן מרפסות בשטח סביר ובלבד שלא יחסום את מרפסות הסוכה בדירות שמתחת.	28/04/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

לעניין פיר יציאה, ככל ויוצג כנדרש ותישמר היציאה המשותפת לגג לא תהיה מניעה לאשר זאת בתכנית המתקנת יצוין כי התקבלה הסכמת בעלי 4/6 דירות החמומים בכניסה הנדונה, שמהווים 100% מהעמודה." כעת לאחר הליך תיאום עיצובי ותכנוני מול הבוחן התקבלה התכנית הניתנת לאישור עם זאת נדרש ליצור נסיגת קצה המרפסת מהפינה 60 סמ. באופן סימטרי למוצע בבקשה 2005/0543.16 הצמצום כאמור יהא תנאי להפצה לגורמים.		
במתחם גת, קרית משה שד' הרצל 18 בבניין בן 4 קומות, בן 12 יח"ד קיימות. 2 כניסות. מוצע, ריצוף גג קיים בקומה ב', תוספת מרפסות זיז והרחבת מרפסת קיימות בקומה גג. תוספת שטח עיקרי בקומה ג' ובעליית גג . תכנית בינוי 115ב מותירה בניית מרפסת בחזית אחת זאת כדי לשמור על אחידות בחזית. בנוסף, קווי הבניין נקבעו עפ"י תכנית זו. לאור האמור, המרפסות בחזית מזרחית אינן ניתנות לאישור כלל זאת מאחר ואין קווי בניין לבחון לפיהם וע"כ תוספת מרפסת תהווה סטייה נכרת בקווי בניין, עניין זה צוין באריכות במדיניות מתחם גת. הגדלת מרפסות בחזית מערבית – מוצע ומתפרס על פני החזית כולה, המהווה שינוי מהותי מתכנית בינוי 115ב, ופגיעה חזותית בבניין ומניעת מרפסות סוכה מהדירות התחתונות. ע"ב הציג תקדימים לכאורה, כלל תיקים אלו נבחנו אך לא נמצא היתר למרפסות זהה בתיק זה. ע"כ יש לתכנן מרפסות בשטח סביר ובלבד שלא יחסום את מרפסות הסוכה בדירות שמתחת.	14/01/2026	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

לעניין פיר יציאה, ככל ויוצג כנדרש ותישמר היציאה המשותפת לגג לא תהיה מניעה לאשר זאת בתכנית המתקנת. יצוין כי התקבלה הסכמת בעלי 4/6 דירות החמומים בכניסה הנדונה, שמהווים 100% מהעמודה.		
קרית משה שד' הרצל 18 בבניין בן 4 קומות, בן 12 יח"ד קיימות. 2 כניסות. מוצע : ריצוף גג קיים בקומה 'ב', מרפסת זיז והרחבת מרפסת קיימות בקומה 'ג'. תוספת שטח עיקרי בקומה 'ג' ובעליית גג תב"ע כפופה למתאר, בתוקף מ 1991, אזור מגורים 2 נספח בינוי 115 ב מפורט מחייב. הקלות הקלה מנספח בינוי בדבר תוספת בנייה בשונה מהמאוסר בנספח הקלה בדבר שימוש בחלל רעפים למגורים. התנגדויות אין הסכמות ותימוכין קיניים : אין מתנגדים. לציין כי התקבלה הסכמת בעלי 4/6 דירות החמומים בכניסה הנדונה, שמהווים 100% מהעמודה.	13/01/2026	הכנת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

המלצת המחלקה : לאשר בתנאים חלק מהבקשה לא ניתן לאשר את הגדלת המרפסת בחזית מערבית ומרפסת נוספת בניגוד לנספח 115 ב שמהווה שינוי מהנספח ופגיעה חזותית ובניגוד למדיניות מהנדס העיר. ניתן שאר רכיבי הבקשה בכפוף להערות האגף ע"ג התכנית שנבדקה .		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 3588 תחילת תוקף : 19/06/1988 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 מספר נספח רלוונטי 115ב התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה אין פרסום הקלות הקלה מנספח בינוי בדבר תוספת בנייה בשונה מהמאושר בנספח הקלה בדבר שימוש בחלל רעפים למגורים. לא התקבלו התנגדויות נספח בינוי קיים נספח בינוי מפורט 115 ב שותק דהיינו מחייב. הבנייה	13/01/2026	חוות דעת תכנונית

המוצעת לא תואמת לנספח הבינוי כדלקמן : קומה י' ג : תוספת מרפסת זיו בחזית דרומית קומת ג ג : תוספת שטח עיקרי בעליית גג פורסמו הקלות ניתן לאשר. לא ניתן לאשר תוספת שטח עיקרי בקומה י' ג כי מבטלת פיר גישה לגג משותף. קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 14/05/25 ע"י המח' למידע תכנוני. הבנייה המוצעת לא חורגת מקווי הבניין המאושרים . מספר קומות מס קומות מותר עפ"י התכנית : 4 מס' קומות מוצע : 1 נמצאה חריגה ממספר הקומות המותר עקב תוספת שטח עיקרי במרתף ועליית גג. פורסמה בדבר שימוש בחלל רעפים למגורים מספר יחידות דיור מספר יח"ד מירבי : אין הגבלה. לא מוצעת תוספת יח"ד. שטחי בניה- שטח עיקרי שטחים עיקריים מותרים לפי התכנית : פועל יוצא של מידות התוספת בהתאם לקו בניין בחזית צפונית קדמית ורוחב הבנייה הקיימת לדירות עליונות כ 65,5 מ"ר - (ע"י תוספת קומה , מומש בעבר בהיתר מקורי) , וכ 32,3 מ"ר תוספת בצד לדירות תחתונות - ועד לחלקו המבקש ברכוש המשותף : סך השטח העיקרי המוצע 17,4 מ"ר סך השטח העיקרי המותר לדירה אחת : 63/17184 39011 x 120% x = 171,63 מ"ר		

לכאורה לא נמצאה חריגה. על עו"ב להציג תחשיב סך שטח הדירה (קיים + מוצע) להוכחה. לא ניתן לממש מלוא זכויות הבנייה במסגרת נספח בינוי 115 . יש צורך בתוספת קומה בהקלה למימוש. שטחי בניה- שטח שירות שטחי שירות מותרים לפי התכנית : אין התייחסות . שטח שירות מוצע : אין . לא נמצאה חריגה מסך השטח השירות המותר. מרפסות מוצעת מרפסת זיז במידות 5,1 x 3,5 מ. בחזית דרומית בקומה י' במפלס +9,00 בניגוד לנספח 115 שנוגד מדיניות הועדה במתחם גת. לכן לא ניתן לאשר. יש להציע המרפסות בהתאם להוראות נספח 115.		
הקלה מנספח בינוי בדבר תוספת בנייה בשונה מהמאושר בנספח הקלה בדבר שימוש בחלל רעפים למגורים.	28/10/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף
לאשר את הבקשה בכפוף לשינויים ובתנאים

רקע:

הבקשה נדונה בוועדת משנה ב 14/01/2026 ונדחתה במתכונת המוצעת עקב ניגוד התכנון למדיניות הועדה מתחם גת :

"...לאור האמור, המרפסות בחזית מזרחית אינן ניתנות לאישור כלל זאת מאחר ואין קווי בניין לבחון לפיהם וע"כ תוספת מרפסת תהווה סטייה נכרת בקווי בניין, עניין זה צוין באריכות במדיניות מתחם גת.

הגדלת מרפסות בחזית מערבית – מוצע ומתפרס על פני החזית כולה, המהווה שינוי מהותי מתכנית בינוי 115ב, ופגיעה חזותית בבניין ומניעת מרפסות סוכה מהדירות התחתונות.

ע"ב הציג תקדימים לכאורה, כלל תיקים אלו נבחנו אך לא נמצא היתר למרפסות זהה בתיק זה. ע"כ יש לתכנן מרפסות בשטח סביר ובלבד שלא יחסום את מרפסות הסוכה בדירות שמתחת.

לעניין פיר יציאה, ככל ויוצג כנדרש ותישמר היציאה המשותפת לגג לא תהיה מניעה לאשר זאת בתכנית המתקנת

יצוין כי התקבלה הסכמת בעלי 4/6 דירות החמומים בכניסה הנדונה, שמהווים 100% מהעמודה."

כעת לאחר הליך תיאום עיצובי ותכנוני מול הוועדה התקבלה התכנית הניתנת לאישור

עם זאת נדרש ליצור נסיגת קצה המרפסת מהפינה 60 סמ. באופן סימטרי למוצע בבקשה
2005/0543.16

הצמצום כאמור יהא תנאי להפצה לגורמים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 06/05/2026 - יט אייר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/54
מספר בקשה	<u>2018/0091.01</u>
מספר סידורי	<u>58</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה להרחבת דירות קיימות + מרפסות תואמות תבע
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר פרוילך יוסף
עורך הבקשה	גברת ראם מרים
מתכנן השלד	מר אריאל אליה
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	8

כתובת האתר

מעגלי הרים לזין 34 , סנהדריה

גוש	חלקה	בשלמות
30244	138	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1502ד	תחילת תוקף	16/02/1996	138	אזור מגורים 2 מיוחד	

תאור הבקשה

תאור הבקשה הקיימת והמוצעת

בשכונת סנהדריה רחוב מעגלי הרים לזין מבקשים תוספת בניה לבניין מספר 116

התרי בניה קודמים :

לשכנים מתחת למבקש ניתן היתר בניה בת.ב 2008.622

פרסום הקלות או משלוח הודעות –

ביצעו פרסום ולא הוגשו התנגדויות ההקלות מפורטות להלן

חריגה מקו בנין קדמי עבור הרחבת דירה ומרפסת ושינוי מיקום התוספת מנספח הבינוי

בניה שלא בהינף אחד בעמודה אחת

בעלי העניין בנכס :

התוכנית כוללת חתימת הבעלים הרשומים בטאבו על חלקת הקרקע שבבעלותם והינם חתומים ע"ג ההגשה .

אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו :

אישור איכות הסביבה : לא נדרש מבקשים על בניה קימת .

אישור שפ"ע : התקבל אישור מיום 23.12.2025

מידע קודם

מתאריך		
20/04/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר בתנאים חלק מהבקשה	הבקשה מובאת לאישור חלקי וזאת כי את הבינוי אשר מבקשים מעל המאושר בת.ב. 2008.622 ניתן לאשר ואת הסגירה של המרפסות לא ניתן לאשר וזאת כי הדבר גורם לתוספת שטח עיקרי שלא הוכח מקור זכויות עבורו . ניתן לראות כי מבקשים לסגור מרפסת קימת אשר שטח מרפסת זו חושבה כשטח עיקרי – לא נמצא בהוראות התוכנית אפשרות לסגירת מרפסות קימות אלא יש סעיף המאפשר לסגור את המרפסות מכוח התב"ע בצורה אחידה ולכן הסגירה המבוקשת גורמת לחריגה בשטחי הבניה . לאחר דיון יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a וכן להסיר את ההקלה לשלביות ביצוע מטבלת ההקלות וכמובן לצין על גבי ההרמוניקה כי הקומה העליונה מבקשת לנצל את הבינוי בצד .
25/03/2026	חוות דעת תכנונית	חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה :

1502ד תחילת תוקף : 16/02/1996 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 מיוחד מסמכי התב"ע : תב"ע 1502ד קובעת אזור מגורים 2 מיוחד אשר תוקפה מיום 16.2.1996 בכפיפות למתאר 62 . סעיף הקלות / סטייה ניכרת התכנית החלה בחלקה הנדונה לא כוללת סעיף סטייה ניכרת . נספח בינוי : קיים נספח בינוי מפורט כאשר לעמודת המבקשים ניתן היתר בניה בת.ב. 2008.622 ועכשיו מבקשים מעל בינוי זה אך ניתן לראות כי הבקשה כוללת סגירת מרפסות קימות אשר עבור סגירה זו לא הוכח שטח לניצול . קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש כאשר ניתן לראות כי תוספת הבניה חורגת מקו בנין קידמי עבור כך פורסמה הקלה וזאת כי הבינוי מבוקש מעל תוספת שאושרה בת.ב. 2008.622. ועבור כך פורסמה הקלה ניתן לראות סעיף בינוי מס' קומות : מבקשים הרחבת דירה קימת לפי נספח בינוי להלן הבינוי המבוקש קומה ב' מבקשים תוספת בניה בחזית מזרחית מעל בינוי מאושר בת.ב. 2008.622 מכוח נספח התב"ע בשל שינוי מיקום התוספת יש חריגה מקו בנין ולכן פרסמו הקלה בנושא – ניתן לאשר . מבקשים תוספת מרפסת בחזית מזרחית בהתאם לתב"ע ניתן לאשר אך יש לצין האם מבקשים סגירה למרפסת זו קומה ג' וקומה ד' מבקשים בינוי בהתאם למפורט בקומה ב' וכן מבקשים לסגור מרפסת קימת בחזית צפונית – לא ניתן לאשר		

את הסגירה של המרפסת הקימת הדבר מהווה תוספת שטח עיקרי שלא הוכח מקור זכויות עבורו . הערה : הדירה בקומה העליונה מבקשת לנצל את הבינוי בצד ולכן לא תוכל בעתיד לנצל את הבינוי בגג וזאת בהתאם להוראות התוכנית שטח בניה : מוצעת תוספת בניה בהיקף של כ 17.2 מ"ר כמותר עפ"י נספח וכן מבקשים שטח מרפסות לפי תבע ושטח מרפסות בשטח עיקרי לא הוכח שטח עיקרי לניצול ולכן הנושא יבחן שוב לאחר ביטול השטח העיקרי המבוקש למרפסות . תיקון תכניות : יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a וכן להסיר את ההקלה לשלביות ביצוע מטבלת ההקלות וכמובן לצין על גבי ההרמוניקה כי הקומה העליונה מבקשת לנצל את הבינוי בצד . שלבי ביצוע : בהתאם לסעיף ב 9 ג-3 להוראות התוכנית בדבר שתותר בניה תוספות הבניה בשלבים מהקרקע כלפי מעלה – מבקשים בינוי מעל תוספות קימות ובכך עומדים בשלביות הביצוע כך שיש להסיר את ההלקה בדבר שלביות הביצוע מטבלת ההקלות . התנגדויות : לא הוגשו		
חריגה מקו בנין קדמי עבור הרחבת דירה ומרפסת ושינוי מיקום התוספת מנספח הבינוי בניה שלא בהינף אחד בעמודה אחת.	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

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

המלצת האגף
לאשר בתנאים חלק מהבקשה

הבקשה מובאת לאישור חלקי וזאת כי את הבינוי אשר מבקשים מעל המאושר בת.ב 2008.622 ניתן לאשר ואת הסגירה של המרפסות לא ניתן לאשר וזאת כי הדבר גורם לתוספת שטח עיקרי שלא הוכח מקור זכויות עבורו .

ניתן לראות כי מבקשים לסגור מרפסת קימת אשר שטח מרפסת זו חושבה כשטח עיקרי – לא נמצא בהוראות התוכנית אפשרות לסגירת מרפסות קימות אלא יש סעיף המאפשר לסגור את המרפסות מכוח התב"ע בצורה אחידה ולכן הסגירה המבוקשת גורמת לחריגה בשטחי הבניה .

לאחר דיון יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a וכן להסיר את ההקלה לשלביות ביצוע מטבלת ההקלות וכמובן לציין על גבי ההרמוניקה כי הקומה העליונה מבקשת לנצל את הבינוי בצד .

סדר יום לוועדה מתאריך - 06/05/2026 - יט אייר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/54
מספר בקשה	<u>2024/0364.00</u>
מספר סידורי	<u>59</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	הקמת בניין חדש בן קומה אחד
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נוהל מוכתר
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אלגול עואטף
עורך הבקשה	הנדסאי סיאג מוחמד
מתכנן השלד	נמר מחמד
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

אל-סאלחין סמ2 5 , ראס אל עמוד

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
9053	תחילת תוקף	23/12/2006			

תאור הבקשה

תאור הבקשה הקיימת והמוצעת

בשכונת ראס אל עמוד מבקשים להרוס מבנה קיים והלקים מבנה בן קומה אחת בתחום קוי הבנין .

מדובר בחלקה ארעית אשר נרשמה בתצ"ר 2006/5559 .

פרסום הקלות או משלוח הודעות –

לא פורסמו הקלות אך נשלחו הודעות בהתאם לתקנה 36 כאשר תום מועד להגשת התנגדויות מיום 6.9.2024
לא הוגשו התנגדויות

וכן הוועדה דרשה להחזיר את הבקשה לפרסום חוזר לעניין שלביות הביצוע כאשר ביצעו פרסום זה ולא
הוגשו התנגדויות .

מידע קודם

	מתאריך	
בתאריך 2.2.2025 נדונה הבקשה ברשות הרישוי והוחלט לפרסם לפי סעיף 149 לעניין שלביות הביצוע וכן נדרשו להגיש תוכנית מתוקנת ואישור חניה חדש טרם הפצת התוכנית הגישו תוכנית מתוקנת ולכן הופצה הבקשה וביצעו את הפרסום כאשר לא הוגשו התנגדויות וכן טרם דיון קיבלו אישור מחלקת הסדרי תנועה מעודכן לתוכנית המאושרת הבקשה מובאת עכשיו לאישור הפרסום לאחר אישור התוכנית ניתן לקדם את הבקשה לגורמים	20/04/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 9053 תחילת תוקף : 23/12/2006 ייעוד הקרקע : מגורים בתאריך 2.2.2025 נדונה הבקשה ברשות הרישוי והוחלט לפרסם לפי סעיף 149 לעניין שלביות הביצוע וכן נדרשו להגיש תוכנית מתוקנת ואישור חניה חדש טרם הפצת התוכנית הגישו תוכנית מתוקנת ולכן הופצה הבקשה וביצעו את הפרסום כאשר לא הוגשו התנגדויות וכן טרם דיון קיבלו אישור מחלקת הסדרי תנועה מעודכן לתוכנית המאושרת הבקשה מובאת עכשיו לאישור הפרסום לאחר אישור התוכנית ניתן לקדם את הבקשה לגורמים	16/04/2026	חוות דעת תכנונית

בניה בשונה משלביות הביצוע	30/09/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
הבקשה מובאת לפרסם לעניין "לבניה בשונה משלביות הביצוע " וזאת כי החלקה כוללת 3 תאי שטח ובבקשה הנוכחית מבקשים בינוי לתת חלקה הצפוני ולכן לא עומדים בסעיף הנ"ל. טרם פרסום יש להגיש תוכנית הכוללת הערות ומוצגת באות a וכמפורט להלן : יש לציג פיתוח שטח בייחס לקרקע הקיימת וזאת כי הקומה המבוקשת לפי תב"ע מהווה קומה תת קרקעית היות והגובה שלה נמוך ממישור הכביש באם מבקשים לשנות את הגובה של הקומה אזי קומה זו נחשבת במניין הקומות ולפי תב"ע מעל מפלס 0.00 מותר קומה אחת בלבד זה גם מביא לכך שיש להציג תכנון עתידי לניצול ייתר השטח המותר לפי תב"ע וזאת כי לפי סעיף ח להוראות התוכנית יש להציג תוכנית המראה תוספת אחידה לכל בניין + התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלת בניה רשום אחד לביצוע תוך זמן קצובה שתקבע ע"י הוועדה המקומית – הנושא יובא להכרעת הוועדה מה תקופת הזמן וזאת כאשר הבקשה תובא לאישור בוועדה . יש להציג גדרות פיתוח לפי תקנות החוק החלקה כוללת 3 תאי שטח כאשר הבקשה הנוכחית היא להסדרת המבנה הקיים על תא שטח הצפוני כאשר הגישו תיק מידע הכולל התייחסות חלקית לתא המדובר יובהר שכתנאי לגורמים ידרשו תיק מידע עדכני הכולל התייחסות לכל החלקה בהתאם לתב"ע . יש להגיש אישור חניה מעודכן הכולל התייחסות ל3 מקומות חניה הנותן מענה לכל יחידות הדיור המותרות בתת החלקה המדוברת וזאת כי לפי תב"ע יש לתת מענה לחניות בתחום החלקה	02/02/2025	דיון ברשות הרישוי : לפרסם לפי סעיף 149
הבקשה מובאת לפרסם לעניין "לבניה בשונה משלביות הביצוע " וזאת כי החלקה כוללת 3 תאי שטח ובבקשה הנוכחית מבקשים בינוי לתת חלקה הצפוני ולכן לא עומדים בסעיף הנ"ל. טרם פרסום יש להגיש תוכנית הכוללת הערות ומוצגת באות a וכמפורט להלן :	22/01/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149

יש לציג פיתוח שטח בייחס לקרקע הקיימת וזאת כי הקומה המבוקשת לפי תב"ע מהווה קומה תת קרקעית היות והגובה שלה נמוך ממישור הכביש באם מבקשים לשנות את הגובה של הקומה אזי קומה זו נחשבת במניין הקומות ולפי תב"ע מעל מפלס 0.00 מותר קומה אחת בלבד זה גם מביא לכך שיש להציג תכנון עתידי לניצול ייתר השטח המותר לפי תב"ע וזאת כי לפי סעיף ח להוראות התוכנית יש להציג תוכנית המראה תוספת אחידה לכל בניין + התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלת בניה רשום אחד לביצוע תוך זמן קצובה שתקבע ע"י הוועדה המקומית – הנושא יובא להכרעת הוועדה מה תקופת הזמן וזאת כאשר הבקשה תובא לאישור בוועדה . יש להציג גדרות פיתוח לפי תקנות החוק החלקה כוללת 3 תאי שטח כאשר הבקשה הנוכחית היא להסדרת המבנה הקיים על תא שטח הצפוני כאשר הגישו תיק מידע הכולל התייחסות חלקית לתא המדובר יובהר שכתנאי לגורמים ידרשו תיק מידע עדכני הכולל התייחסות לכל החלקה בהתאם לתב"ע . יש להגיש אישור חניה מעודכן הכולל התייחסות ל3 מקומות חניה הנותן מענה לכל יחידות הדיור המותרות בתת החלקה המדוברת וזאת כי לפי תב"ע יש לתת מענה לחניות בתחום החלקה		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 189043 תחילת תוקף : 16/07/2016 ייעוד הקרקע : מגורים להלן התייחסות לבינוי בהתאם לתב"ע אשר חלה על החלקה והיא מספר 9053 אשר תוקפה מיום 23.12.2006 הקובעת אזור מגורים מיוחד . ניתן לראות כי בתיק מידע מפנים לתב"ע 189043 שהיא תב"ע נקודתית לחלקה הצפונית הצמודה לחלקת המבקש . החלקה כוללת 3 תאי שטח כאשר הבקשה הנוכחית היא להסדרת המבנה הקיים על תא שטח הצפוני כאשר הגישו תיק מידע הכולל התייחסות חלקית לתא המדובר יובהר שכתנאי לגורמים ידרשו תיק מידע עדכני הכולל התייחסות לכל החלקה בהתאם לתב"ע .	19/01/2025	חוות דעת תכנונית

סעיף סטייה ניכרת : אין סעיף סטייה ניכרת נספח בינוי : התב"ע כוללת נספח בינוי שותק מבקשים בינוי השונה מנספח זה בתנאי להצגת תוכנית המממשת את ייתר הבינוי בחלקה קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק מידע שהוגש ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים מס' קומות : מותר עפ"י תב"ע : 2 קומות מעל קומת קרקע מבקשים בינוי בקומת קרקע בלבד (קומת מתחת למפלס הכניסה הקובעת) עומד במותר . גובה : מותר עפ"י תב"ע : גובה של 6.8 מ' מוצע גובה של 4.3 מטר - כנדרש . מס' יח"ד : מותר עפ"י תב"ע : 3 יח"ד , בבקשה הנוכחית מוצעות יח"ד כנדרש . בינוי : קומה קרקע (לא מוגדרת לפי תב"ע כניסה) . מבקשים להרוס את המבנה הקיים החורג מקו בנין והקמת מבנה חדש בתחום קו בנין הכולל יחידת דיור בתחום קו הבנין הכוללת תכנון השונה מנספח הבינוי - ניתן לאשר בתנאי שיוצג תכנון עתידי לייתר השטח המותר ב2 הקומות הנוספות . יש לצין כי קומה זו מהווה קומה תת קרקעית היות והגובה שלה נמוך ממישור הכביש יש להראות התייחסות של הקומה לכביש וזאת כי אם הגובה שונה מהנספח אזי קומה זו נחשבת במניין הקומות . עלית גג מבקשים יציאה לגג כנדרש הערה : יש להגיש אישור חניה מעודכן הכולל התייחסות ל3 מקומות חניה הנותן מענה לכל יחידות הדיור המותרות בתת החלקה המדוברת וזאת כי לפי תב"ע יש לתת מענה לחניות בתחום החלקה שטח בניה : שטח זה כולל את כל שטחי הבניה המרבים שטח עיקרי		

מותר מעל הכניסה הקובעת: 234.8 מ"ר , מוצעת יציאה לגג ויש להציג את השטח בחישובי שטחים . מותר מתחת הכניסה הקובעת: 173 מ"ר (כולל מרחב מוגן) . מוצע 170.65 מ"ר כנדרש תיקון תכנית : יש לתקן את התוכנית כמוצג ע"ג הרמוניקה המוצגת באות a וכמפורט להלן : יש לציג פיתוח שטח בייחס לקרקע הקיימת וזאת כי הקומה המבוקשת לפי תב"ע מהווה קומה תת קרקעית היות והגובה שלה נמוך ממישור הכביש באם מבקשים לשנות את הגובה של הקומה אזי קומה זו נחשבת במניין הקומות ולפי תב"ע מעל מפלס 0.00 מותר קומה אחת בלבד זה גם מביא לכך שיש להציג תכנון עתידי לניצול ייתר השטח המותר לפי תב"ע וזאת כי לפי סעיף ח להוראות התוכנית יש להציג תוכנית המראה תוספת אחידה לכל בניין +התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלת בניה רשום אחד לביצוע תוך זמן קצובה שתקבע ע"י הוועדה המקומית – הנושא יובא להכרעת הוועדה מה תקופת הזמן וזאת כאשר הבקשה תובא לאישור בוועדה . יש להציג גדרות פיתוח לפי תקנות החוק החלקה כוללת 3 תאי שטח כאשר הבקשה הנוכחית היא להסדרת המבנה הקיים על תא שטח הצפוני כאשר הגישו תיק מידע הכולל התייחסות חלקית לתא המדובר יובהר שכתנאי לגורמים ידרשו תיק מידע עדכני הכולל התייחסות לכל החלקה בהתאם לתב"ע . יש להגיש אישור חניה מעודכן הכולל התייחסות ל3 מקומות חניה הנותן מענה לכל יחידות הדיור המותרות בתת החלקה המדוברת וזאת כי לפי תב"ע יש לתת מענה לחניות בתחום החלקה . שלביות ביצוע : לפי סעיף ח להוראות התוכנית הבניה תבוצע בשלבים הבאים : הבניה תבוצע בהינף אחד לא תותר בניה בשלבים , החלקה כוללת 3 תאי שטח ובבקשה הנוכחית מבקשים בינוי לתת חלקה הצפונית ולכן לא עומדים בסעיף הנ"ל ויש לפרסם הקלה "לבניה בשונה משלביות הביצוע " וכן הבניה תבוצע בעמודות שלמות והבקשה כוללת רק קומה אחת בלבד במקום 3 קומות המותרות . עוד מצוין בסעיף זה כי היתר בניה יאושר על סמך תוכנית המראה תוספת אחידה לכל העמודה +התחייבות משפטית מלווה בהסכם עם קבלת בניה רשום אחד לביצוע תוך זמן קצובה שתקבע ע"י הוועדה המקומית – הנושא יובא להכרעת הוועדה מה תקופת הזמן . התנגדויות : אין		

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
	השלמת שרשור בעלות בהתאם למס רכוש ירדני (הסכם מתנה)	17

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

בתאריך 2.2.2025 נדונה הבקשה ברשות הרישוי והוחלט לפרסם לפי סעיף 149 לעניין שלביות הביצוע וכן נדרשו להגיש תוכנית מתוקנת ואישור חניה חדש

טרם הפצת התוכנית הגישו תוכנית מתוקנת ולכן הופצה הבקשה וביצעו את הפרסום כאשר לא הוגשו התנגדויות

וכן טרם דיון קיבלו אישור מחלקת הסדרי תנועה מעודכן לתוכנית המאושרת

הבקשה מובאת עכשיו לאישור הפרסום

לאחר אישור התוכנית ניתן לקדם את הבקשה לגורמים

סדר יום לוועדה מתאריך - 06/05/2026 - יט אייר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/54
מספר בקשה	<u>2020/0636.01</u>
מספר סידורי	<u>60</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד באמצעות תוספת בניה, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת בניה/הרחבה לבניין קיים, תוספת יח"ד וממ"ד.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	כן
המבקש	מני נחום מזרחי
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות נטף יואן
מתכנן השלד	בורושנסקי אנטולי
מספר מתנגדים	27
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

קדושי סטרומה 34, מנחת

גוש	חלקה	בשלמות
30455	50	כן

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
3718	תחילת תוקף	24/05/1996			
5/68/04	פתיחת תיק תרש"צ	17/02/2005			

תאור הבקשה

היתרים קודמים בחלקה :

עפ"י נתוני המערכת לא נמצאו היתרים קודמים בחלקה זו.

מהות הבקשה המוצעת :

מצב קיים : בניין בן קומה אחת ברח קדושי סטרומה 34 בשכונת מנחת (מלחה), גוש : 30455 חלקה : 50. מבנה זה הינו מבנה לשימור.

מצב מוצע :

קומת קרקע +0.00 : מוצע תוספת שטח עיקרי בחזית צפון ומערב לדירה הקיימת, ושינויים פנימיים לצורך בניית מדרגות לקומה מעל ובניית ממ"ד, בתוך הדירה הקיימת.

קומה א מפלס +2.98 : מוצע תוספת קומת מגורים חדשה ליח"ד נוספת הכוללת ממ"ד.

קומת גג מפלס +5.95 : מוצע מרפסת גג.

קומת חניה מפלס -2.35 : מוצע חפירה לצורך שתי מקומות חנייה.

פרסום הקלות :

במסגרת הבקשה פורסמו הקלות :

הקלה בדבר "תוספת יח"ד מעבר לאחת המותרת"

תום מועד התנגדויות נכון לתאריך 26.08.2025 לפי נתוני המערכת לבקשה הנידונה התקבלו 27 התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
20/04/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת מוצע בבקשה : תוספת יח"ד, קומה חדשה, וחנייה אשר לא תואמת את הוראות תב"ע 3718 שממצה את כל ההקלות האפשריות בחלקה זו. ההקלה אשר פורסמה בגין תוספת יח"ד חדשה מעבר למותר אינה תקפה מפני שבקשה זו מהווה סטיה ניכרת ואין אפשרות כלל למתן הקלות. וכן ישנה חריגה בשטחים המותרים- מהווה סטיה ניכרת. עוד נראה כי הקומה החדשה תפגע בחלונות המבנה הצמוד לחלקה. סטייה ניכרת : עפ"י התב"ע נקבע כי התוכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות וכל תוספת קומה או הגדלת שטחי בניה שלא בהתאם לתוכנית זו תחשב כסטיה ניכרת- המוצע בבקשה אינו עומד במותר, ואין אפשרות למתן הקלות.

שטח בניה : עפ"י התב"ע כל חריגה משטחי הבניה תחשב כסטיה ניכרת. שטחי הבניה כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבנין, לרבות מחסנים, חדרי הסקה, מרפסות מקורות מדרגות פנימיות וכיוצ"ב. גודל המגרש : 251 מ"ר, שטחי בניה מותרים לגודל מגרש זה : 175 מ"ר. מותר עפ"י תב"ע סעיף 4 : סה"כ 175 מ"ר. השטח הכולל המוצע : 193.63 מ"ר (לא כולל מרפסת גג) - המוצע בבקשה חורג מהשטח המותר. מספר יח"ד מותרות בחלקה זו עפ"י תב"ע סעיף 6 : יח"ד אחת. מוצע בבקשה תוספת יח"ד נוספת חדשה. פורסמה הקלה בדבר תוספת יח"ד מעבר לאחת המותרת. על אף שסעיף זה מהווה סטיה ניכרת. תכסית קומות ונסיגות : עפ"י סעיף 8 ג' (2) הקומה השניה תהיה בנסיגה מלאה של לפחות 3 מ' מהקומה הראשונה לכיוון המדרון - המוצע בבקשה אינו עומד במותר. גובה הבנינים : עפ"י סעיף ה' (1) : גובה בנין מרבי לא יעלה מעל קו גובה מוחלט שהוא רום מירבי המצויין בתשריט באות ג' בכל מגרש אשר לא מוצו בו זכויות הבניה. תותר חריגה של עד חצי מטר בלבד שלא תהיה חריגה ממגבלת מספר הקומות ושטחי הבניה המותרים. הגובה המותר המצוין בתשריט הינו - 7.64 מ'. מוצע : 8.27 מ' המוצע חורג מהגובה המותר. סעיף ה' (2) : גובה בנין מרבי יהיה 7 מ' מפני הקרקע עד לנקודה הגבוהה של כרכוב מעקה הגג - המוצע חורג מהגובה המותר. תנאים טרם דיון : איכות סביבה - לא התקבל, תברואה : לא התקבל.		

הסדרי תנועה : לא התקבל. מחלקת שימור : לא התקבל. הריסה : עפ"י הוראות התכנית : הגדרות והבניינים בתחום המגרשים המתוחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י בעלי הזכויות במגרש. תנאי להיתר יהא הריסת המסומן בצהוב בתשריט ובנספח להריסה. חוות דעת תכנונית : - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. התקבלו 27 התנגדויות המצויות בארכיב רישוי הבניה. התייחסות הרישוי : אכן מדובר בבקשה שאינה ניתנת לאישור במתכונת זו. עורך הבקשה נדרש שלבצע התאמות רבות להוראות התכנית מאחר ובמתכונת המוצעת מדובר בסטייה נכרת. לאחר תיקון התכנית ופרסומה ההתנגדויות תיבחנה בשנית.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 5/68/04 תחילת תוקף : 17/02/2005 ייעוד הקרקע : התאמת הבניה המבוקשת לבניה המותרת עפ"י התכניות	19/04/2026	חוות דעת תכנונית

הבאות : *3718 תחילת תוקף 24.05.1996, אזור מגורים מיוחד- הכפר. *התוכנית אינה מבטלת את תוכנית המתאר. *תקנות התכנון והבניה. סטייה ניכרת : עפ"י התב"ע נקבע כי התוכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות וכל תוספת קומה או הגדלת שטחי בניה שלא בהתאם לתוכנית זו תחשב כסטיה ניכרת- המוצע בבקשה אינו עומד במותר. נספח בינוי : בתכנית 3718 אין נספח בינוי. קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 30.12.2024 ע"י המח' למידע תכנוני, קווי הבניין סומנו עפ"י תוכנית 11217 ולא נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים. שטח בניה : עפ"י התב"ע כל חריגה משטחי הבניה תחשב כסטיה ניכרת. שטחי הבניה כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבנין, לרבות מחסנים, חדרי הסקה, מרפסות מקורות מדרגות פנימיות וכיוצ"ב. גודל המגרש : 251 מ"ר, שטחי בניה מותרים לגודל מגרש זה : 175 מ"ר. מותר עפ"י תב"ע סעיף 4 : סה"כ 175 מ"ר. מוצע : 193.63 מ"ר (לא כולל מרפסת גג)- המוצע בבקשה חורג מהשטח המותר- יש לחשב שטחים כנדרש.		

מספר יח"ד מותרות בחלקה זו עפ"י תב"ע סעיף 6 : יח"ד אחת. מוצע בבקשה תוספת יח"ד נוספת חדשה. פורסמה הקלה בדבר תוספת יח"ד מעבר לאחת המותרות. על אף שסעיף זה מהווה סטיה ניכרת. לא ניתן לאשר תוספת יח"ד נוספת. תכסית קומות ונסיגות : עפ"י סעיף 8 ג' (2) הקומה השניה תהיה בנסיגה מלאה של לפחות 3 מ' מהקומה הראשונה לכיוון המדרון- המוצע בבקשה אינו עומד במותר. גובה הבנינים : עפ"י סעיף ה' (1) : גובה בנין מרבי לא יעלה מעל קו גובה מוחלט שהוא רום מירבי המצויין בתשריט באות ג' בכל מגרש אשר לא מוצו בו זכויות הבניה. תותר חריגה של עד חצי מטר בלבד שלא תהיה חריגה ממגבלת מספר הקומות ושטחי הבניה המותרים. הגובה המותר המצוין בתשריט הינו- 7.64 מ'. מוצע : 8.27 מ' המוצע חורג מהגובה המותר. סעיף ה' (2) : גובה בנין מרבי יהיה 7 מ' מפני הקרקע עד לנקודה הגבוהה של כרכוב מעקה הגג- המוצע חורג מהגובה המותר. סעיף ה' (3) : אין לשנות את פני הקרקע הטבעיים ביותר מ- + - 80 ס"מ- מוצע בבקשה הגבהת החצר לגובה מפלס קומת הקרקע ברך של 40 ס"מ- כמותר. עוד נראה כי הקומה החדשה המוצעת תפגע בחלונות המבנה הקיים בצמוד לחלקה זו. שימור : עפ"י התשריט מבנה זה מסומן כמבנה לשימור, ועפ"י הוראות התוכנית לא תותר הריסתם או פגיעה כלשהי. כל תוספת בניה תבוצע בסגנון ובמרכיבים הזהים לבנין הקיים- התאמה בסוג, גוון וסיתות האבן, פרטי האבן וכיחול וכן פתחים וסורגים. בבחינה נראה כי החזיתות המוצעות אינם תואמות את סגנון החלונות הקיימות בפועל.		

טרם התקבל חו"ד ממחלקת שימור. הריסה : עפ"י הוראות התכנית : הגדרות והבניינים בתחום המגרשים המתוחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י בעלי הזכויות במגרש. תנאי להיתר יהא הריסת המסומן בצהוב בתשריט ובנספח להריסה בשטח המבקש. הוראות אדריכליות ונופיות : על כל בניה בתחום התוכנית חלות הוראות בניה באבן בהתאם להוראות תונית המתאר : תוספת לבנין קיים יהא בהתאמה לחזיתות הבניין הקיים ובאבן תואמת לגוון הקיים, בסיתות, בגובה הנדבכים בכיחול ובפרטי הבניה. פתחים : סעיף ד (1) שטח הפתחים לא יעלה על 40% משטח החזית- יש להציג חישוב שטחים של הפתחים בכל חזית? ד' (4)- לא יהיו יותר משלושה פתחים בקבוצה, במידה ואחד מהשלושה גדול יהא הוא האמצעי. המרחק בין פתחים צמודים לא יקטן מ- 30 ס"מ. האבן בין הפתחים תהיה נר או דסטור כל נדבך שני. חניה : סעיף ה' (1) : בנית חניה מקורה אסורה, אלא אם שולבו בקירות התמך ובפיתוח הסביבתי בהתאם להוראות תוכנית זו כחלק מהבקשה להיתר. שטח חניה מקורה לא יעלה על 25 מ"ר- מוצע בבקשה חניה בקומה -2.35 בשטח של 25.48 מ"ר בתחום גבול המגרש.		

תימוכין קניינים: ל"ר. תנאים טרם דיון : איכות סביבה - לא התקבל, שפ"ע - אושר, תברואה: לדחות את הבקשה בגין חוסר במסמכים. הסדרי תנועה: לא התקבל. מחלקת הדרכים: אושר, מחלקת שימור: לא התקבל. חוות דעת תכנונית: מוצע בבקשה תוספת יח"ד חדשה עפ"י התב"ע תוספת יח"ד במגרש זה מהווה סטיה ניכרת. - יש לתקן את ההערות המופיעות ע"ג תכנית a. התנגדויות: עפ"י נתוני המערכת לבקשה הנ"ל התקבלו 27 התנגדויות. המתנגדים מבקשים להיות מוזמנים ולהשמיע את טענותיהם בפרוט בכל דיון שיתקיים לתיק זה. להלן עיקרי ההתנגדויות: התקבלה התנגדות כוללת מהמועצה לשימור אתרי מורשת ישראל (המועצה לשימור), הטענה העיקרית היא פגיעה במכלול הגרעין ההיסטורי של כפר מלחה ובחשיבותה האורבנית והמרקמית. הבקשה מהווה סטיה ניכרת מהוראות תכ נ ית 3718 לע נ יין היקף שטחי הב נ ייה, מספר יחידות הדיור במגרש, גובה רום מירבי של הבי נ וי, ועיצוב המב נ ה וחזיתותיו, אשר חורגים מהוראות התכ נ ית וה נ חיותיה . השטחים המוצעים חורגים מהשטחים המותרים.		

גובה הבניה חורג מהמותר. מבחינת מיקומה של החלקה ביחס לשכונה ההיסטורית, היא מצוייה כאמור בקירבת המסגד ובצמוד לליבה הרגילה ביותר מבחינת ערכית ושימורית. יש לכך השלכות בהתייחס לכלל בניה חדשה המבוקשת כאן. אין לפגוע ברקמה הקיימת ואין לאפשר חריגה בנפחים ובמאסות הבניה מעבר לקבוע בתב"ע החלה באתר. מספר יחיד חורג מהמותר. עיצוב הבינוי והשתלבותו בסביבה אינו עומד בהוראות התוכנית. לא התקבל אישור שימור. חסר חזיתות, חתכים והדמיה של הרחוב אשר ייתנו התייחסות לאופי המגרש וסביבתו ולהשתלבותו של המוצע, אשר מקשה על יכולת קבלת החלטה מושכלת בעניין ההיתר שדן. זאת ועוד, אישור הקמת המבנה כפי שמוצג במסמכי היתר 20/636.01 זה יהווה תקדים שמשמעות תוצאותיו הינה פגיעה בלתי הפיכה לגרעין ההיסטורי של הכפר מלחה. עצימות ההשפעה האורבנית של המבנה המוצע כעת הינה חדשה ביותר, ואין כל הצדקה תכנונית לאשר היתר זה. אשר על כן תטען המתנגדת כי יש להורות לוועדה המקומית לדחות הבקשה להיתר המציע בישלוי שאליו הולם את האתרת פוגע במורשתו וערכיה. לאור כל האמור לעיל מתבקשת הוועדה לקבל את ההתנגדות ולקבוע כי אין לאשר הבקשה להיתר, על הסף ולגופה. המתנגדת שומרת על זכותה להשלים את ההתנגדות ולהעלות טענות נוספות בכל שלב. -התקבל מסמך התנגדות נוסף מתושבי השכונה המתנגדים נחרצות לבנייה המוצעת. אשר גם הם מתנגדים לבנייה מפני פגיעה במרקמה ההיסטורי של הכפר, ומפני שהבקשה אינה עומדת כלל בהוראות התב"ע החלה במקום. כמו כן מתנגדים לחפירה לצורך 2 מקומות חנייה- מפני שעלולה לגרום לזעזוע של הבתים מסביב שאין בנויות כל יסודות עם בטון וברזל, וכי הוספת חנייה תגרום לעומס תנועה לא סביר בגרעין הכפר. המתנגדים דורשים כי תינתן ערבות אשר תופקד ע"מ להבטיח מניעת חריגה בגודל השטח שייחפר לצורך החנייה המבוקשת. -התקבל מסמך התנגדות נוסף ע"י עורך דין המייצג את יונתן גבע וטליה אלדר-גבע בעלי הזכויות בחלקה 52, אשר גם הם מתנגדים לבקשה מפני אי עמידה בהוראות התב"ע החלה		

במקום : גובה הבנין, מספר יח"ד, אופי הבנייה, תכנית הקומה השנייה והחנייה שמוצעת בסמוך לצוואר בקבוק תנועת. כלל המתנגדים מבקשים לדחות על הסף בקשה זו או שהוועדה תורה על תיקון הבקשה באופן שתתאם באופן מלא את הוראות התוכנית. התייחסות הרישוי : אכן מדובר בבקשה שאינה ניתנת לאישור במתכונת זו. עורך הבקשה נדרש שלבצע התאמות רבות להוראות התכנית מאחר ובמתכונת המוצעת מדובר בסטייה נכרת. לאחר תיקון התכנית ופרסומה ההתנגדויות תיבחנה בשנית.		
תוספת יח"ד מעבר לאחת המותרת.	05/08/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה , צבועות חתומות ומתוקנות	4
	תשלום אגרת בניה	5
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	6
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	7
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	8
	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
	תנאים לטופס 4 ביצוע דרישות מח' דרכים ובניית קירות בגבולות חלקה חוקיים.	14

המלצת האגף
לדחות במתכונת המוצעת

מוצע בבקשה: תוספת יח"ד, קומה חדשה, וחנייה אשר לא תואמת את הוראות תב"ע 3718 שממצה את כל ההקלות האפשריות בחלקה זו.

ההקלה אשר פורסמה בגין תוספת יח"ד חדשה מעבר למותר אינה תקפה מפני שבקשה זו מהווה סטיה ניכרת ואין אפשרות כלל למתן הקלות.

וכן ישנה חריגה בשטחים המותרים- מהווה סטיה ניכרת.

עוד נראה כי הקומה החדשה תפגע בחלונות המבנה הצמוד לחלקה.

סטייה ניכרת:

עפ"י התב"ע נקבע כי התוכנית ממצה את אפשרויות מתן ההקלות וכל תוספת קומה או הגדלת שטחי בניה שלא בהתאם לתוכנית זו תחשב כסטיה ניכרת- המוצע בבקשה אינו עומד במותר, ואין אפשרות למתן הקלות.

שטח בניה:

עפ"י התב"ע כל חריגה משטחי הבניה תחשב כסטיה ניכרת.

שטחי הבניה כוללים את כל שטחי הבניה שבתחום מעטפת הבנין, לרבות מחסנים, חדרי הסקה, מרפסות מקורות מדרגות פנימיות וכיוצ"ב.

גודל המגרש: 251 מ"ר, שטחי בניה מותרים לגודל מגרש זה: 175 מ"ר.

מותר עפ"י תב"ע סעיף 4: סה"כ 175 מ"ר. השטח הכולל המוצע: 193.63 מ"ר (לא כולל מרפסת גג)- המוצע בבקשה חורג מהשטח המותר.

מספר יח"ד מותרות בחלקה זו עפ"י תב"ע סעיף 6: יח"ד אחת. מוצע בבקשה תוספת יח"ד נוספת חדשה.

פורסמה הקלה בדבר תוספת יח"ד מעבר לאחת המותרת. על אף שסעיף זה מהווה סטיה ניכרת.

תכנית קומות ונסיגות:

עפ"י סעיף 8 ג' (2) הקומה השניה תהיה בנסיגה מלאה של לפחות 3 מ' מהקומה הראשונה לכיוון המדרון- המוצע בבקשה אינו עומד במותר.

גובה הבנינים:

עפ"י סעיף ה' (1): גובה בנין מרבי לא יעלה מעל קו גובה מוחלט שהוא רום מירבי המצויין בתשריט באות ג' בכל מגרש אשר לא מוצו בו זכויות הבניה.

תותר חריגה של עד חצי מטר בלבד שלא תהיה חריגה ממגבלת מספר הקומות ושטחי הבניה המותרים.

הגובה המותר המצוין בתשריט הינו- 7.64 מ'. מוצע: 8.27 מ' המוצע חורג מהגובה המותר.

סעיף ה' (2): גובה בנין מרבי יהיה 7 מ' מפני הקרקע עד לנקודה הגבוהה של כרכוב מעקה הגג- המוצע חורג מהגובה המותר.

תנאים טרם דיון :

איכות סביבה - לא התקבל,

תברואה : לא התקבל.

הסדרי תנועה : לא התקבל.

מחלקת שימור : לא התקבל.

הריסה :

עפ"י הוראות התכנית : הגדרות והבניינים בתחום המגרשים המתוחמים בקו צהוב בתשריט מיועדים להריסה ויהרסו ע"י בעלי הזכויות במגרש.

תנאי להיתר יהא הריסת המסומן בצהוב בתשריט ובנספח להריסה.

חוות דעת תכנונית :

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

התקבלו 27 התנגדויות המצויות בארכיב רישוי הבניה.

התייחסות הרישוי : אכן מדובר בבקשה שאינה ניתנת לאישור במתכונת זו.

עורך הבקשה נדרש שלבצע התאמות רבות להוראות התכנית מאחר ובמתכונת המוצעת מדובר בסטייה נכרת.

לאחר תיקון התכנית ופרסומה ההתנגדויות תיבחנה בשנית.

סדר יום לוועדה מתאריך - 06/05/2026 - יט אייר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/54
מספר בקשה	<u>1980/0178.02</u>
מספר סידורי	<u>61</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת ל-4 יח"ד: ממדי"ם, מרפסות עד 12 מ"ר ושטח עיקרי.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	מר וקשטוק מרדכי משה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות נטף שולמית
מתכנן השלד	מהנדס שטיין מנחם
מספר מתנגדים	2
מספר שכנים שלא חתמו	5

כתובת האתר

הרב יצחק חי טייב 50 , הר נוף

גוש	חלקה	בשלמות
30350	17	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
0966ב	תחילת תוקף	14/07/1977	12	אזור מגורים 2	30700
0966ג	תחילת תוקף	18/09/1980	1ב	אזור מגורים 2 מיוחד	1086

תאור הבקשה

נתוני מספרי היתרים קודמים בחלקה :

היתר בניה אחרון רלוונטי הופק בתאריך : 1981 תיק בניין מספר : 1980/0178

השטח העיקרי שאושר במסגרת היתר הבניה האחרון הנו : 1440,88 מ"ר

מהות הבקשה

מדובר בבניין מגורים קיים בן 4 קומות, מעל קומת מרתף, בן 14 יח"ד קיימות.

מוצעת תוספת ממ"דים, שטח עיקרי ומרפסות עבור 4 דירות.

הבקשה לא מהווה תוספת קומות

הבקשה מהווה לא תוספת יח"ד.

הבקשה כוללת תוספת מרפסות זיז

הבקשה לא כוללת תוספת חניות.

הבקשה לא כוללת תוספת מעלית.

התקבלו 2 התנגדויות.

מידע קודם

מתאריך	
26/04/2026	הכנת המלצה תכנונית : לפרסם לפי סעיף 149
	בהר נוף, רח' חי טייב 50 בבניין מגורים קיים בן 4 קומות, מעל קומת מרתף, בן 14 יח"ד קיימות. מוצעת תוספת ממ"דים, שטח עיקרי ומרפסות עבור 4 דירות.

פורסמו הקלות: הקלה בשטחי בניה 6% חלק יחסי. הקלה בדבר חריגה מקו בנין צידי לצורך הקמת ממ"ד ותוספת בניה. המלצת האגף: 1. ממ"ד: ניתן לאשר תוספת עמודת ממ"דים בחזית דרומית מערבית בחזית צפונית – יש להציג בתכנית את המעטפת עבור דירה מס' 4 ולקבל הסכמה פוזיטיבית. אחרת, יש לבטל את הממ"ד מאחר שלא ניתן לבנות ממ"ד באוויר. 2. מרפסות זיז מרפסות זיז בחזית דרומית - מוצעות מרפסות שאינן אחידות וללא תכנון כולל ומסודר. יש להציג תכנית אחידה למרפסות זיז הכוללת תכנית צל לכל החזית ויידוע בעלי הזכויות על כך. בחזית צפונית מוצעת מרפסת בודדת ל דירה 8 זאת ועוד, בנייתה תגרום לתוספת שטח עיקרי בסך 7 מ"ר אם תשמש למעבר מדירה למרפסת זיז. לא ניתן לאשר את המרפסת בחזית צפונית זו מסיבות אלה. עומק מרפסות זיז לא יעלה על 2 מ', נדרש לצמצם את העומק כאמור. יש לפרסם הקלת לעומק מרפסת העולה על 1.5 מ'. יש להציג את מקור הזכויות בתכנית כולל חלוקת השטח היחסי בין כל בעלי הזכויות בחלקה. יש להוכיח כי לא בוצע שימוש בעבר בשטחים מכוח הקלה כמותית. יש להציג ולפרסם תכנית בנייה עתידית לממ"דים ומרפסות עבור חזיתות שלמות בתכניות, חתכים וחזיתות. התקבלו 2 התנגדויות. טענות המתנגדים לתוספת הבנייה והמרפסת בחזית צפונית מזרחית תגרום להצללה והחשכת דירה בקומה מתחת. טענות המתנגדים ייבחנו בשנית לאחר פרסום התכנית כאמור.		

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : ג0966 תחילת תוקף : 18/09/1980 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 מיוחד ייעוד הקרקע : מגורים 2 מיוחד התכנית כפופה למתאר נספח בינוי מפורט : לא קיים סעיף סטייה ניכרת : אין קווי בניין : הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום 20/02/24 ע"י המח' למידע תכנוני, נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים : מרפסת וממ"ד בחזית צפונית מזרחית עד 10% ממ"ד בחזית דרומית מזרחית 27% פורסמה הקלה מקוי בניין. עקרונית ניתן לאשר.	26/04/2026	חוות דעת תכנונית

פרסום הקלות : הקלה בשטחי בניה 6% חלק יחסי. הקלה בדבר חריגה מקו בנין צידי לצורך הקמת ממ"ד ותוספת בניה. התקבלו 2 התנגדויות. שטח בניה : שטח עיקרי מותר עפ"י תב"ע : 1400 מ"ר , מוצע : 26,34 מ"ר לפי היתר מקורי אושרו בחלקה 1384 מ"ר. פורסמה הקלה כמותית 6% ניתן לאשר מבחינת זכויות הבנייה. יתרה עדכנית : אחוזי בנייה : 1400 - 1384 = 16 מ"ר , באופן יחסי 1,14 מ"ר לדירה אחת. הקלה כמותית 6% : 58,92 מ"ר , באופן יחסי 4,2 מ"ר לדירה אחת. לפי בדיקת יתרת שטח עיקרי ניתן לאשר, אך יש להציג זאת בתכניות מלבד דירה 8 כאשר תוספת מרפסת הופכת מרפסת שירות בשטח 6,98 מ"ר קיימת לעיקרי אם תשמש למעבר דרכה. שטח שירות מותר עפ"י תב"ע : אין התייחסות. מוצע : 26,34 מ"ר לבניית ממ"דים תקניים. אין מניעה עיקרונית לאשר. מרפסות :		

מוצעות 3 מרפסות זיז בחזית דרומית מערבית בתוך קוי בניין – ניתן לאשר בכפוף לפרסום הקלה מעומק מרפסת מעל 1,5 מ. ולצמצם עומק עד 2 מ' בלבד מרפסת בחזית צפונית מזרחית חורגת מקו בניין קדמי ב 10% . לא ניתן לאשר מאחר ומדובר במרפסת בודדת וכן לא נותרו שטחים להכשרת שטח שירות לעיקרי כ7 מ"ר. מרחבים ממוגנים : תב"ע לא כוללת פתרון מיגוני , כי לא קיים נספח בינוי מפורט. ניתן לאשר עמודת ממ"דים בחזית דרומית מערבית. בחזית צפונית מזרחית מוצע ממ"ד אחד בקומה י' ללא תמיכה רציפה על הקרקע – יש תכנן בעמודה מקרקע כלפי מעלה כולל בניית מעטפת בפועל וזאת בכפוף להסכמת בעלי הדירות הנעטפות. התנגדויות טענות המתנגדים : תוספת הבנייה והמרפסת בחזית צפונית מזרחית תגרום להצללה והחשכת דירה בקומה מתחת. ההתנגדות תיבחנה בשנית לאחר הפרסום, חוות דעת אדריכלית 1.ממ"ד : ניתן לאשר תוספת עמודת ממ"דים בחזית דרומית מערבית בחזית צפונית – יש להציג בתכנית את המעטפת עבור דירה מס' 4 ולקבל הסכמה פוזיטיבית. אחרת, יש לבטל את הממ"ד מאחר שלא ניתן לבנות ממ"ד באוויר. 2.מרפסות זיז מרפסות זיז בחזית דרומית - מוצעות מרפסות שאינן אחידות וללא תכנון כולל ומסודר. יש להציג תכנית אחידה למרפסות זיז הכוללת תכנית צל לכל החזית ויידוע בעלי הזכויות על כך. בחזית צפונית מוצעת מרפסת בודדת ל דירה 8 זאת ועוד, בנייתה תגרום לתוספת שטח עיקרי ב סך 7 מ"ר אם תשמש למעבר מדירה למרפסת זיז.		

לא ניתן לאשר את המרפסת בחזית צפונית זו מסיבות אלה. עומק מרפסות זיז לא יעלה על 2 מ', נדרש לצמצם את העומק כאמור. יש לפרסם הקלת לעומק מרפסת העולה על 1.5 מ'. יש להציג את מקור הזכויות בתכנית כולל חלוקת השטח היחסי בין כל בעלי הזכויות בחלקה. יש להוכיח כי לא בוצע שימוש בעבר בשטחים מכוח הקלה כמותית. יש להציג ולפרסם תכנית בנייה עתידית לממ"דים ומרפסות עבור חזיתות שלמות בתכניות, חתכים וחזיתות.		
הקלה בשטחי בניה 6% חלק יחסי. הקלה בדבר חריגה מקו בנין צידי לצורך הקמת ממ"ד ותוספת בניה.	04/11/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק
הקלה בשטחי בניה 6% חלק יחסי הקלה בדבר חריגה מקו בנין צידי לצורך הקמת ממ"ד ותוספת בניה	17/09/2025	הכנת נוסח פרסום

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף
לפרסם לפי סעיף 149

בהר נוף, רח' חי טייב 50

בבניין מגורים קיים בן 4 קומות, מעל קומת מרתף, בן 14 יח"ד קיימות.

מוצעת תוספת ממ"דים, שטח עיקרי ומרפסות עבור 4 דירות.

פורסמו הקלות:

הקלה בשטחי בניה 6% חלק יחסי.

הקלה בדבר חריגה מקו בנין צידי לצורך הקמת ממ"ד ותוספת בניה.

המלצת האגף:

1. ממ"ד:

ניתן לאשר תוספת עמודת ממ"דים בחזית דרומית מערבית

בחזית צפונית – יש להציג בתכנית את המעטפת עבור דירה מס' 4 ולקבל הסכמה פוזיטיבית. אחרת, יש לבטל את הממ"ד מאחר שלא ניתן לבנות ממ"ד באוויר.

2. מרפסות זיז

מרפסות זיז בחזית דרומית - מוצעות מרפסות שאינן אחידות וללא תכנון כולל ומסודר. יש להציג תכנית אחידה למרפסות זיז הכוללת תכנית צל לכל החזית ויידוע בעלי הזכויות על כך.

בחזית צפונית מוצעת מרפסת בודדת ל דירה 8 זאת ועוד, בנייתה תגרום לתוספת שטח עיקרי בסך 7 מ"ר אם תשמש למעבר מדירה למרפסת זיז.

לא ניתן לאשר את המרפסת בחזית צפונית זו מסיבות אלה.

עומק מרפסות זיז לא יעלה על 2 מ', נדרש לצמצם את העומק כאמור.

יש לפרסם הקלת לעומק מרפסת העולה על 1.5 מ'.

יש להציג את מקור הזכויות בתכנית כולל חלוקת השטח היחסי בין כל בעלי הזכויות בחלקה. יש להוכיח כי לא בוצע שימוש בעבר בשטחים מכוח הקלה כמותית.

יש להציג ולפרסם תכנית בנייה עתידית לממ"דים ומרפסות עבור חזיתות שלמות בתכניות, חתכים וחזיתות.

התקבלו 2 התנגדויות.

טענות המתנגדים לתוספת הבנייה והמרפסת בחזית צפונית מזרחית תגרום להצללה והחשכת דירה בקומה מתחת.

טענות המתנגדים ייבחנו בשנית לאחר פרסום התכנית כאמור.

סדר יום לוועדה מתאריך - 06/05/2026 - יט אייר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/54
מספר בקשה	<u>1985/0036.03</u>
מספר סידורי	<u>62</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, ממ"ד
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת ממ"ד בקומת מרתף
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	שוויקה משה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות דויטש יוכבד
מתכנן השלד	מהנדס נן זוהרן שמואל
מספר מתנגדים	1
מספר שכנים שלא חתמו	6

כתובת האתר

רוזן פנחס 6, רמת שרת

גוש	חלקה	בשלמות
30193	33	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
2873	תחילת תוקף	01/04/1982			
2873	תחילת תוקף	01/04/1982			
2873א	תחילת תוקף	07/03/1988			

תאור הבקשה

תאור הבקשה הקיימת והמוצעת

בשכונת רמת שרת מבקשים תוספת ממ"ד וחניה פתוחה עבור משפחת שוויקה

מדובר בבנין הכולל 6 גושים כאשר בכל גוש 2 יחידות דיור כאשר הכניסה ליחידה התחתונה ע"י גרם מדרגות בפיתוח והכניסה ליחידה העליונה ע"י גשר.

בבקשה הנוכחית מבקשים תוספת ממ"ד ליחידה התחתונה בגוש השמאלי.

היתר בניה מקורי ניתן בת.ב 1985.36.

פרסום הקלות או משלוח הודעות –

תוספת ממ"ד בחריגה מקו בניין צידי

לאחר תום מועד להגשת התנגדויות הוגשה התנגדות אחת שעיקר טענותיה לעניין החניה המבוקשת מעל הממ"ד אשר תגרום להחרפת בעיות החניה ברחוב

בעלי העניין בנכס :

התוכנית כוללת חתימת הבעלים הרשומים בטאבו על חלקת הקרקע שבבעלותם והינם חתומים ע"ג ההגשה .

אישורים נדרשים לבקשה ופירוט האם התקבלו :

אישור איכות הסביבה : אושר מיום 30.11.2025

אישור שפ"ע : אושר

הסדרי תנועה : לא אושר

מידע קודם

מתאריך	
13/04/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות : לא התקבלו אישורים מקדימים לדיון במיוחד הסדרי תנועה המהווים תנאים מקדימים לדיון במיוחד שמבקשים תוספת חניה . לא הגישו הסכמות שכנים לשינוי המבוקש בפיתוח שטח בשל מיקום הממ"ד וזאת כי הגישה מיועדת כגישה למחסן של השכן מעל המבקש . חריגה בשטחי הבניה וזאת כי מבקשים שינוי יעוד של המעבר המשותף ללא הוכחת שטחים עבור כך וכן קיים מעבר מקורה בחזית דרומית אשר מוצג כשטח ועברו לא הוכח שטחים בניה לניצול . לאחר הוועדה יש להגיש תוכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תוכנית a . כולל הצגת מענה מיגוני הכולל גישה מדירה לה מבקשים את המיגון ולא מהמעבר המשותף למבקש ולשן מעליו . וכן יש להציג מענה מיגוני לכל הדיירים בבנין ולקבל עבור כך

הסכמה של 66% . וכן יש להתאים את שטחי הבניה להיתר הבניה המקורי כך שכל שינוי יעוד משרות לעיקרי יש להוכיח שטחים . 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 : א2873 תחילת תוקף : 07/03/1988 ייעוד הקרקע : מגורים מסמכי התב"ע : הבקשה נבחנה לפי תב"ע א2873 הקובעת אזור מגורים 2 אשר תוקפה מיום 7.3.1988 סעיף הקלות / סטייה ניכרת התכנית החלה בחלקה הנדונה לא כוללת סעיף סטייה ניכרת . נספח בינוי : התב"ע לא כוללת נספח בינוי קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש כאשר לא הוצגו קוי בנין וצוין שאם תוצג תכנית בינוי מפורטת שאושרה ע"י משרד הבינוי יקבעו קוי בנין בהתאם . ניתן לראות כי הבקשה כוללת תוספת ממ"ד החורג מקונטור המבנה הקיים תכנון הממ"ד נדחה ולכן לא ניתן לבקש את החניות שתכננו לבקש מעל גג הממ"ד .	08/03/2026	חוות דעת תכנונית

מס' קומות : לא מבקשים תוספת קומה אלא מבקשים גישה משטח שרות קיים כמעבר לממ"ד עבור משפחת שוויקה לא אושר תכנון הממ"ד ניתן לראות סעיף בינוי . בינוי קומת מרתף מבקשים ממ"ד למשפחת שוויקה בחזית מערבית בצמוד למבנה הקיים הממ"ד מבוקש עד גבול חלקה בכפוף להקלה אשר פורסמה לא ניתן לאשר את הממ"ד כמתוכנן מהדברים הבאים מבקשים ממ"ד באזור המוביל למחסן של השכן מעל המבקש לא הוגשה הסכמה שלו עבור השינוי המבוקש וזאת כי לשכן יש גישה מהפיתוח למחסן המוצמד לו . הגישה לממ"ד לא מדירת המבקש אלא המעבר של השכן למחסן . לא הוצגה תוכנית צל ברת מימוש לכן יש לשנות את מיקום הממ"ד כמוצג על גבי ההרמוניקה באופן הנותן מענה בחזית דרומית לכל הדירות בחלקה . עוד ניתן לראות כי בחזית דרומית יש שינוי יעוד משרות אשר לא הוכח עבורו שטחי בניה הדבר מהווה חריגה בשטחי הבניה . קומת קרקע מבקשים מעל הממ"ד תוספת חניה פתוחה עבור כך לא הגישו אישור הסדרי תנועה הדבר גורם לביטול חניות הקימות ברחוב וכן עבור כך הוגשה התנגדות . על מנת לבחון אפשרות זו יש להגיש הסכמות של 2/3 מהשכנים לשינוי בפיתוח וזאת כי החניה והממ"ד מבטלים את הגישה לקומת המחסנים המשמשת עוד שכנים . שטח בניה : הבקשה כוללת תוספת ממ"ד וחניה פתוחה הנושא יבחן שוב לאחר תכנון נכון של המבוקש וזאת כי הגישה לממ"ד לא מדירת המבקש לו רוצים להוסיף ממ"ד אלא מהמעבר המשותף לשכן מעליו . וכן יש להציג בבקשה כל שינוי יעוד משרות לעיקרי ולהוכיח שטחי בניה עבור כך . תיקון תכניות : יש לתקן את ההרמוניקה לפי ההערות המצוינות על גבי תכנית a כולל הצגת מענה מיגוני הכולל גישה מדירה לה מבקשים את		

המיגון ולא מהמעבר המשותף למבקש ולשן מעליו . וכן יש להציג מענה מיגוני לכל הדיירים בבנין ולקבל עבור כך הסכמה של 66% . וכן יש להתאים את שטחי הבניה להיתר הבניה המקורי כך שכל שינוי יעוד משרות לעיקרי יש להוכיח שטחים . התנגדויות : הוגשה התנגדות אחת .		
תוספת ממ"ד בחריגה מקו בניין צידי	29/07/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

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

המלצת האגף לדחות במתכונת המוצעת

הבקשה מובאת לדחיה מהסיבות הבאות :

לא התקבלו אישורים מקדימים לדיון במיוחד הסדרי תנועה המהווים תנאים מקדימים לדיון במיוחד שמבקשים תוספת חניה .

לא הגישו הסכמות שכנים לשינוי המבוקש בפיתוח שטח בשל מיקום הממ"ד וזאת כי הגישה מיועדת כגישה למחסן של השכן מעל המבקש .

חריגה בשטחי הבניה וזאת כי מבקשים שינוי יעוד של המעבר המשותף ללא הוכחת שטחים עבור

כך וכן קיים מעבר מקורה בחזית דרומית אשר מוצג כשטח ועבורו לא הוכח שטחים בניה לניצול .

לאחר הוועדה יש להגיש תוכנית מתוקנת הכוללת הערות המוצגות על גבי תוכנית a .

כולל הצגת מענה מיגוני הכולל גישה מדירה לה מבקשים את המיגון ולא מהמעבר המשותף למבקש ולשן מעליו .

וכן יש להציג מענה מיגוני לכל הדיירים בבנין ולקבל עבור כך הסכמה של 66% .

וכן יש להתאים את שטחי הבניה להיתר הבניה המקורי כך שכל שינוי יעוד משרות לעיקרי יש להוכיח שטחים .

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 - 06/05/2026 - יט אייר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בועדת המשנה
מספר ועדה	2026/54
מספר בקשה	<u>2025/0253.00</u>
מספר סידורי	<u>63</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים, בניית מרפסת
שימוש עיקרי	מגורים, מגורים
מהות בקשה	תוספת ממ"ד ומרפסת
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	טויטו אילה
עורך הבקשה	הנדסאי אדריכלות פרמישילן איטה רחל
מתכנן השלד	בן יעקב אברהם יצחק
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	27

כתובת האתר

קדיש לוז 21, רמת שרת

גוש	חלקה	בשלמות
30191	16	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1042	תחילת תוקף	20/09/1979	10	אזור מגורים 5 מיוחד	
1269	תחילת תוקף	14/02/1974			

תאור הבקשה

מדובר בבניין מגורים קיים בן 5 קומות 4 כניסות, עבור 31 יח"ד. בכניסה הנדונה קיימות 10 יח"ד.

בחלקה קיימים 2 בנייני מגורים עבור 66 יח"ד.

נבנה לפי היתר מקורי 1972/0284 שיצא ב 1973 המתאפיין בחזיתות אחידות ללא מרפסות.

במסגרת הבקשה מוצעת תוספת מרפסות זיז ל 2 יח"ד קיימות.

הבקשה לא מהווה תוספת קומה

הבקשה לא מהווה תוספת יח"ד

הבקשה כוללת תוספת מרפסות זיז

הבקשה לא כוללת תוספת חניות

הבקשה לא כוללת מעלית

אין התנגדויות

מידע קודם

מתאריך		
26/04/2026	הכנת המלצה תכנונית : משלוח הודעות לפי תקנה 36	
רקע :		
הבקשה נדונה בועדת משנה בתאריך 03/12/2025 : ונדחתה במתכונת המוצעת כי		
שטח המרפסת היה עולה על 14 מ"ר אבסולוטי ולא הוצג מקור זכויות בשטח עיקרי להפרש, והוצג ויתור השכן למרות שהבקשה לא כוללת תוספת שטח עיקרי.		
לא הוצג תכנון מרפסות עתידיות.		
כעת התקבלה תכנית מתוקנת כולל תכנית צל למרפסות וממ"דים עתידיים.		
שטח המרפסות לא עולה על 12 מ"ר הממוצע לפי תכנית מתאר. התכנית מקובלת מבחינה תכנונית ועיצובית.		
התנגדויות		
התקבלה התנגדות אחת שהוסרה בהמשך.		
המלצת האגף : לבצע משלוח הודעות לפי תקנה 36		
לציין כי התכנית המתוקנת הינה ראויה ואין מניעה לאשרה בכפוף להסכמת השכנים. לצורך זה יש לבצע משלוח הודעות לשכנים.		
לידיעה :		
ברמת שרת . רח' קדיש לוז 21		
בבניין מגורים קיים בן 5 קומות עבור 10 יח"ד בכניסה		

הנדונה. מבוקשת תוספת מרפסות זיז ל 2 יח"ד קיימות. תב"ע אין נספח בינוי מפורט כפופה למתאר. בתוקף מ 1979 אזור מגורים 2 ס.ס.ג.אין הקלות הקלה למרפסת זיז מעבר לקו בניין בעומק של 2 מטר. -הקלה למרפסת זיז מעל 12 מ"ר -הקלה ל%6 משטח המגרש לתב"ע שהופקדו עד 31/8/98		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1269 תחילת תוקף : 14/02/1974 ייעוד הקרקע: מגורים 2	26/04/2026	חוות דעת תכנונית

רקע: הבקשה נדונה בועדת משנה בתאריך 03/12/2025 : ונדחתה במתכונת המוצעת כי שטח המרפסת היה עולה על 14 מ"ר אבסולוטי ולא הוצג מקור זכויות בשטח עיקרי להפרש, והוצג ויתור השכן למרות שהבקשה לא כוללת תוספת שטח עיקרי. לא הוצג תכנון מרפסות עתידיות. כעת התקבלה תכנית מתוקנת כולל תכנית צל למרפסות וממ"דים עתידיים. שטח המרפסות לא עולה על 12 מ"ר הממוצע לפי תכנית מתאר. לציין כי התכנית המתוקנת הינה ראויה ואין מניעה לאשרה בכפוף להסכמת השכנים. לצורך זה יש לבצע משלוח הודעות לשכנים. התנגדויות התקבלה התנגדות אחת. לא נשמעה בפני הועדה עקב דחיית הבקשה. טענות המתנגד : מוצעות מרפסות בודדות חריגות בחזית, מטרד עתידי , רוב הדיירים לא מעוניינים במרפסות. כעת ההתנגדות הוסרה. המלצת האגף : לבצע משלוח הודעות לפי תקנה 36 לידיעה : ברמת שרת . רח' קדיש לוז 21		

בבניין מגורים קיים בן 5 קומות עבור 10 יח"ד בכניסה הנדונה. מבוקשת תוספת מרפסות זיז ל 2 יח"ד קיימות. תב"ע אין נספח בינוי מפורט כפופה למתאר. בתוקף מ 1979 אזור מגורים 2 ס.ס.ג.אין הקלות הקלה למרפסת זיז מעבר לקו בניין בעומק של 2 מטר. -הקלה למרפסת זיז מעל 12 מ"ר -הקלה ל6% משטח המגרש לתב"ע שהופקדו עד 31/8/98 השלמת דירת גג 5% - יש לבחון על פי מדיניות מה"ע יוזן ע"י הבוחן ניוד זכויות מצד המבנה אל גג המבנה יוזן ע"י הבוחן		

מרפסות זיז		
יוזן ע"י הבוחן		
תימוכין קניינים בשטח משותף		
יוזן ע"י הבוחן		
תנאים טרם דיון		
יוזן ע"י הבוחן		
התנגדויות		
יוזן ע"י הבוחן		
חוות דעת אדריכלית		
יוזן ע"י ראש צוות		

ברמת שרת . רח' קדיש לוז 21 בבניין מגורים קיים בן 5 קומות עבור 10 יח"ד בכניסה הנדונה. מבוקשת תוספת מרפסות זיז ל 2 יח"ד קיימות. תב"ע אין נספח בינוי מפורט כפופה למתאר. בתוקף מ 1979 אזור מגורים 2 ס.ס.ג.אין הקלות הקלה למרפסת זיז מעבר לקו בניין בעומק של 2 מטר. -הקלה למרפסת זיז מעל 12 מ"ר -הקלה ל6% משטח המגרש לתב"ע שהופקדו עד 31/8/98 התנגדויות התקבלה התנגדות אחת. טענות המתנגד : מוצעות מרפסות בודדות חריגות בחזית, מטרד עתידי , רוב הדיירים לא מעוניינים במרפסות. תנאים לדיון – בקרה מרחבית : בוצעו	03/12/2025	דיון בועדת משנה : לדחות במתכונת המוצעת

המלצת האגף : לדחות במתכונת המוצעת מוצעות מרפסות זיז בהקלות כאמור לעיל עומק המרפסות המוצע 2 מ. בהקלה מעל 1,5 מ. לפי תכנית מתאר. שטח המרפסות גדול מ 12/14 מ"ר מרב/ ממוצע לפי תכנית מתאר. עו"ב הציגה כתב ויתור על זכויות בנייה לטובת המרפסות המבוקשות. לא בריר על אילו זכויות מתבסס ויתור, כי הבקשה לא כוללת תוספת שטח עיקרי. לציין כי מוצע פתרון נקודתי עבור 2 דירות בלבד, המהווה פגיעה בסימטריית חזיתות אחידות. לכן לא ניתן לאשר את הבקשה במתכונת הנוכחית. היה ותוגש הבקשה שתכלול פתרון סימטרי עבור חזיתות שלמות, תובא היא לדיון בפני הועדה בהתאם לאחר פרסום הקלות רלוונטיות. תוקפה של החלטה זו היא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת לצורך הגשת תכנית מתוקנת/השלמת תנאים מרחביים. יודגש במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
ברמת שרת. רח' קדיש לז 21 בבניין מגורים קיים בן 5 קומות עבור 10 יח"ד בכניסה הנדונה. מבוקשת תוספת מרפסות זיז ל 2 יח"ד קיימות. תב"ע אין נספח בינוי מפורט כפופה למתאר. בתוקף מ 1979	23/11/2025	בדיקת המלצה תכנונית : לדחות במתכונת המוצעת

אזור מגורים 2 ס.ס.נ.אין הקלות הקלה למרפסת זיז מעבר לקו בניין בעומק של 2 מטר. -הקלה למרפסת זיז מעל 12 מ"ר -הקלה ל%6 משטח המגרש לתב"ע שהופקדו עד 31/8/98 התנגדויות התקבלה התנגדות אחת. טענות המתנגד : מוצעות מרפסות בודדות חריגות בחזית, מטרד עתידי , רוב הדיירים לא מעוניינים במרפסות. תנאים לדיון – בקרה מרחבית : בוצעו המלצת האגף : לדחות במתכונת המוצעת מוצעות מרפסות זיז בהקלות כאמור לעיל עומק המרפסות המוצע 2 מ. בהקלה מעל 1,5 מ. לפי תכנית מתאר. שטח המרפסות גדול מ 12/14 מ"ר מרבי/ ממוצע לפי תכנית מתאר. עו"ב הציגה כתב ויתור על זכויות בנייה לטובת המרפסות המבוקשות. לא בריר על אילו זכויות מתבסס ויתור , כי הבקשה לא כוללת תוספת שטח עיקרי. לציין כי מוצע פתרון נקודתי עבור 2 דירות בלבד , המהווה פגיעה בסימטריית חזיתות אחידות. לכן לא ניתן לאשר את הבקשה במתכונת הנוכחית. היה ותוגש הבקשה שתכלול פתרון סימטרי עבור חזיתות שלמות, תובא היא לדיון בפני הועדה בהתאם לאחר פרסום הקלות רלוונטיות. תוקפה של החלטה זו היא 120 יום מיום שהתקבלה, וזאת		

לצורך הגשת תכנית מתוקנת/השלמת תנאים מרחביים. יודגש במידה ולא תוגש תכנית מתוקנת כנדרש ו/או לא ימולאו התנאים המרחביים הנדרשים - בתוך תקופת זמן זו, הבקשה תיסגר ויהיה צורך לפתוח תיק חדש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1269 תחילת תוקף : 14/02/1974 ייעוד הקרקע : אזור מגורים 2 התכנית כפופה לתכנית מתאר סעיף הקלות / סטייה ניכרת כפי שנקבע בהוראות התכנית החלה בחלקה הנדונה אין נספח בינוי אין פרסום הקלות הקלה למרפסת זיז מעבר לקו בניין בעומק של 2 מטר . - - הקלה למרפסת זיז מעל 12 מ"ר -הקלה ל-6% משטח המגרש לתב"ע שהופקדו עד 31/8/98 התקבלה התנגדות אחת	09/11/2025	חוות דעת תכנונית

קווי בניין הבחינה נערכה עפ"י תיק קווי בניין שהוגש מיום : 24/2/120 ע"י המח' למידע תכנוני. נמצאו חריגות מקווי הבניין המאושרים (מעטפת הבניין) : עד 36% מקו בניין קדמי , עד 20% קו בניין אחורי. פורסמו הקלות מקוי בניין. מרפסות זיז מוצעות מרפסות זיז בהקלות כאמור לעיל בחריגה מקווי הבניין המאושרים : בחזית אחורית מרפסת עד 36% מרווח בחזית קדמית. עד 20% מרווח בחזית אחורית. עומק המרפסות המוצע 2 מ. בהקלה מעל 1,5 מ. לפי תכנית מתאר. שטח המרפסות גדול מ 12/14 מ"ר מרבי/ ממוצע לפי תכנית מתאר. עו"ב הציגה כתב ויתור על זכויות בנייה לטובת המרפסות המבוקשות. לא בריר על אילו זכויות מתבסס ויתור , כי הבקשה לא כוללת תוספת שטח עיקרי. לציין כי מוצע פתרון נקודתי עבור 2 דירות בלבד , המהווה פגיעה בסימטריית חזיתות אחידות. לכן לא ניתן לאשר את הבקשה במתכונת הנוכחית. היה ותוגש הבקשה שתכלול פתרון סימטרי עבור חזיתות שלמות, תובא היא לדיון בפני הועדה בהתאם לאחר פרסום הקלות רלוונטיות. תנאים לדיון – בקרה מרחבית : בוצעו התנגדויות התקבלה התנגדות אחת. טענות המתנגד : מוצעות מרפסות בודדות חריגות בחזית, מטרד עתידי , רוב הדיירים לא מעוניינים במרפסות.		
-הקלה למרפסת זיז מעבר לקו בניין בעומק של 2 מטר.	26/08/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

-הקלה למרפסת זיז מעל 12 מ"ר		
-הקלה ל%6 משטח המגרש לתב"ע שהופקדו עד 31/8/98		

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
	להציג התחייבות המבקשים לפרק מרפסת בהתאם לתכנית בניית ממ"דים, אם וכאשר תוגש	10

המלצת האגף

משלוח הודעות לפי תקנה 36

רקע:

הבקשה נדונה בועדת משנה בתאריך 03/12/2025 : ונדחתה במתכונת המוצעת כי

שטח המרפסת היה עולה על 14 מ"ר אבסולוטי ולא הוצג מקור זכויות בשטח עיקרי להפרש, והוצג ויתור השכן למרות שהבקשה לא כוללת תוספת שטח עיקרי.

לא הוצג תכנון מרפסות עתידיות.

כעת התקבלה תכנית מתוקנת כולל תכנית צל למרפסות וממ"דים עתידיים.

שטח המרפסות לא עולה על 12 מ"ר הממוצע לפי תכנית מתאר. התכנית מקובלת מבחינה תכנונית ועיצובית.

התנגדויות

התקבלה התנגדות אחת שהוסרה בהמשך.

המלצת האגף : לבצע משלוח הודעות לפי תקנה 36

לציין כי התכנית המתוקנת הינה ראויה ואין מניעה לאשרה בכפוף להסכמת השכנים. לצורך זה יש לבצע משלוח הודעות לשכנים.

לידיעה :

ברמת שרת . רח' קדיש לוז 21

בבניין מגורים קיים בן 5 קומות עבור 10 יח"ד בכניסה הנדונה.

מבוקשת

תוספת מרפסות זיז ל 2 יח"ד קיימות.

תב"ע

אין נספח בינוי מפורט

כפופה למתאר. בתוקף מ 1979

אזור מגורים 2

ס.ס.נ.אין

הקלות

הקלה למרפסת זיז מעבר לקו בניין בעומק של 2 מטר.

-הקלה למרפסת זיז מעל 12 מ"ר

-הקלה ל6% משטח המגרש לתב"ע שהופקדו עד 31/8/98

סדר יום לוועדה מתאריך - 06/05/2026 - יט אייר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/54
מספר בקשה	<u>2024/0136.00</u>
מספר סידורי	<u>64</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	בניה חדשה / בניין חדש, פיתוח שטח ציבורי פתוח
שימוש עיקרי	בנין ציבורי, בנין ציבורי, גן ילדים, שטח ציבורי פתוח
מהות בקשה	בית הכנסת + 3 כיתות גנ"י + 3 כיתות מעון יום+ פיתוח שצ"פ סמוך+ פינוי מנ"דים.
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	בן סירא - עבור מבנה ציבור שמחה
עורך הבקשה	אדריכל אפריל יצחק
מתכנן השלד	מהנדס משולמי רון
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	1

כתובת האתר

טרומן הארי 1, רמות

גוש	חלקה	בשלמות
30617	267	לא
30617	268	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1174523	תחילת תוקף	24/08/2024	2	מבנים ומוסדות ציבור	907
192815	תחילת תוקף	03/08/2019			

תאור הבקשה

דיון 3 : בקשה זו מובאת לדיון חוזר, לאחר החלטת הוועדה מתאריך 24/03/2026 :
(1) הבקשה אושרה לעניין החניה – הוועדה פטרה מהתקנת מקומות חניה.
(2) הוועדה אישרה את נוסח הפרסום כפי שפורסם.

(2) הוועדה החליטה להוריד את הבקשה מסדר היום עד הצגת חצר לגנ"י - לא על שצ"פ.

כעת הבקשה מובאת לוועדה לצורך הצגת פתרון חצר גנ"י בתחום שטח המיועד למבני ציבור.

דיון מס' 2 :

בקשה זו מובאת לדיון חוזר, לאחר החלטת הוועדה ב-17/12/25 לאשר את הבקשה להיתר בתנאים (ללא אישור השימוש החורג בשצ"פ עבור חצרות גני"י בשלב זה),

הבקשה מובאת לדיון חוזר בעקבות השינויים/התוספות הבאים, שלא צוינו לאישור וידיעת הוועדה:

– להכרעת הוועדה באם יש צורך לפרסם בשנית 2 מ"ח המוצעים בייעוד הקרקע "דרך ו/או טיפול נופי".
הבקשה שפורסמה הציגה את החניות הנ"ל אך במלל לא צויין את הייעוד הנוסף שהינו "דרך ו/או טיפול נופי"

להכרעת הוועדה - לפטור מהחובה להתקין מ"ח לגני"י ומעונות יום, ע"פ הוראות תכנית 5166 סעיף 14.6.3(ב). – לא צויין בהחלטת הוועדה מיום ה-17/12/2025

3. לאישור הוספת פיתוח השצ"פ הדרומי במסגרת בקשה זו ולהוספת תנאים להיתר בהתאם לכך – אישור שפ"ע ואישור אדריכל העיר לעניין השצ"פ עפ"י הוראות התב"ע החלה במקום.

4. לאישור הוספת מאגר המים ו עדכון המפלסים.

5. לאישור הגדלת ממ"מ בקומה עליונה ע"ח שטח עיקרי (משיקולים תכנוניים) וכן עדכון שטחי ממ"מים בהתאם להנחיות הג"א, מבלי הגדלת סה"כ שטחי הבניה הכוללים שהוצגו בוועדה ב-17/12/2025.

בשכונת רמות, רח' טרומן, גוש 30617 חלקה 267, מגרש 2,

מוצע במרכז המגרש מבנה ציבורי חדש בן 6 קומות עבור שימושים: בית כנסת, 3 כיתות גן ילדים 3, 3 כיתות מעון יום ומ.מים+ח.משאבות.

כניסה לגני"י מוצעת מצפון המגרש במפלס $728.00 = -3.90$ - בקומה 1-.

כניסה לבית הכנסת ולמעון מוצעת מהשצ"פ דרומית למגרש במפלס $731.90 = +0.00$ - בקומת הקרקע.

בנוסף בגוש 30617 חלקה 268, מגרש 3 קיים שצ"פ, אשר בחלקו מבוקש שימוש לטובת חצרות גני"י, בהליך שימוש חורג.

תכנית קומה 2 - מפלס $725.25 = -6.80$:

מאגרי מים, חדר משאבות וחלל מתחת לפיר מעלית,

גישה מקומה 1-, ממפלס $728.00 = -3.90$.

תכנית קומה 1 - מפלס $728.00 = -3.90$:

כניסה ראשית מצפון המגרש ל3 כיתות גני"י.

מבואת כניסה, 3 כיתות גן הכוללות שירותים, מטבחון וממ"מ המיועד למחסן בכל כיתת גן, יציאה לחצרות צפונית ומזרחית למבנה.

חלק מן החצרות המוצעות מזרחית למבנה חורגות מגבולות המגרש ומוצעות על השצ"פ הצמוד, מבוקשות בהליך של שימוש חורג, בהתאם לחו"ד משפטית מתאריך: 05/03/2024 (מתויק בארכיב האופטי) המאשרת לקדם את הבקשה בהליך שימוש חורג בכפוף להמצאת כתב התחייבות של מנהל מנח"י על כך שחצרות גני הילדים יוותרו פתוחים לכלל הציבור בשעות הצהריים ובחופשים, ובמקביל לכך שיקודם ויוגש תכנית

לשינוי ייעוד ושימוש במגרש.

תכנית קומת קרקע - מפלס $+731.90 = -0.00$:

כניסה ראשית מדרום המגרש לבית הכנסת ולמעונות.

מבואת כניסה, אולם כניסה, חלל ביי"כ לעזרת גברים, ח.לימוד, ח.מעילים, מטבחון ושירותים.

מוצעת כניסה נפרדת עבור הגישה למעון היום בקומות העליונות.

גישה לקומות העליונות (עזרת הנשים) ע"י 2 גרמי מדרגות ומעלית,

בנוסף גישה נפרדת למעונות בקומות העליונות, ע"י גרם מדרגות ומעלית נוספים.

תכנית קומה 1 - מפלס $+735.70 = +3.80$:

עזרת נשים, ח. מעילים, ממ"מ, שירותים ויציאה למרפסת מקורה דרומית למבנה.

גישה לקומות ע"י 2 גרמי מדרגות ומעלית,

בנוסף חלל נפרד עבור למעונות, דרך 2 גרמי מדרגות ומעלית נוספים.

תכנית קומה 2 - מפלס $+739.50 = +7.60$:

מעון יום.

מעברים, כיתת תינוקות+ כיתת ילדים הכוללות בכל כיתה שירותים, מטבחון, 2 מחסנים אשר לאחד מהם גישה מהחצר, בנוסף מוצע מטבח, מחסן, שירותים נגישים, ממ"מ ויציאה לחצרות מזרחית למבנה.

גישה לקומות ע"י 2 גרמי מדרגות ומעלית.

תכנית קומה 3 - מפלס $+743.30 = +11.40$:

מעון יום.

מעברים, כיתת פעוטות הכוללת שירותים, מטבחון, 2 מחסנים אשר לאחד מהם גישה מהחצר, ח. כביסה, מעלון אוכל, ממ"מ ויציאה לחצר דרומית למבנה.

גישה לקומות ע"י 2 גרמי מדרגות ומעלית.

תכנית גגות מפלס $+747.10 = +15.20$: מוצע גג שטוח לא לשימוש. גישה לגג ע"י סולם. תנאי להיתר- סימון אזור מערכות ואופן גישה לגג.

שטחים :

מעל הכניסה הקובעת- עיקרי : 1,531.76 מ"ר, שירות : 414.80 מ"ר,

מתחת הכניסה הקובעת- עיקרי : 0 , שירות : 54.05 מ"ר,

סה"כ מוצע : 2,000.61 מ"ר.

אין חריגה משטחי הבניה.

קווי בניין :

0 דרומית למגרש, 3 מ' לכל שאר הצדדים, בהתאם לתכנית החלה במקום.

אין חריגה מגבולות המגרש.

חניה :

בבקשה שלפנינו מוצעים 3 כיתות גני"י, 3 כיתות מעון יום ובי"כ,

בהתאם לטבלת מאזן החניה-

גן ילדים-

התקן : 1: 40.

דרוש : 9 מ"ח+ מפרץ העלאה והורדה.

כמוכן נדרש ל 4 חניות אופניים ו-2 חניות אופנועים.

מעון יום-

התקן : 1: 40.

דרוש : 11 מ"ח+ מפרץ העלאה והורדה.

כמוכן נדרש ל 4 חניות אופניים ו-2 חניות אופנועים.

ע"פ הוראות תכנית 5166 סעיף 14.6.3(ב) רשאית הוועדה המקומית לפטור מהחובה להתקין מ"ח לגני"י ומעונות יום (בכפוף להצגת מפרץ העלאה והורדה).

בית כנסת-

התקן : 1: 50.

דרוש : 11 מ"ח.

כמוכן נדרש ל 5 חניות אופניים ו-3 חניות אופנועים.

סה"כ מתוכנן : 14 מ"ח הכוללים חניה נגישה אחת + 4 מפרצי העלאה והורדה, על הרחוב מחוץ לגבולות המגרש, 10 חניות אופניים ו- 5 חניות אופנועים בשצ"פ.

פורסמה הקלה מהוראות תכנית 5166 סעיף 10.1 בדבר התקנת חניות מחוץ לגבולות מגרש על "דרך מוצעת" לפי תכנית 101-0192815.

בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.

מידע קודם

מתאריך	
26/04/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים על המקום חלות תכניות 1174523 משנת 2024 ו192815 משנת 2019 הקובעות : תכנית 1174523 משנת 2024 הקובעת : בסעיף 1.6- כפיפות לתכנית- שינוי ל192815 במפורט בלבד. בסעיף 4.2- מבנים ומוסדות ציבור. בסעיף 4.2.1- שימושים- בי"כ, גנ"י, מעון, מרכז שירותי קהילה ורווחה, מקוואות, חניה, מחסנים וחדרים טכניים, מתקנים הנדסיים וכל שימוש ציבורי..... מתוכנן בי"כ+ 3 כיתות גנ"י+ 3 כיתות מעון יום. בסעיף 4.2.2(א) (1) : תותר תוספת שטחי בנייה על קרקעיים בנוסף לשטחים המאושרים בתכנית 192815. בסעיף 5 - זכויות והוראות בניה- תא שטח 2 : שטחים מאושרים : מעל הכניסה הקובעת : עיקרי- 2077 מ"ר, שירות- 100 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת : עיקרי- 0, שירות- 1720 מ"ר, סה"כ שטחי בניה- 3,897 מ"ר.

גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת : 21.2 מ'. מס' קומות : מעל הכניסה הקובעת - 5 קומות, מתחת לכניסה הקובעת- 2 קומות. הבקשה עומדת בשטחים המותרים, גובה מבנה מוצע- +17.78 ומס' קומות מתוכנן- 1 מתחת לכניסה הקובעת ו-5 קומות מעל הכניסה הקובעת (קומה 1- נחשבת למעל למפלס הכניסה הקובעת משום הפרשי הטופוגרפיה). הוראות נוספות אשר כתובות בתכנית 192815 משנת 2019 : סעיף 1.6- התכנית מחליפה את תכנית מתאר 62. סעיף 4.2.1 - שימושים : בתי כנסת וגני" - מבוקש בית כנסת, גני" ומעונות יום (תכנית 1174523 מתירה בסעיף 4.2.1). סעיף 4.2.2(א) - 1. יותרו פתחים וכניסות בחזית הדרומית הפונה לשצ"פ כמצויין בנספח הבינוי. 2. השטחים הפנויים מבניה במגרש יגוננו ע"י נטיעת עצים וצמחיה נמוכה. חלק מן השטחים ירוצפו וימוקמו בהם ספסלים וריהוט רחוב. 3. ניתן לממש חלקית את הזכויות בניה במבנה הציבור ובהתאם למקומות החניה המסופקים לעת ההיתר. סעיף 4.2.2(ג) - עיצוב אדריכלי- הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת....יותר שימוש בחומרי גמר נוספים בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו. סעיף 4.3- שטח ציבורי פתוח. סעיף 4.3.1- שימושים שצ"פ- א'. נטיעות, גינון, ריהוט רחוב ומתקני משחק. ב'. מעברים ושבילי הליכה. ג'. מתקנים הנדסיים ותשתיות. סעיף 4.3.2(א)- הוראות בצצ"פ- 1. פיתוח השטחים הציבוריים בתחום התכנית ייעשה בד בבד עם פיתוח שטחי המגורים. 2. בשטחים הפתוחים הציבוריים יותקנו מערכות השקיה. 3. מפלסי הפיתוח יהיו באופן שיאפשר מעבר רציף להולכי רגל בין רחוב טרומן לדרך החדשה בתחום התכנית ובתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו. ע"פ תשובת יועץ הפיתוח- המעבר בין רחוב טרומן הקיים לטרומן החדש בתחום הצומת מאפשר את הגישה הנוחה		

והמונגשת אל מבנההציבור בקומת מפלס הפיתוח העליון (בית הכנסת), כמו כן המעבר והגישה למבנה הציבור מהכביש החדש אל מפלס הפיתוח בקומת הקרקע מתאפשר באופן מונגש וברור. באישור הוועדה, תנאים להיתר- אישור שפ"ע ואישור אדריכל העיר לפיתוח השצ"פ. בנוסף, בחלק מהשצ"פ מוצע שימוש לטובת שטחי חצרות הגנים, בהליך שימוש חורג המבוקש במסגרת בקשה זו, בהתאם לחו"ד משפטית מתאריך: 05/03/2024 (מתווק בארכיב האופטי) המאשרת לקדם את הבקשה בהליך שימוש חורג בכפוף ל המצאת כתב התחייבות של מנהל מנח"י על כך שחצרות גני הילדים יוותרו פתוחים לכלל הציבור בשעות הצהריים ובחופשים, ובמקביל לכך שיקודם ויוגש תכנית לשינוי ייעוד ושימוש במגרש. סעיף 6.7(1+2) - סטיה נכרת- במס' קומות, גובה בניה מירבי וקווי בניין. סעיף 7.1.2(1)- תנאי להיתר בניה- הגשת תכנית לפיתוח השטחים הציבוריים בתחום התכנית עם מהנדס העיר או מי מטעמו. סעיף 5 - שטחים : מגרש 2 מעל הכניסה הקובעת: עיקרי- 1,700 מ"ר, שירות- 100 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת: עיקרי- 0, שירות- 1720 מ"ר, סה"כ שטחי בניה- 3,520 מ"ר. גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת: 21.2 מ'. מס' קומות: מעל הכניסה הקובעת- 5 קומות. מתחת לכניסה הקובעת- 2 קומות. סעיף 6.7 – סטיה ניכרת : סעיף 6.7(1) – מס' הקומות והגובה המירבי בתכנית זו הינם מחייבים וכל הגדלה תחשב סטיה ניכרת. סעיף 6.7(2) – קווי בניין הינם מחייבים, שינוי ייחשב כסטיה ניכרת. שטחים : שטחים מוצעים בבקשה זו : מעל הכניסה הקובעת- עיקרי: 1,531.76 מ"ר, שירות: 414.80 מ"ר (קומה 1- המוצעת נחשבת למעל למפלס הכניסה הקובעת משום הפרשי המפלסים), מתחת הכניסה הקובעת- עיקרי: 0, שירות: 54.05 מ"ר, סה"כ בינוי מוצע: 2,000.61 (לעומת 2,001.23 מ"ר סה"כ השטחים שצוינו בדיון הראשון, נעשה שינוי בשטחים בעקבות דרישות הג"א).		

נויידו 314.80 מ"ר משטחי הבניה העיקריים מעל הכניסה הקובעת לטובת שטחי שירות מעל מפלס הכניסה הקובעת. אין חריגה משטחי הבניה. חניה : בבקשה שלפנינו מוצעים 3 כיתות גניי, 3 כיתות מעון יום ובי"כ, בהתאם לטבלת מאזן החניה : גן ילדים : התקן : 1:40 דרוש : 9 מ"ח+ מפרץ העלאה והורדה + 4 חניות אופניים ו-2 חניות אופנועים. מעון יום : התקן : 1:40 דרוש : 11 מ"ח+ מפרץ העלאה והורדה+ 4 חניות אופניים ו-2 חניות אופנועים. ע"פ הוראות תכנית 5166 סעיף 14.6.3(ב) רשאית הוועדה המקומית לפטור מהחובה להתקין מ"ח לגניי ומעונות יום (בכפוף להצגת מפרץ העלאה והורדה). בית כנסת : התקן : 1:50. דרוש : 11 מ"ח + 5 חניות אופניים ו-3 חניות אופנועים. סה"כ מתוכנן : 14 מ"ח הכוללים חניה נגישה אחת + 4 מפרצי העלאה והורדה, על הרחוב מחוץ לגבולות המגרש , 10 חניות אופניים ו- 5 חניות אופנועים בשצ"פ (לפי הנחיית תושי"ה). חוו"ד מח' התנועה מיום 09/10/2024 : "אין התנגדות לתכנית. מוצע מבני ציבור ראה פירוט טבלת מאזן חניה מצורפת וסרוקה תכנית הסדרי תנועה חתומה ע"י האגף. ס"ה מוצע 14 מק"ח תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרור לתכנית. שלומי 1.10.24"		

הערה : 1) פורסמה הקלה לעניין מיקום החניות מחוץ לגבולות המגרש. 2) 2 חניות המוצעות מערבית למגרש וסומנו כמוצעות בהרמוניקה שפורסמה, מתוכננות על ייעוד קרקע "דרך ו/או טיפול נופי", משום טעות סופר שם ייעוד הקרקע לא פורסם, להכרעת הוועדה באם יש צורך לפרסם. בשנית. קווי בניין : 0 דרומית למגרש, 3 מ' לכל שאר הצדדים, בהתאם לתכנית החלה במקום. אין חריגה מגבולות המגרש. פרסום : הבקשה פורסמה עפ"י הנוסח הנ"ל: א'. הקלה מהוראות תכנית 5166 סעיף 10.1 בדבר התקנת חניות מחוץ לגבולות מגרש על "דרך מוצעת" לפי תכנית 101-0192815. ב'. שימוש חורג משטח ציבורי פתוח לשטח מבנה ציבור בהיקף של כ-290 מ"ר לחצרות גני ילדים, מתכנית 192815. תום מועד התנגדויות : 02/07/2024 לאחר פרסום אין מתנגדים. 6) הערות : 1) לאחר פתיחת התיק ופרסום הבקשה, עורכי הבקשה ביקשו להוסיף למהות הבקשה את פיתוח השצ"פ הצמוד לפרוייקט, גו"ח : 30617/268, לאישור הוועדה- א'. להוספת פיתוח השצ"פ לבקשה זו. ב'. להוספת תנאים עבור פיתוח שצ"פ זה כתנאי להיתר- אישור שפ"ע לפיתוח השצ"פ ואישור אדריכל העיר לפיתוח השצ"פ (בהתאם להוראות התב"ע שפיתוח השצ"פ יאושר ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו). 2) לידיעת ואישור הוועדה- לאחר פתיחת התיק הוספו מאגר מים וחדר משאבות משום דרישת הגיחון, בקומה 2- והשתנו מפלסים אבסולוטיים בהתאמה. 3) לידיעת ואישור הוועדה- לבקשת עורכי הבקשה- משיקולים תכנוניים, מעוניינים להגדיל את שטח הממ"מ בקומה העליונה ע"ח השטח העיקרי משיקולים תכנוניים וכן עדכון שטחי הממ"מים בהתאם להנחיות הג"א, סך שטחי הבניה המוצעים אינו גדל (קטן בכ- 1 מ'). 4) לידיעת ואישור הוועדה- בתחום המגרש קיימים מנ"דים המסומנים לפינוי בהרמוניקה. להכרעת הוועדה :		

א) להכרעת הוועדה - באם יש צורך לפרסם בשנית 2 מ"ח המוצעים בייעוד הקרקע "דרך ו/או טיפול נופי". – הבקשה שפורסמה הציגה את החניות הנ"ל אך במלל לא צויין את הייעוד הנוסף שהינו "דרך ו/או טיפול נופי " להכרעת הוועדה - לפטור מהחובה להתקין מ"ח לגנ"י ומעונות יום, ע"פ הוראות תכנית 5166 סעיף 14.6.3(ב). – לא צויין בהחלטת הוועדה מיום ה-17/12/2025 לידיעת הוועדה: א) לאישור הוספת פיתוח השצ"פ הדרומי במסגרת בקשה זו ולהוספת תנאים להיתר בהתאם לכך – אישור שפ"ע ואישור אדריכל העיר לעניין השצ"פ עפ"י הוראות התב"ע החלה במקום. ב) לאישור הוספת מאגר המים ו עדכון המפלסים . ג) לאישור הגדלת ממ"מ בקומה עליונה ע"ח שטח עיקרי (משיקולים תכנוניים) וכן עדכון שטחי ממ"מים בהתאם להנחיות הג"א, מבלי הגדלת סה"כ שטחי הבניה הכוללים שהוצגו בוועדה ב-17/12/2025. תנאים לדיון: איכ"ס- אושר בתנאים בתאריך 07/08/2025 שפ"ע- אושר בתאריך 15/08/2024 תברואה- אושר בתאריך 17/09/2024 דרכים- אושר בתנאים בתאריך 15/08/2024 בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.		
חוות דעת תכנונית	26/04/2026	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה : 1174523, 192815 תחילת תוקף : 24/08/2024, 03/08/2019 ייעוד הקרקע: מבנים ומוסדות ציבור. תכניות כפופות: שינוי ל192815 במפורט בלבד. האם התכנית כפופה לתכנית מתאר: לא (תכנית 192815 מחליפה את תכנית מתאר 62) חוות דעת אדריכלית על המקום חלות תכניות 1174523 משנת 2024 ו192815 משנת 2019 הקובעות: תכנית 1174523 משנת 2024 הקובעת: בסעיף 1.6- כפיפות לתכנית- שינוי ל192815 במפורט בלבד. בסעיף 4.2- מבנים ומוסדות ציבור. בסעיף 4.2.1- שימושים- בי"כ, גני", מעון, מרכז שירותי קהילה ורווחה, מקוואות, חניה, מחסנים וחדרים טכניים, מתקנים הנדסיים וכל שימוש ציבורי.....- מתוכנן בי"כ+ 3 כיתות גני"י+ 3 כיתות מעון יום. בסעיף 4.2.2(א) (1): תותר תוספת שטחי בנייה על קרקעיים בנוסף לשטחים המאושרים בתכנית 192815. בסעיף 5 - זכויות והוראות בניה- תא שטח 2: שטחים מאושרים: מעל הכניסה הקובעת: עיקרי- 2077 מ"ר, שירות- 100 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת: עיקרי- 0, שירות- 1720 מ"ר, סה"כ שטחי בניה- 3,897 מ"ר. גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת: 21.2 מ'. מס' קומות: מעל הכניסה הקובעת - 5 קומות, מתחת לכניסה הקובעת- 2 קומות. הבקשה עומדת בשטחים המותרים, גובה מבנה מוצע- +17.78 ומס' קומות מתוכנן- 1 מתחת לכניסה הקובעת ו-5 קומות מעל הכניסה הקובעת (קומה 1- נחשבת למעל למפלס הכניסה		

הקובעת משום הפרשי הטופוגרפיה). הוראות נוספות אשר כתובות בתכנית 192815 משנת 2019 : סעיף 1.6- התכנית מחליפה את תכנית מתאר 62. סעיף 4.2.1 - שימושים : בתי כנסת וגנ"י – מבוקש בית כנסת, גנ"י ומעונות יום (תכנית 1174523 מתירה בסעיף 4.2.1). סעיף 4.2.2(א) - 1. יותרו פתחים וכניסות בחזית הדרומית הפונה לשצ"פ כמצויין בנספח הבינוי. 2. השטחים הפנויים מבניה במגרש יגוננו ע"י נטיעת עצים וצמחיה נמוכה. חלק מן השטחים ירוצפו וימוקמו בהם ספסלים וריהוט רחוב. 3. ניתן לממש חלקית את הזכויות בניה במבנה הציבור ובהתאם למקומות החניה המסופקים לעת ההיתר. סעיף 4.2.2(ג) - עיצוב אדריכלי- הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת....יותר שימוש בחומרי גמר נוספים בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו. סעיף 4.3- שטח ציבורי פתוח. סעיף 4.3.1- שימושים שצ"פ- א'. נטיעות, גינון, ריהוט רחוב ומתקני משחק. ב'. מעברים ושבילי הליכה. ג'. מתקנים הנדסיים ותשתיות. סעיף 4.3.2(א)- הוראות בצצ"פ- 1. פיתוח השטחים הציבוריים בתחום התכנית ייעשה בד בבד עם פיתוח שטחי המגורים. 2. בשטחים הפתוחים הציבוריים יותקנו מערכות השקיה. 3. מפלסי הפיתוח יהיו באופן שיאפשר מעבר רציף להולכי רגל בין רחוב טרומן לדרך החדשה בתחום התכנית ובתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו. ע"פ תשובת יועץ הפיתוח- המעבר בין רחוב טרומן הקיים לטרומן החדש בתחום הצומת מאפשר את הגישה הנוחה והמונגשת אל מבנה הציבור בקומת מפלס הפיתוח העליון (בית הכנסת), כמו כן המעבר והגישה למבנה הציבור מהכביש החדש אל מפלס הפיתוח בקומת הקרקע מתאפשר באופן מוגשג וברור. באישור הוועדה, תנאים להיתר- אישור שפ"ע ואישור אדריכל העיר לפיתוח השצ"פ. בנוסף, בחלק מהשצ"פ מוצע שימוש לטובת שטחי חצרות הגנים, בהליך שימוש חורג המבוקש במסגרת בקשה זו, בהתאם לחו"ד משפטית מתאריך : 05/03/2024 (מתוּק בארכיב האופטי) המאשרת לקדם את הבקשה בהליך שימוש חורג		

בכפוף ל המצאת כתב התחייבות של מנהל מנח"י על כך שחצרות גני הילדים יוותרו פתוחים לכלל הציבור בשעות הצהריים ובחופשים , ובמקביל לכך שיקודם ויוגש תכנית לשינוי ייעוד ושימוש במגרש. סעיף 6.7(1+2) - סטיה נכרת- במס' קומות, גובה בניה מירבי וקווי בניין. סעיף 7.1.2(1) - תנאי להיתר בניה- הגשת תכנית לפיתוח השטחים הציבוריים בתחום התכנית עם מהנדס העיר או מי מטעמו. סעיף 5 - שטחים : מגרש 2 מעל הכניסה הקובעת : עיקרי- 1,700 מ"ר, שירות- 100 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת : עיקרי- 0, שירות- 1720 מ"ר, סה"כ שטחי בניה- 3,520 מ"ר. גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת : 21.2 מ'. מס' קומות : מעל הכניסה הקובעת- 5 קומות. מתחת לכניסה הקובעת- 2 קומות. סעיף 6.7 – סטיה ניכרת : סעיף 6.7(1) – מס' הקומות והגובה המירבי בתכנית זו הינם מחייבים וכל הגדלה תחשב סטיה ניכרת. סעיף 6.7(2) – קווי בניין הינם מחייבים, שינוי ייחשב כסטיה ניכרת. שטחים : שטחים מוצעים בבקשה זו : מעל הכניסה הקובעת- עיקרי : 1,531.76 מ"ר, שירות : 414.80 מ"ר (קומה 1- המוצעת נחשבת למעל למפלס הכניסה הקובעת משום הפרשי המפלסים), מתחת הכניסה הקובעת- עיקרי : 0 , שירות : 54.05 מ"ר, סה"כ בינוי מוצע : 2,000.61 (לעומת 2,001.23 מ"ר סה"כ השטחים שצוינו בדיון הראשון, נעשה שינוי בשטחים בעקבות דרישות הג"א). נויידו 314.80 מ"ר משטחי הבניה העיקריים מעל הכניסה הקובעת לטובת שטחי שירות מעל מפלס הכניסה הקובעת. אין חריגה משטחי הבניה.		

הערות : 1) לאחר פתיחת התיק ופרסום הבקשה, עורכי הבקשה ביקשו להוסיף למהות הבקשה את פיתוח השצ"פ הצמוד לפרוייקט, גו"ח : 30617/268, לאישור הוועדה- א'. להוספת פיתוח השצ"פ לבקשה זו (הרמוניקה מעודכנת הוטמעה בצרופות בארכיב האופטי- לתיק). ב'. להוספת תנאים עבור פיתוח שצ"פ זה כתנאי להיתר- אישור שפ"ע לפיתוח השצ"פ ואישור אדריכל העיר לפיתוח השצ"פ (בהתאם להוראות התב"ע שפיתוח השצ"פ יאושר ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו). 2) לידיעת ואישור הוועדה- לאחר פתיחת התיק הוספו מאגר מים וחדר משאבות משום דרישת הגיחון, בקומה 2- והשתנו מפלסים אבסולוטיים בהתאמה. 3) לידיעת ואישור הוועדה- לבקשת עורכי הבקשה- משיקולים תכנוניים, מעוניינים להגדיל את שטח הממ"מ בקומה העליונה ע"ח השטח העיקרי משיקולים תכנוניים וכן עדכון שטחי הממ"מים בהתאם להנחיות הג"א, סך שטחי הבניה המוצעים אינו גדל (קטן בכ- 1 מ'). 4) לידיעת ואישור הוועדה- בתחום המגרש קיימים מנ"דים המסומנים לפינוי בהרמוניקה. חניה : בבקשה שלפנינו מוצעים 3 כיתות גנ"י, 3 כיתות מעון יום ובי"כ, בהתאם לטבלת מאזן החניה : גן ילדים : התקן : 40 : 1 דרוש : 9 מ"ח+ מפרץ העלאה והורדה + 4 חניות אופניים ו-2 חניות אופנועים. מעון יום : התקן : 40 : 1 דרוש : 11 מ"ח+ מפרץ העלאה והורדה+ 4 חניות אופניים ו-2 חניות אופנועים. ע"פ הוראות תכנית 5166 סעיף 14.6.3 (ב) רשאית הוועדה המקומית לפטור מהחובה להתקין מ"ח לגנ"י ומעונות יום (בכפוף להצגת מפרץ העלאה והורדה). בית כנסת : התקן : 50 : 1. דרוש : 11 מ"ח + 5 חניות אופניים ו-3 חניות אופנועים.		

סה"כ מתוכנן : 14 מ"ח הכוללים חניה נגישה אחת + 4 מפרצי העלאה והורדה, על הרחוב מחוץ לגבולות המגרש , 10 חניות אופניים ו- 5 חניות אופנועים בשצ"פ (לפי הנחיית תושי"ה). חו"ד מח' התנועה מיום 09/10/2024 : "אין התנגדות לתכנית. מוצע מבני ציבור ראה פירוט טבלת מאזן חניה מצורפת וסרוקה תכנית הסדרי תנועה חתומה ע"י האגף. ס"ה מוצע 14 מק"ח תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרור לתכנית. שלומי 1.10.24" הערה : 1) פורסמה הקלה לעניין מיקום החניות מחוץ לגבולות המגרש. 2) 2 חניות המוצעות מערבית למגרש וסומנו כמוצעות בהרמוניקה שפורסמה, מתוכננות על ייעוד קרקע "דרך ו/או טיפול נופי", משום טעות סופר שם ייעוד הקרקע לא פורסם, להכרעת הוועדה באם יש צורך לפרסם. בשנית. קווי בניין : 0 דרומית למגרש, 3 מ' לכל שאר הצדדים, בהתאם לתכנית החלה במקום. אין חריגה מגבולות המגרש. פרסום : הבקשה פורסמה עפ"י הנוסח הנ"ל : א'. הקלה מהוראות תכנית 5166 סעיף 10.1 בדבר התקנת חניות מחוץ לגבולות מגרש על "דרך מוצעת" לפי תכנית 101-0192815. ב'. שימוש חורג משטח ציבורי פתוח לשטח מבנה ציבור בהיקף של כ-290 מ"ר לחצרות גני ילדים, מתכנית 192815. תום מועד התנגדויות : 02/07/2024 לאחר פרסום אין מתנגדים. להכרעת הוועדה : א) להכרעת הוועדה - באם יש צורך לפרסם בשנית 2 מ"ח המוצעים בייעוד הקרקע "דרך ו/או טיפול נופי". – הבקשה שפורסמה הציגה את החניות הנ"ל אך במלל לא צויין את הייעוד הנוסף שהינו "דרך ו/או טיפול נופי "		

להכרעת הוועדה - לפטור מהחובה להתקין מ"ח לגנ"י ומעונות יום, ע"פ הוראות תכנית 5166 סעיף 14.6.3(ב). – לא צויין בהחלטת הוועדה מיום ה-17/12/2025 לידיעת הוועדה: א) לאישור הוספת פיתוח השצ"פ הדרומי במסגרת בקשה זו ולהוספת תנאים להיתר בהתאם לכך – אישור שפ"ע ואישור אדריכל העיר לעניין השצ"פ עפ"י הוראות התב"ע החלה במקום. ב) אישור הוספת מאגר המים ו עדכון המפלסים . ג) אישור הגדלת ממ"מ בקומה עליונה ע"ח שטח עיקרי (משיקולים תכנוניים) וכן עדכון שטחי ממ"מים בהתאם להנחיות הג"א, מבלי הגדלת סה"כ שטחי הבניה הכוללים שהוצגו בוועדה ב-17/12/2025. תנאים לדיון: איכ"ס- אושר בתנאים בתאריך 07/08/2025 שפ"ע- אושר בתאריך 15/08/2024 תברואה- אושר בתאריך 17/09/2024 דרכים- אושר בתנאים בתאריך 15/08/2024 בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.		
הוועדה החליטה : הצגת פתרון חצר לגנ"י , לא על השצ"פ. חניה – מכח תקן 5166ב' סעיף 14.6.3(ב) הוועדה בסמכותה פוטרת מלהתקין מקומות חניה בגנ"י. הוועדה מאשרת את נוסח הפרסום כפי שפורסם.	24/03/2026	דיון בועדת משנה : להוריד מסדר יום לבדיקה מקצועית נוספת

חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1174523 ,192815 תחילת תוקף : 24/08/2024 ,03/08/2019 ייעוד הקרקע : מבנים ומוסדות ציבור. תכניות כפופות : שינוי ל192815 במפורט בלבד. האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : לא (תכנית 192815 מחליפה את תכנית מתאר 62) חוות דעת אדריכלית על המקום חלות תכניות 1174523 משנת 2024 ו192815 משנת 2019 הקובעות : תכנית 1174523 משנת 2024 הקובעת : בסעיף 1.6 - כפיפות לתכנית- שינוי ל192815 במפורט בלבד. בסעיף 4.2 - מבנים ומוסדות ציבור. בסעיף 4.2.1 - שימושים- ב"כ, ג"י, מעון, מרכז שירותי קהילה ורווחה, מקוואות, חניה, מחסנים וחדרים טכניים, מתקנים הנדסיים וכל שימוש ציבורי..... מתוכנן ב"כ+ 3 כיתות ג"י+ 3 כיתות מעון יום. בסעיף 4.2.2(א) (1) : תותר תוספת שטחי בנייה על קרקעיים בנוסף לשטחים המאושרים בתכנית 192815. בסעיף 5 - זכויות והוראות בניה- תא שטח 2 : שטחים מאושרים : מעל הכניסה הקובעת : עיקרי- 2077 מ"ר, שירות- 100 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת : עיקרי- 0, שירות- 1720 מ"ר, סה"כ שטחי בניה- 3,897 מ"ר.	17/03/2026	חוות דעת תכנונית

גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת : 21.2 מ'. מס' קומות : מעל הכניסה הקובעת - 5 קומות, מתחת לכניסה הקובעת- 2 קומות. הבקשה עומדת בשטחים המותרים, גובה מבנה מוצע- +17.78 ומס' קומות מתוכנן- 1 מתחת לכניסה הקובעת ו-5 קומות מעל הכניסה הקובעת (קומה 1- נחשבת למעל למפלס הכניסה הקובעת משום הפרשי הטופוגרפיה). הוראות נוספות אשר כתובות בתכנית 192815 משנת 2019 : סעיף 1.6- התכנית מחליפה את תכנית מתאר 62. סעיף 4.2.1 – שימושים : בתי כנסת וגניי – מבוקש בית כנסת, גניי ומעונות יום (תכנית 1174523 מתירה בסעיף 4.2.1). סעיף 4.2.2(א) - 1. יותרו פתחים וכניסות בחזית הדרומית הפונה לשצ"פ כמצויין בנספח הבינוי. 2. השטחים הפנויים מבניה במגרש יגוננו ע"י נטיעת עצים וצמחיה נמוכה. חלק מן השטחים ירוצפו וימוקמו בהם ספסלים וריהוט רחוב. 3. ניתן לממש חלקית את הזכויות בניה במבנה הציבור ובהתאם למקומות החניה המסופקים לעת ההיתר. סעיף 4.2.2(ג) - עיצוב אדריכלי- הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת....יותר שימוש בחומרי גמר נוספים בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו. סעיף 4.3- שטח ציבורי פתוח. סעיף 4.3.1- שימושים שצ"פ- א'. נטיעות, גינון, ריהוט רחוב ומתקני משחק. ב'. מעברים ושבילי הליכה. ג'. מתקנים הנדסיים ותשתיות. סעיף 4.3.2(א)- הוראות בצש"פ- 1. פיתוח השטחים הציבוריים בתחום התכנית ייעשה בד בבד עם פיתוח שטחי המגורים. 2. בשטחים הפתוחים הציבוריים יותקנו מערכות השקיה. 3. מפלסי הפיתוח יהיו באופן שיאפשר מעבר רציף להולכי רגל בין רחוב טרומן לדרך החדשה בתחום התכנית ובתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו. ע"פ תשובת יועץ הפיתוח- המעבר בין רחוב טרומן הקיים לטרומן החדש בתחום הצומת מאפשר את הגישה הנוחה והמונגשת אל מבנה הציבור בקומת מפלס הפיתוח העליון (בית		

הכנסת), כמו כן המעבר והגישה למבנה הציבור מהכביש החדש אל מפלס הפיתוח בקומת הקרקע מתאפשר באופן מונגש וברור. באישור הוועדה, תנאים להיתר- אישור שפ"ע ואישור אדריכל העיר לפיתוח השצ"פ. בנוסף, בחלק מהשצ"פ מוצע שימוש לטובת שטחי חצרות הגנים, בהליך שימוש חורג המבוקש במסגרת בקשה זו, בהתאם לחו"ד משפטית מתאריך: 05/03/2024 (מתווק בארכיב האופטי) המאשרת לקדם את הבקשה בהליך שימוש חורג בכפוף ל המצאת כתב התחייבות של מנהל מנח"י על כך שחצרות גני הילדים יוותרו פתוחים לכלל הציבור בשעות הצהריים ובחופשים, ובמקביל לכך שיקודם ויוגש תכנית לשינוי ייעוד ושימוש במגרש. סעיף 6.7(1+2) - סטיה נכרת- במס' קומות, גובה בניה מירבי וקווי בניין. סעיף 7.1.2(1)- תנאי להיתר בניה- הגשת תכנית לפיתוח השטחים הציבוריים בתחום התכנית עם מהנדס העיר או מי מטעמו. סעיף 5 - שטחים : מגרש 2 מעל הכניסה הקובעת: עיקרי- 1,700 מ"ר, שירות- 100 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת: עיקרי- 0, שירות- 1720 מ"ר, סה"כ שטחי בניה- 3,520 מ"ר. גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת: 21.2 מ'. מס' קומות: מעל הכניסה הקובעת- 5 קומות. מתחת לכניסה הקובעת- 2 קומות. סעיף 6.7 – סטיה ניכרת : סעיף 6.7(1) – מס' הקומות והגובה המירבי בתכנית זו הינם מחייבים וכל הגדלה תחשב סטיה ניכרת. סעיף 6.7(2) – קווי בניין הינם מחייבים, שינוי ייחשב כסטיה ניכרת. שטחים : שטחים מוצעים בבקשה זו : מעל הכניסה הקובעת- עיקרי: 1,531.76 מ"ר, שירות: 414.80 מ"ר (קומה 1- המוצעת נחשבת למעל למפלס הכניסה הקובעת משום הפרשי המפלסים), מתחת הכניסה הקובעת- עיקרי: 0, שירות: 54.05 מ"ר, סה"כ בינוי מוצע: 2,000.61 (לעומת 2,001.23 מ"ר סה"כ השטחים שצוינו בדיון הראשון, נעשה שינוי בשטחים בעקבות דרישות הג"א). נויידו 314.80 מ"ר משטחי הבניה העיקריים מעל הכניסה		

הקובעת לטובת שטחי שירות מעל מפלס הכניסה הקובעת. אין חריגה משטחי הבניה. הערות : 1) לאחר פתיחת התיק ופרסום הבקשה, עורכי הבקשה ביקשו להוסיף למהות הבקשה את פיתוח השצ"פ הצמוד לפרוייקט, גו"ח : 30617/268, לאישור הוועדה- א'. להוספת פיתוח השצ"פ לבקשה זו (הרמוניקה עודכנה במערכת המקוונת ונקלטה). ב'. להוספת תנאים עבור פיתוח שצ"פ זה כתנאי להיתר- אישור שפ"ע לפיתוח השצ"פ ואישור אדריכל העיר לפיתוח השצ"פ (בהתאם להוראות התב"ע שפיתוח השצ"פ יאושר ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו). 2) לידיעת ואישור הוועדה- לאחר פתיחת התיק הוספו מאגר מים וחדר משאבות משום דרישת הגיחון, בקומה 2- והשתנו מפלסים אבסולוטיים בהתאמה. 3) לידיעת ואישור הוועדה- לבקשת עורכי הבקשה- משיקולים תכנוניים, מעוניינים להגדיל את שטח הממ"מ בקומה העליונה ע"ח השטח העיקרי משיקולים תכנוניים וכן עדכון שטחי הממ"מים בהתאם להנחיות הג"א, סך שטחי הבניה המוצעים אינו גדל (קטן בכ- 1 מ'). 4) לידיעת ואישור הוועדה- בתחום המגרש קיימים מנ"דים המסומנים לפינוי בהרמוניקה. חניה : בבקשה שלפנינו מוצעים 3 כיתות גנ"י, 3 כיתות מעון יום ובי"כ, בהתאם לטבלת מאזן החניה : גן ילדים : התקן : 40 : 1 דרוש : 9 מ"ח+ מפרץ העלאה והורדה + 4 חניות אופניים ו-2 חניות אופנועים. מעון יום : התקן : 40 : 1 דרוש : 11 מ"ח+ מפרץ העלאה והורדה+ 4 חניות אופניים ו-2 חניות אופנועים. ע"פ הוראות תכנית 5166 סעיף 14.6.3(ב) רשאית הוועדה		

המקומית לפטור מהחובה להתקין מ"ח לגנ"י ומעונות יום (בכפוף להצגת מפרץ העלאה והורדה). בית כנסת : התקן : 50:1. דרוש : 11 מ"ח + 5 חניות אופניים ו-3 חניות אופנועים. סה"כ מתוכנן : 14 מ"ח הכוללים חניה נגישה אחת + 4 מפרצי העלאה והורדה, על הרחוב מחוץ לגבולות המגרש , 10 חניות אופניים ו- 5 חניות אופנועים בשצ"פ (לפי הנחיית תושי"ה). חו"ד מח' התנועה מיום 09/10/2024 : "אין התנגדות לתכנית. מוצע מבני ציבור ראה פירוט טבלת מאזן חניה מצורפת וסרוקה תכנית הסדרי תנועה חתומה ע"י האגף. ס"ה מוצע 14 מק"ח תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרור לתכנית. שלומי 1.10.24" הערה : 1) פורסמה הקלה לעניין מיקום החניות מחוץ לגבולות המגרש. 2) 2 חניות המוצעות מערבית למגרש וסומנו כמוצעות בהרמוניקה שפורסמה, מתוכננות על ייעוד קרקע "דרך ו/או טיפול נופי", משום טעות סופר שם ייעוד הקרקע לא פורסם, להכרעת הוועדה באם יש צורך לפרסם. בשנית. קווי בניין : 0 דרומית למגרש, 3 מ' לכל שאר הצדדים, בהתאם לתכנית החלה במקום. אין חריגה מגבולות המגרש. פרסום : הבקשה פורסמה עפ"י הנוסח הנ"ל : א'. הקלה מהוראות תכנית 5166 סעיף 10.1 בדבר התקנת חניות מחוץ לגבולות מגרש על "דרך מוצעת" לפי תכנית 101-0192815. ב'. שימוש חורג משטח ציבורי פתוח לשטח מבנה ציבור בהיקף של כ-290 מ"ר לחצרות גני ילדים, מתכנית 192815. תום מועד התנגדויות : 02/07/2024		

לאחר פרסום אין מתנגדים. להכרעת הוועדה : א) להכרעת הוועדה - באם יש צורך לפרסם בשנית 2 מ"ח המוצעים בייעוד הקרקע "דרך ו/או טיפול נופי". – הבקשה שפורסמה הציגה את החניות הנ"ל אך במלל לא צויין את הייעוד הנוסף שהינו "דרך ו/או טיפול נופי " להכרעת הוועדה - לפטור מהחובה להתקין מ"ח לגנ"י ומעונות יום , ע"פ הוראות תכנית 5166 סעיף 14.6.3(ב'). – לא צויין בהחלטת הוועדה מיום ה-17/12/2025 לידיעת הוועדה : א) לאישור הוספת פיתוח השצ"פ הדרומי במסגרת בקשה זו ולהוספת תנאים להיתר בהתאם לכך – אישור שפ"ע ואישור אדריכל העיר לעניין השצ"פ עפ"י הוראות התב"ע החלה במקום. ב) לאישור הוספת מאגר המים ו עדכון המפלסים . ג) לאישור הגדלת ממ"מ בקומה עליונה ע"ח שטח עיקרי (משיקולים תכנוניים) וכן עדכון שטחי ממ"מים בהתאם להנחיות הג"א, מבלי הגדלת סה"כ שטחי הבניה הכוללים שהוצגו בוועדה ב-17/12/2025. תנאים לדיון : איכ"ס- אושר בתנאים בתאריך 07/08/2025 שפ"ע- אושר בתאריך 15/08/2024 תברואה- אושר בתאריך 17/09/2024 דרכים- אושר בתנאים בתאריך 15/08/2024 בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.		

על המקום חלות תכניות 1174523 משנת 2024 ו-192815 משנת 2019 הקובעות : תכנית 1174523 משנת 2024 הקובעת : בסעיף 1.6 - כפיפות לתכנית- שינוי ל-192815 במפורט בלבד. בסעיף 4.2 - מבנים ומוסדות ציבור. בסעיף 4.2.1 - שימושים - בי"כ, גני"י, מעון, מרכז שירותי קהילה ורווחה, מקוואות, חניה, מחסנים וחדרים טכניים, מתקנים הנדסיים וכל שימוש ציבורי.... - מתוכנן בי"כ + 3 כיתות גני"י + 3 כיתות מעון יום. בסעיף 4.2.2(א) (1) : תותר תוספת שטחי בנייה על קרקעיים בנוסף לשטחים המאושרים בתכנית 192815. בסעיף 5 - זכויות והוראות בניה - תא שטח 2 : שטחים מאושרים : מעל הכניסה הקובעת : עיקרי- 2077 מ"ר, שירות- 100 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת : עיקרי- 0, שירות- 1720 מ"ר, סה"כ שטחי בניה- 3,897 מ"ר. גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת : 21.2 מ'. מס' קומות : מעל הכניסה הקובעת - 5 קומות, מתחת לכניסה הקובעת- 2 קומות. הבקשה עומדת בשטחים המותרים, גובה מבנה מוצע- +17.78 ומס' קומות מתוכנן- 1 מתחת לכניסה הקובעת ו-5 קומות מעל הכניסה הקובעת (קומה 1- נחשבת למעל למפלס הכניסה הקובעת משום הפרשי הטופוגרפיה). הוראות נוספות אשר כתובות בתכנית 192815 משנת 2019 : סעיף 1.6 - התכנית מחליפה את תכנית מתאר 62. סעיף 4.2.1 - שימושים : בתי כנסת וגני"י — מבוקש בית כנסת, גני"י ומעונות יום (תכנית 1174523 מתירה בסעיף 4.2.1). סעיף 4.2.2(א) - 1. יותרו פתחים וכניסות בחזית הדרומית הפונה לשצ"פ כמצויין בנספח הבינוי.	17/03/2026	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה

2. השטחים הפנויים מבניה במגרש יגוננו ע"י נטיעת עצים וצמחיה נמוכה. חלק מן השטחים ירוצפו וימוקמו בהם ספסלים וריהוט רחוב. 3. ניתן לממש חלקית את הזכויות בניה במבנה הציבור ובהתאם למקומות החניה המסופקים לעת ההיתר. סעיף 4.2.2(ג) - עיצוב אדריכלי- הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת....יותר שימוש בחומרי גמר נוספים בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו. סעיף 4.3- שטח ציבורי פתוח. סעיף 4.3.1- שימושים שצ"פ- א'. נטיעות, גינון, ריהוט רחוב ומתקני משחק. ב'. מעברים ושבילי הליכה. ג'. מתקנים הנדסיים ותשתיות. סעיף 4.3.2(א)- הוראות בצש"פ- 1. פיתוח השטחים הציבוריים בתחום התכנית יעשה בד בבד עם פיתוח שטחי המגורים. 2. בשטחים הפתוחים הציבוריים יותקנו מערכות השקיה. 3. מפלסי הפיתוח יהיו באופן שיאפשר מעבר רציף להולכי רגל בין רחוב טרומן לדרך החדשה בתחום התכנית ובתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו. ע"פ תשובת יועץ הפיתוח- המעבר בין רחוב טרומן הקיים לטרומן החדש בתחום הצומת מאפשר את הגישה הנוחה והמונגשת אל מבנה הציבור בקומת מפלס הפיתוח העליון (בית הכנסת), כמו כן המעבר והגישה למבנה הציבור מהכביש החדש אל מפלס הפיתוח בקומת הקרקע מתאפשר באופן מוגש וברור. באישור הוועדה, תנאים להיתר- אישור שפ"ע ואישור אדריכל העיר לפיתוח השצ"פ. בנוסף, בחלק מהשצ"פ מוצע שימוש לטובת שטחי חצרות הגנים, בהליך שימוש חורג המבוקש במסגרת בקשה זו, בהתאם לחו"ד משפטית מתאריך: 05/03/2024 (מתויד בארכיב האופטי) המאשרת לקדם את הבקשה בהליך שימוש חורג בכפוף להמצאת כתב התחייבות של מנהל מנח"י על כך שחצרות גני הילדים יוותרו פתוחים לכלל הציבור בשעות הצהריים ובחופשים, ובמקביל לכך שיקודם ויוגש תכנית לשינוי ייעוד ושימוש במגרש. סעיף 6.7(1+2)- סטיה נכרת- במס' קומות, גובה בניה מירבי וקווי בניין. סעיף 7.1.2(1)- תנאי להיתר בניה- הגשת תכנית לפיתוח השטחים הציבוריים בתחום התכנית עם מהנדס העיר או מי מטעמו.		

סעיף 5 - שטחים : מגרש 2 מעל הכניסה הקובעת : עיקרי- 1,700 מ"ר, שירות- 100 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת : עיקרי- 0, שירות- 1720 מ"ר, סה"כ שטחי בניה- 3,520 מ"ר. גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת : 21.2 מ'. מס' קומות : מעל הכניסה הקובעת- 5 קומות. מתחת לכניסה הקובעת- 2 קומות. סעיף 6.7 – סטיה ניכרת : סעיף 6.7(1) – מס' הקומות והגובה המירבי בתכנית זו הינם מחייבים וכל הגדלה תחשב סטיה ניכרת. סעיף 6.7(2) – קווי בניין הינם מחייבים, שינוי ייחשב כסטיה ניכרת. שטחים : שטחים מוצעים בבקשה זו : מעל הכניסה הקובעת- עיקרי : 1,531.76 מ"ר, שירות : 414.80 מ"ר (קומה 1- המוצעת נחשבת למעל למפלס הכניסה הקובעת משום הפרשי המפלסים), מתחת הכניסה הקובעת- עיקרי : 0, שירות : 54.05 מ"ר, סה"כ בינוי מוצע : 2,000.61 (לעומת 2,001.23 מ"ר סה"כ השטחים שצוינו בדיון הראשון, נעשה שינוי בשטחים בעקבות דרישות הג"א). נויידו 314.80 מ"ר משטחי הבניה העיקריים מעל הכניסה הקובעת לטובת שטחי שירות מעל מפלס הכניסה הקובעת. אין חריגה משטחי הבניה. הערות : 1) לאחר פתיחת התיק ופרסום הבקשה, עורכי הבקשה ביקשו להוסיף למהות הבקשה את פיתוח השצ"פ הצמוד לפרויקט, גו"ח : 30617/268, לאישור הוועדה- א'. להוספת פיתוח השצ"פ לבקשה זו (הרמוניקה עודכנה במערכת המקוונת ונקלטה). ב'. להוספת תנאים עבור פיתוח שצ"פ זה כתנאי להיתר- אישור שפ"ע לפיתוח השצ"פ ואישור אדריכל העיר לפיתוח השצ"פ (בהתאם להוראות התב"ע שפיתוח השצ"פ יאושר ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו).		

2) לידיעת ואישור הוועדה- לאחר פתיחת התיק הוספו מאגר מים וחדר משאבות משום דרישת הגיחון, בקומה 2- והשתנו מפלסים אבסולוטיים בהתאמה. 3) לידיעת ואישור הוועדה- לבקשת עורכי הבקשה- משיקולים תכנוניים, מעוניינים להגדיל את שטח הממ"מ בקומה העליונה ע"ח השטח העיקרי משיקולים תכנוניים וכן עדכון שטחי הממ"מים בהתאם להנחיות הג"א, סך שטחי הבניה המוצעים אינו גדל (קטן בכ- 1 מ'). 4) לידיעת ואישור הוועדה- בתחום המגרש קיימים מנ"דים המסומנים לפינוי בהרמוניקה. חניה : בבקשה שלפנינו מוצעים 3 כיתות גנ"י, 3 כיתות מעון יום ובי"כ, בהתאם לטבלת מאזן החניה : גן ילדים : התקן : 1: 40 דרוש : 9 מ"ח+ מפרץ העלאה והורדה + 4 חניות אופניים ו-2 חניות אופנועים. מעון יום : התקן : 1: 40 דרוש : 11 מ"ח+ מפרץ העלאה והורדה+ 4 חניות אופניים ו-2 חניות אופנועים. ע"פ הוראות תכנית 5166 סעיף 14.6.3(ב) רשאית הוועדה המקומית לפטור מהחובה להתקין מ"ח לגנ"י ומעונות יום (בכפוף להצגת מפרץ העלאה והורדה). בית כנסת : התקן : 1: 50. דרוש : 11 מ"ח + 5 חניות אופניים ו-3 חניות אופנועים. סה"כ מתוכנן : 14 מ"ח הכוללים חניה נגישה אחת + 4 מפרצי העלאה והורדה, על הרחוב מחוץ לגבולות המגרש , 10 חניות אופניים ו- 5 חניות אופנועים בשצ"פ (לפי הנחיית תושי"ה). חו"ד מח' התנועה מיום 09/10/2024 : "אין התנגדות לתכנית. מוצע מבני ציבור ראה פירוט טבלת מאזן חניה מצורפת וסרוקה		

תכנית הסדרי תנועה חתומה ע"י האגף. ס"ה מוצע 14 מק"ח תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרוך לתכנית. שלומי 1.10.24" הערה : 1) פורסמה הקלה לעניין מיקום החניות מחוץ לגבולות המגרש. 2) 2 חניות המוצעות מערבית למגרש וסומנו כמוצעות בהרמוניקה שפורסמה, מתוכננות על ייעוד קרקע "דרך ו/או טיפול נופי", משום טעות סופר שם ייעוד הקרקע לא פורסם, להכרעת הוועדה באם יש צורך לפרסם. בשנית. קווי בניין : 0 דרומית למגרש, 3 מ' לכל שאר הצדדים, בהתאם לתכנית החלה במקום. אין חריגה מגבולות המגרש. פרסום : הבקשה פורסמה עפ"י הנוסח הנ"ל: א'. הקלה מהוראות תכנית 5166 סעיף 10.1 בדבר התקנת חניות מחוץ לגבולות מגרש על "דרך מוצעת" לפי תכנית 101-0192815. ב'. שימוש חורג משטח ציבורי פתוח לשטח מבנה ציבור בהיקף של כ-290 מ"ר לחצרות גני ילדים, מתכנית 192815. תום מועד התנגדויות : 02/07/2024 לאחר פרסום אין מתנגדים. להכרעת הוועדה : א) להכרעת הוועדה - באם יש צורך לפרסם בשנית 2 מ"ח המוצעים בייעוד הקרקע "דרך ו/או טיפול נופי". – הבקשה שפורסמה הציגה את החניות הנ"ל אך במלל לא צויין את הייעוד הנוסף שהינו "דרך ו/או טיפול נופי " להכרעת הוועדה - לפטור מהחובה להתקין מ"ח לגניי ומעונות יום, ע"פ הוראות תכנית 5166 סעיף 14.6.3(ב'). – לא צויין בהחלטת הוועדה מיום ה-17/12/2025 לידיעת הוועדה : א) לאישור הוספת פיתוח השצ"פ הדרומי במסגרת בקשה זו ולהוספת תנאים להיתר בהתאם לכך – אישור שפ"ע ואישור אדריכל העיר לעניין השצ"פ עפ"י הוראות התב"ע החלה במקום. ב) לאישור הוספת מאגר המים ו עדכון המפלסים .		

ג) לאישור הגדלת ממ"מ בקומה עליונה ע"ח שטח עיקרי (משיקולים תכנוניים) וכן עדכון שטחי ממ"מים בהתאם להנחיות הג"א, מבלי הגדלת סה"כ שטחי הבניה הכוללים שהוצגו בוועדה ב-17/12/2025. תנאים לדיון : איכ"ס- אושר בתנאים בתאריך 07/08/2025 שפ"ע- אושר בתאריך 15/08/2024 תברואה- אושר בתאריך 17/09/2024 דרכים- אושר בתנאים בתאריך 15/08/2024 בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.		
הבקשה מאושרת ללא השימוש חורג בשצ"פ עבור חצרות גני". מאחר שהחצרות מתוכננת על השצ"פ הוועדה קובעת כי, כמות הילדים תותאם לחצרות ללא שימוש בשצ"פ, וככל שתאושר תכנית לשינוי ייעוד השצ"פ לטובת חצרות לגני", ניתן יהיה לעדכן את הבקשה בהתאם לתכנית לכשתאושר ולהחזיר את הבקשה לדיון להגדלת שטח החצר ובכך ניתן יהיה להגדיל את מס' הילדים בגני".	17/12/2025	דיון בוועדת משנה : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
על המקום חלות תכניות 1174523 משנת 2024 ו192815 משנת 2019 הקובעות : תכנית 1174523 משנת 2024 הקובעת : בסעיף 1.6- כפיפות לתכנית- שינוי ל192815 במפורט בלבד. בסעיף 4.2- מבנים ומוסדות ציבור. בסעיף 4.2.1- שימושים- ביי"כ, גני", מעון, מרכז שירותי קהילה ורווחה, מקוואות, חניה, מחסנים וחדרים טכניים, מתקנים הנדסיים וכל שימוש ציבורי....- מתוכנן ביי"כ+ 3 כיתות גני"י+ 3	03/11/2025	הכנת המלצה תכנונית : מובא להכרעת הועדה

כיתות מעון יום. בסעיף 4.2.2(א) (1) : תותר תוספת שטחי בנייה על קרקעיים בנוסף לשטחים המאושרים בתכנית 192815. בסעיף 5 - זכויות והוראות בניה- תא שטח 2 : שטחים מאושרים : מעל הכניסה הקובעת : עיקרי- 2077 מ"ר, שירות- 100 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת : עיקרי- 0, שירות- 1720 מ"ר, סה"כ שטחי בניה- 3,897 מ"ר. גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת : 21.2 מ'. מס' קומות : מעל הכניסה הקובעת - 5 קומות, מתחת לכניסה הקובעת- 2 קומות. הבקשה עומדת בשטחים המותרים, גובה מבנה מוצע- +17.78 ומס' קומות מתוכנן- 1 מתחת לכניסה הקובעת ו-5 קומות מעל הכניסה הקובעת (קומה 1- נחשבת למעל למפלס הכניסה הקובעת משום הפרשי הטופוגרפיה). הוראות נוספות אשר כתובות בתכנית 192815 משנת 2019 : סעיף 1.6- התכנית מחליפה את תכנית מתאר 62. סעיף 4.2.1 - שימושים : בתי כנסת וגני"י - מבוקש בית כנסת, גני"י ומעונות יום (תכנית 1174523 מתירה בסעיף 4.2.1). סעיף 4.2.2(א) - 1. יותרו פתחים וכניסות בחזית הדרומית הפונה לשצ"פ כמצויין בנספח הבינוי. 2. השטחים הפנויים מבניה במגרש יגוננו ע"י נטיעת עצים וצמחיה נמוכה. חלק מן השטחים ירוצפו וימוקמו בהם ספסלים וריהוט רחוב. 3. ניתן לממש חלקית את הזכויות בניה במבנה הציבור ובהתאם למקומות החניה המסופקים לעת ההיתר. סעיף 4.2.2(ג) - עיצוב אדריכלי- הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת....יותר שימוש בחומרי גמר נוספים בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו. סעיף 4.3- שטח ציבורי פתוח. סעיף 4.3.1- שימושים- א'. נטיעות, גינון, ריהוט רחוב ומתקני משחק. ב'. מעברים ושבילי הליכה. ג'. מתקנים הנדסיים ותשתיות.		

סעיף 4.3.2(א)- הוראות בצש"פ- 1. פיתוח השטחים הציבוריים בתחום התכנית ייעשה בד בבד עם פיתוח שטחי המגורים. 2. בשטחים הפתוחים הציבוריים יותקנו מערכות השקיה. 3. מפלסי הפיתוח יהיו באופן שיאפשר מעבר רציף להולכי רגל בין רחוב טרומן לדרך החדשה בתחום התכנית ובתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו. בחלק מהשצ"פ מוצע שימוש לטובת שטחי חצרות הגנים, בהליך שימוש חורג המבוקש במסגרת בקשה זו, בהתאם לחו"ד משפטית מתאריך: 05/03/2024 (מתו"ק בארכיב האופטי) המאשרת לקדם את הבקשה בהליך שימוש חורג בכפוף ל המצאת כתב התחייבות של מנהל מנח"י על כך שחצרות גני הילדים יוותרו פתוחים לכלל הציבור בשעות הצהריים ובחופשים, ובמקביל לכך שיקודם ויוגש תכנית לשינוי ייעוד ושימוש במגרש. סעיף (1+2) 6.7- סטיה נכרת- במס' קומות, גובה בניה מירבי וקווי בניין. סעיף 7.1.2(1)- תנאי להיתר בניה- הגשת תכנית לפיתוח השטחים הציבוריים בתחום התכנית עם מהנדס העיר או מי מטעמו. סעיף 5 - שטחים : מגרש 2 מעל הכניסה הקובעת: עיקרי- 1,700 מ"ר, שירות- 100 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת: עיקרי- 0, שירות- 1720 מ"ר, סה"כ שטחי בניה- 3,520 מ"ר. גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת: 21.2 מ'. מס' קומות: מעל הכניסה הקובעת- 5 קומות. מתחת לכניסה הקובעת- 2 קומות. סעיף 6.7 – סטיה ניכרת : סעיף 6.7(1) – מס' הקומות והגובה המירבי בתכנית זו הינם מחייבים וכל הגדלה תחשב סטיה ניכרת. סעיף 6.7(2) – קווי בניין הינם מחייבים, שינוי ייחשב כסטיה ניכרת. שטחים : שטחים מוצעים בבקשה זו : מעל הכניסה הקובעת- עיקרי: 1,526.58 מ"ר, שירות: 424.08 מ"ר, מתחת הכניסה הקובעת- עיקרי: 0, שירות: 50.57 מ"ר, סה"כ בינוי מוצע: 2,001.23 מ"ר.		

נויידו 324.08 מ"ר משטחי הבניה העיקריים מעל הכניסה הקובעת לטובת שטחי שירות מעל מפלס הכניסה הקובעת. אין חריגה משטחי הבניה. חניה : בבקשה שלפנינו מוצעים 3 כיתות גנ"י, 3 כיתות מעון יום ובי"כ, בהתאם לטבלת מאזן החניה : גן ילדים : התקן : 1:40 דרוש : 9 מ"ח+ מפרץ העלאה והורדה + 4 חניות אופניים ו-2 חניות אופנועים. מעון יום : התקן : 1:40 דרוש : 11 מ"ח+ מפרץ העלאה והורדה+ 4 חניות אופניים ו-2 חניות אופנועים. ע"פ הוראות תכנית 5166 סעיף 14.6.3(ב) רשאית הוועדה המקומית לפטור מהחובה להתקין מ"ח לגנ"י ומעונות יום (בכפוף להצגת מפרץ העלאה והורדה). בית כנסת : התקן : 1:50. דרוש : 11 מ"ח + 5 חניות אופניים ו-3 חניות אופנועים. סה"כ מתוכנן : 14 מ"ח הכוללים חניה נגישה אחת + 4 מפרצי העלאה והורדה, על הרחוב מחוץ לגבולות המגרש , 10 חניות אופניים ו- 5 חניות אופנועים בשצ"פ (לפי הנחיית תושי"ה). חו"ד מח' התנועה מיום 09/10/2024 : "אין התנגדות לתכנית. מוצע מבני ציבור ראה פירוט טבלת מאזן חניה מצורפת וסרוקה תכנית הסדרי תנועה חתומה ע"י האגף. ס"ה מוצע 14 מק"ח תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרור לתכנית. שלומי 1.10.24"		

הערה : 1) פורסמה הקלה לעניין מיקום החניות מחוץ לגבולות המגרש. 2) 2 חניות המוצעות מערבית למגרש וסומנו כמוצעות בהרמוניקה שפורסמה, מתוכננות על ייעוד קרקע "דרך ו/או טיפול נופי", משום טעות סופר שם ייעוד הקרקע לא פורסם, להכרעת הוועדה באם יש צורך לפרסם בשנית. קווי בניין : 0 דרומית למגרש, 3 מ' לכל שאר הצדדים, בהתאם לתכנית החלה במקום. אין חריגה מגבולות המגרש. פרסום : הבקשה פורסמה עפ"י הנוסח הנ"ל: א'. הקלה מהוראות תכנית 5166 סעיף 10.1 בדבר התקנת חניות מחוץ לגבולות מגרש על "דרך מוצעת" לפי תכנית 101-0192815. ב'. שימוש חורג משטח ציבורי פתוח לשטח מבנה ציבור בהיקף של כ-290 מ"ר לחצרות גני ילדים, מתכנית 192815. תום מועד התנגדויות : 02/07/2024 לאחר פרסום אין מתנגדים. להכרעת הוועדה : להכרעת הוועדה באם יש צורך לפרסם בשנית 2 מ"ח המוצעים בייעוד הקרקע "דרך ו/או טיפול נופי". תנאים לדיון : איכ"ס- אושר בתנאים בתאריך 07/08/2025 שפ"ע- אושר בתאריך 15/08/2024 תברואה- אושר בתאריך 17/09/2024 דרכים- אושר בתנאים בתאריך 15/08/2024 בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1174523 ,192815	03/11/2025	חוות דעת תכנונית

תחילת תוקף : 24/08/2024 ,03/08/2019 ייעוד הקרקע : מבנים ומוסדות ציבור. תכניות כפופות : שינוי ל192815 במפורט בלבד. האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : לא (תכנית 192815 מחליפה את תכנית מתאר 62) חוות דעת אדריכלית על המקום חלות תכניות 1174523 משנת 2024 ו192815 משנת 2019 הקובעות : תכנית 1174523 משנת 2024 הקובעת : בסעיף 1.6 - כפיפות לתכנית- שינוי ל192815 במפורט בלבד. בסעיף 4.2 - מבנים ומוסדות ציבור. בסעיף 4.2.1 - שימושים- בי"כ, גנ"י, מעון, מרכז שירותי קהילה ורווחה, מקוואות, חניה, מחסנים וחדרים טכניים, מתקנים הנדסיים וכל שימוש ציבורי..... מתוכנן בי"כ+ 3 כיתות גנ"י+ 3 כיתות מעון יום. בסעיף 4.2.2(א) (1) : תותר תוספת שטחי בנייה על קרקעיים בנוסף לשטחים המאושרים בתכנית 192815. בסעיף 5 - זכויות והוראות בניה- תא שטח 2 : שטחים מאושרים : מעל הכניסה הקובעת : עיקרי- 2077 מ"ר, שירות- 100 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת : עיקרי- 0, שירות- 1720 מ"ר, סה"כ שטחי בניה- 3,897 מ"ר. גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת : 21.2 מ'. מס' קומות : מעל הכניסה הקובעת - 5 קומות, מתחת לכניסה הקובעת- 2 קומות. הבקשה עומדת בשטחים המותרים, גובה מבנה מוצע- 17.78+ ומס' קומות מתוכנן- 1 מתחת לכניסה הקובעת ו-5 קומות מעל הכניסה הקובעת (קומה 1- נחשבת למעל למפלס הכניסה הקובעת משום הפרשי הטופוגרפיה).		

הוראות נוספות אשר כתובות בתכנית 192815 משנת 2019 : סעיף 1.6- התכנית מחליפה את תכנית מתאר 62. סעיף 4.2.1 - שימושים : בתי כנסת וגני"י - מבוקש בית כנסת, גני"י ומעונות יום (תכנית 1174523 מתירה בסעיף 4.2.1). סעיף 4.2.2(א) - 1. יותר פתחים וכניסות בחזית הדרומית הפונה לשצ"פ כמצויין בנספח הבינוי. 2. השטחים הפנויים מבניה במגרש יגוננו ע"י נטיעת עצים וצמחיה נמוכה. חלק מן השטחים ירוצפו וימוקמו בהם ספסלים וריהוט רחוב. 3. ניתן לממש חלקית את הזכויות בניה במבנה הציבור ובהתאם למקומות החניה המסופקים לעת ההיתר. סעיף 4.2.2(ג) - עיצוב אדריכלי- הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת....יותר שימוש בחומרי גמר נוספים בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו. סעיף 4.3- שטח ציבורי פתוח. סעיף 4.3.1- שימושים- א'. נטיעות, גינון, ריהוט רחוב ומתקני משחק. ב'. מעברים ושבילי הליכה. ג'. מתקנים הנדסיים ותשתיות. סעיף 4.3.2(א)- הוראות בצש"פ- 1. פיתוח השטחים הציבוריים בתחום התכנית ייעשה בד בבד עם פיתוח שטחי המגורים. 2. בשטחים הפתוחים הציבוריים יותקנו מערכות השקיה. 3. מפלסי הפיתוח יהיו באופן שיאפשר מעבר רציף להולכי רגל בין רחוב טרומן לדרך החדשה בתחום התכנית ובתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו. בחלק מהשצ"פ מוצע שימוש לטובת שטחי חצרות הגנים, בהליך שימוש חורג המבוקש במסגרת בקשה זו, בהתאם לחו"ד משפטית מתאריך : 05/03/2024 (מתוּק בארכיב האופטי) המאשרת לקדם את הבקשה בהליך שימוש חורג בכפוף ל המצאת כתב התחייבות של מנהל מנח"י על כך שחצרות גני הילדים יוותרו פתוחים לכלל הציבור בשעות הצהריים ובחופשים , ובמקביל לכך שיקודם ויוגש תכנית לשינוי ייעוד ושימוש במגרש. סעיף 6.7(1+2)- סטיה נכרת- במס' קומות, גובה בניה מירבי וקווי בניין. סעיף 7.1.2(1)- תנאי להיתר בניה- הגשת תכנית לפיתוח השטחים הציבוריים בתחום התכנית עם מהנדס העיר או מי מטעמו.		

סעיף 5 - שטחים : מגרש 2 מעל הכניסה הקובעת : עיקרי- 1,700 מ"ר, שירות- 100 מ"ר מתחת לכניסה הקובעת : עיקרי- 0, שירות- 1720 מ"ר, סה"כ שטחי בניה- 3,520 מ"ר. גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת : 21.2 מ'. מס' קומות : מעל הכניסה הקובעת- 5 קומות. מתחת לכניסה הקובעת- 2 קומות. סעיף 6.7 – סטיה ניכרת : סעיף 6.7(1) – מס' הקומות והגובה המירבי בתכנית זו הינם מחייבים וכל הגדלה תחשב סטיה ניכרת. סעיף 6.7(2) – קווי בניין הינם מחייבים, שינוי ייחשב כסטיה ניכרת. שטחים : שטחים מוצעים בבקשה זו : מעל הכניסה הקובעת- עיקרי : 1,526.58 מ"ר, שירות : 424.08 מ"ר, מתחת הכניסה הקובעת- עיקרי : 0 , שירות : 50.57 מ"ר, סה"כ בינוי מוצע : 2,001.23 מ"ר. נויידו 324.08 מ"ר משטחי הבניה העיקריים מעל הכניסה הקובעת לטובת שטחי שירות מעל מפלס הכניסה הקובעת. אין חריגה משטחי הבניה. חניה : בבקשה שלפנינו מוצעים 3 כיתות גניי, 3 כיתות מעון יום ובי"כ, בהתאם לטבלת מאזן החניה : גן ילדים : התקן : 1:40 דרוש : 9 מ"ח+ מפרץ העלאה והורדה + 4 חניות אופניים ו-2 חניות אופנועים. מעון יום : התקן : 1:40 דרוש : 11 מ"ח+ מפרץ העלאה והורדה+ 4 חניות אופניים ו-2 חניות אופנועים.		

ע"פ הוראות תכנית 5166 סעיף 14.6.3(ב) רשאית הוועדה המקומית לפטור מהחובה להתקין מ"ח לגנ"י ומעונות יום (בכפוף להצגת מפרץ העלאה והורדה). בית כנסת : התקן : 50 : 1. דרוש : 11 מ"ח + 5 חניות אופניים ו-3 חניות אופנועים. סה"כ מתוכנן : 14 מ"ח הכוללים חניה נגישה אחת + 4 מפרצי העלאה והורדה, על הרחוב מחוץ לגבולות המגרש , 10 חניות אופניים ו- 5 חניות אופנועים בשצ"פ (לפי הנחיית תושי"ה). חוו"ד מח' התנועה מיום 09/10/2024 : "אין התנגדות לתכנית. מוצע מבני ציבור ראה פירוט טבלת מאזן חניה מצורפת וסרוקה תכנית הסדרי תנועה חתומה ע"י האגף. ס"ה מוצע 14 מק"ח תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרור לתכנית. שלומי 1.10.24" הערה : 1) פורסמה הקלה לעניין מיקום החניות מחוץ לגבולות המגרש. 2) 2 חניות המוצעות מערבית למגרש וסומנו כמוצעות בהרמוניקה שפורסמה, מתוכננות על ייעוד קרקע "דרך ו/או טיפול נופי", משום טעות סופר שם ייעוד הקרקע לא פורסם, להכרעת הוועדה באם יש צורך לפרסם בשנית. קווי בניין : 0 דרומית למגרש, 3 מ' לכל שאר הצדדים, בהתאם לתכנית החלה במקום. אין חריגה מגבולות המגרש. פרסום : הבקשה פורסמה עפ"י הנוסח הנ"ל : א'. הקלה מהוראות תכנית 5166 סעיף 10.1 בדבר התקנת חניות מחוץ לגבולות מגרש על "דרך מוצעת" לפי תכנית 101-0192815. ב'. שימוש חורג משטח ציבורי פתוח לשטח מבנה ציבור בהיקף		

של כ-290 מ"ר לחצרות גני ילדים, מתכנית 192815. תום מועד התנגדויות : 02/07/2024 לאחר פרסום אין מתנגדים. להכרעת הוועדה : להכרעת הוועדה באם יש צורך לפרסם בשנית 2 מ"ח המוצעים בייעוד הקרקע "דרך ו/או טיפול נופי". תנאים לדיון : איכ"ס- אושר בתנאים בתאריך 07/08/2025 שפ"ע- אושר בתאריך 15/08/2024 תברואה- אושר בתאריך 17/09/2024 דרכים- אושר בתנאים בתאריך 15/08/2024 בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.		
הקלה מהוראות תכנית 5166 סעיף 10.1 בדבר התקנת מקומות חניה מחוץ לגבולות מגרש על "דרך מוצעת" לפי תכנית -101 0192815 שימוש חורג משטח ציבורי פתוח לשטח מבנה ציבור בהיקף של כ-290 מ"ר לחצרות גני ילדים, מתכנית 192815	11/06/2024	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
כן	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	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
	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
כן	אישור משרד הבריאות	13
	אישור חברת החשמל	14
	אישור רשות העתיקות	15

16	חוות דעת נכסי העיריה
17	ע"פ סעיף 7.1.2(1) בתכנית 192815- תנאי להיתר בניה- הגשת תכנית לפיתוח השטחים הציבוריים בתחום התכנית עם מהנדס העיר או מי מטעמו.
18	בהתאם לחו"ד מח' דרכים- "תיק אושר לדיון בלבד. בכפוף לאישור צוות בקרת תכנון תנועה, על סמך תכניות מאושרות באגף ועל סמך מייל אישור סרוק בארכיב אופטי מ15.08.2024"
19	בהתאם לחו"ד מח' דרכים- תנאי להוצאת היתר בניה הינו קבלת אישור מחלקה סופי וקביעת תנאים לטופס 4.
20	ע"פ חו"ד מח' המאור- יש לאשר תוכניות תאורה במחלקת המאור.
21	עדכון בהרמוניקה בתכנית גגות- סימון אזור מערכות ואופן גישה לגג.
22	תיקון מראה תכנית תנועה בהרמוניקה (שצ"פ וצמחיה דרומית שאינו מפותח במסגרת בקשה זו)- בהתאמה למבוקש ע"פ תכנית הפיתוח.
23	קבלת אישור מכון בקרה כי בוצעה בקרת תכן ותוצאות הבקרה תקינות, בצירוף דוח עורך בקשה כאמור בתקנה 52
24	אישור אדריכל העיר/מי מטעמו לפיתוח השצ"פ (בהתאם להחלטת הוועדה להטמעת השצ"פ בהרמוניקה).
25	אישור שפ"ע לפיתוח השצ"פ (בהתאם להחלטת הוועדה להטמעת השצ"פ בהרמוניקה).
26	תצהיר חתום של עורך הבקשה
27	תצהיר חתום של מתכנן השלד
28	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר
29	תיקון ההרמוניקה בהתאם להחלטת הוועדה.
30	אישור שירותי הכבאות

המלצת האגף לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

על המקום חלות תכניות 1174523 משנת 2024 ו192815 משנת 2019 הקובעות :

תכנית 1174523 משנת 2024 הקובעת :

בסעיף 1.6- כפיפות לתכנית- שינוי ל192815 במפורט בלבד.

בסעיף 4.2- מבנים ומוסדות ציבור.

בסעיף 4.2.1- שימושים- בי"כ, גני"י, מעון, מרכז שירותי קהילה ורווחה, מקוואות, חניה, מחסנים וחדרים טכניים, מתקנים הנדסיים וכל שימוש ציבורי....- מתוכנן בי"כ+ 3 כיתות גני"י+ 3 כיתות מעון יום.

בסעיף 4.2.2(א) (1) : תותר תוספת שטחי בנייה על קרקעיים בנוסף לשטחים המאושרים בתכנית 192815.

בסעיף 5 - זכויות והוראות בניה- תא שטח 2 :

שטחים מאושרים :

מעל הכניסה הקובעת : עיקרי- 2077 מ"ר, שירות- 100 מ"ר

מתחת לכניסה הקובעת : עיקרי- 0, שירות- 1720 מ"ר, סה"כ שטחי בניה- 3,897 מ"ר.

גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת : 21.2 מ'.

מס' קומות : מעל הכניסה הקובעת - 5 קומות, מתחת לכניסה הקובעת - 2 קומות.

הבקשה עומדת בשטחים המותרים, גובה מבנה מוצע - 17.78 + ומס' קומות מתוכנן - 1 מתחת לכניסה הקובעת ו-5 קומות מעל הכניסה הקובעת (קומה 1 - נחשבת למעל למפלס הכניסה הקובעת משום הפרשי הטופוגרפיה).

הוראות נוספות אשר כתובות בתכנית 192815 משנת 2019 :

סעיף 1.6 - התכנית מחליפה את תכנית מתאר 62.

סעיף 4.2.1 - שימושים : בתי כנסת וגני"י - מבוקש בית כנסת, גני"י ומעונות יום (תכנית 1174523 מתירה בסעיף 4.2.1).

סעיף 4.2.2(א) - 1. יותרו פתחים וכניסות בחזית הדרומית הפונה לשצ"פ כמצויין בנספח הבינוי.

2. השטחים הפנויים מבניה במגרש יגוננו ע"י נטיעת עצים וצמחיה נמוכה. חלק מן השטחים ירוצפו וימוקמו בהם ספסלים וריהוט רחוב.

3. ניתן לממש חלקית את הזכויות בניה במבנה הציבור ובהתאם למקומות החניה המסופקים לעת ההיתר.

סעיף 4.2.2(ג) - עיצוב אדריכלי- הבניה תבוצע באבן טבעית מרובעת ומסותתת....יותר שימוש בחומרי גמר נוספים בתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.

סעיף 4.3 - שטח ציבורי פתוח.

סעיף 4.3.1 - שימושים שצ"פ- א'. נטיעות, גינון, ריהוט רחוב ומתקני משחק.

ב'. מעברים ושבילי הליכה.

ג'. מתקנים הנדסיים ותשתיות.

סעיף 4.3.2(א) - הוראות בצש"פ- 1. פיתוח השטחים הציבוריים בתחום התכנית ייעשה בד בבד עם פיתוח שטחי המגורים. 2. בשטחים הפתוחים הציבוריים יותקנו מערכות השקיה.

3. מפלסי הפיתוח יהיו באופן שיאפשר מעבר רציף להולכי רגל בין רחוב טרומן לדרך החדשה בתחום התכנית ובתיאום עם מהנדס העיר או מי מטעמו.

ע"פ תשובת יועץ הפיתוח - המעבר בין רחוב טרומן הקיים לטרומן החדש בתחום הצומת מאפשר את הגישה הנוחה והמונגשת אל מבנה הציבור בקומת מפלס הפיתוח העליון (בית הכנסת), כמו כן המעבר והגישה למבנה הציבור מהכביש החדש אל מפלס הפיתוח בקומת הקרקע מתאפשר באופן מוגש וברור. באישור הוועדה, תנאים להיתר - אישור שפ"ע ואישור אדריכל העיר לפיתוח השצ"פ.

בנוסף, בחלק מהשצ"פ מוצע שימוש לטובת שטחי חצרות הגנים, בהליך שימוש חורג המבוקש במסגרת בקשה זו, בהתאם לחו"ד משפטית מתאריך : 05/03/2024 (מתווק בארכיב האופטי) המאשרת לקדם את הבקשה בהליך שימוש חורג בכפוף ל המצאת כתב התחייבות של מנהל מנח"י על כך שחצרות גני הילדים יוותרו פתוחים לכלל הציבור בשעות הצהריים ובחופשים, ובמקביל

לכך שיקודם ויוגש תכנית לשינוי ייעוד ושימוש במגרש.

סעיף 6.7(1+2) - סטיה נכרת- במס' קומות, גובה בניה מירבי וקווי בניין.

סעיף 17.1.2(1) - תנאי להיתר בניה- הגשת תכנית לפיתוח השטחים הציבוריים בתחום התכנית עם מהנדס העיר או מי מטעמו.

סעיף 5 - שטחים : מגרש 2
מעל הכניסה הקובעת : עיקרי- 1,700 מ"ר, שירות- 100 מ"ר

מתחת לכניסה הקובעת : עיקרי- 0, שירות- 1720 מ"ר, סה"כ שטחי בניה- 3,520 מ"ר.

גובה מבנה מעל הכניסה הקובעת : 21.2 מ'.

מס' קומות : מעל הכניסה הקובעת- 5 קומות.

מתחת לכניסה הקובעת- 2 קומות.

סעיף 6.7 – סטיה ניכרת :
סעיף 6.7(1) – מס' הקומות והגובה המירבי בתכנית זו הינם מחייבים וכל הגדלה תחשב סטיה ניכרת.
סעיף 6.7(2) – קווי בניין הינם מחייבים, שינוי ייחשב כסטיה ניכרת.

שטחים :

שטחים מוצעים בבקשה זו :

מעל הכניסה הקובעת- עיקרי : 1,531.76 מ"ר, שירות : 414.80 מ"ר
(קומה 1- המוצעת נחשבת למעל למפלס הכניסה הקובעת משום הפרשי המפלסים),

מתחת הכניסה הקובעת- עיקרי : 0, שירות : 54.05 מ"ר,

סה"כ בינוי מוצע : 2,000.61 (לעומת 2,001.23 מ"ר סה"כ השטחים שצוינו בדיון הראשון, נעשה שינוי בשטחים בעקבות דרישות הג"א).

נויידו 314.80 מ"ר משטחי הבניה העיקריים מעל הכניסה הקובעת לטובת שטחי שירות מעל מפלס הכניסה הקובעת.

אין חריגה משטחי הבניה.

חניה : בבקשה שלפנינו מוצעים 3 כיתות גנ"י, 3 כיתות מעון יום ובי"כ,

בהתאם לטבלת מאזן החניה :

גן ילדים : התקן : 40 : 1 דרוש : 9 מ"ח+ מפרץ העלאה והורדה + 4 חניות אופניים ו-2 חניות אופנועים.

מעון יום : התקן : 40 : 1 דרוש : 11 מ"ח + מפרץ העלאה והורדה + 4 חניות אופניים ו-2 חניות אופנועים.

ע"פ הוראות תכנית 5166 סעיף 14.6.3(ב) רשאית הוועדה המקומית לפטור מהחובה להתקין מ"ח לגנ"י ומעונות יום (בכפוף להצגת מפרץ העלאה והורדה).

בית כנסת : התקן : 50 : 1. דרוש : 11 מ"ח + 5 חניות אופניים ו-3 חניות אופנועים.

סה"כ מתוכנן : 14 מ"ח הכוללים חניה נגישה אחת + 4 מפרצי העלאה והורדה, על הרחוב מחוץ לגבולות המגרש, 10 חניות אופניים ו-5 חניות אופנועים בשצ"פ (לפי הנחיית תושי"ה).

חוו"ד מח' התנועה מיום 09/10/2024 :

"אין התנגדות לתכנית.

מוצע מבני ציבור ראה פירוט טבלת מאזן חניה מצורפת וסרוקה תכנית הסדרי תנועה חתומה ע"י האגף.

ס"ה מוצע 14 מק"ח תנאי לטופס 4- אישור רשות תמרור לתכנית.

שלומי 1.10.24"

הערה :

1) פורסמה הקלה לעניין מיקום החניות מחוץ לגבולות המגרש.
2) 2 חניות המוצעות מערבית למגרש וסומנו כמוצעות בהרמוניקה שפורסמה, מתוכננות על ייעוד קרקע "דרך ו/או טיפול נופי", משום טעות סופר שם ייעוד הקרקע לא פורסם, להכרעת הוועדה באם יש צורך לפרסם. בשנית.

קווי בניין :

0 דרומית למגרש, 3 מ' לכל שאר הצדדים, בהתאם לתכנית החלה במקום.

אין חריגה מגבולות המגרש.

פרסום : הבקשה פורסמה עפ"י הנוסח הנ"ל :

א'. הקלה מהוראות תכנית 5166 סעיף 10.1 בדבר התקנת חניות מחוץ לגבולות מגרש על "דרך מוצעת" לפי תכנית 101-0192815.

ב'. שימוש חורג משטח ציבורי פתוח לשטח מבנה ציבור בהיקף של כ-290 מ"ר לחצרות גני ילדים, מתכנית 192815.

תום מועד התנגדויות : 02/07/2024
לאחר פרסום אין מתנגדים.

(6) הערות :

1) לאחר פתיחת התיק ופרסום הבקשה, עורכי הבקשה ביקשו להוסיף למהות הבקשה את פיתוח השצ"פ הצמוד לפרויקט, גו"ח : 30617/268, לאישור הוועדה-

א'. להוספת פיתוח השצ"פ לבקשה זו.

ב'. להוספת תנאים עבור פיתוח שצ"פ זה כתנאי להיתר- אישור שפ"ע לפיתוח השצ"פ ואישור אדריכל העיר לפיתוח השצ"פ (בהתאם להוראות התב"ע שפיתוח השצ"פ יאושר ע"י מהנדס העיר או מי מטעמו).

2) לידיעת ואישור הוועדה- לאחר פתיחת התיק הוספו מאגר מים וחדר משאבות משום דרישת הגיחון, בקומה 2- והשתנו מפלסים אבסולוטיים בהתאמה.

3) לידיעת ואישור הוועדה- לבקשת עורכי הבקשה- משיקולים תכנוניים, מעוניינים להגדיל את שטח הממ"מ בקומה העליונה ע"ח השטח העיקרי משיקולים תכנוניים וכן עדכון שטחי הממ"מים בהתאם להנחיות הג"א, סך שטחי הבניה המוצעים אינו גדל (קטן בכ- 1 מ').

4) לידיעת ואישור הוועדה- בתחום המגרש קיימים מנ"דים המסומנים לפינוי בהרמוניקה.

להכרעת הוועדה :

א) להכרעת הוועדה - באם יש צורך לפרסם בשנית 2 מ"ח המוצעים בייעוד הקרקע "דרך ו/או טיפול נופי". - הבקשה שפורסמה הציגה את החניות הנ"ל אך במלל לא צויין את הייעוד הנוסף שהינו "דרך ו/או טיפול נופי "

להכרעת הוועדה - לפטור מהחובה להתקין מ"ח לגנ"י ומעונות יום , ע"פ הוראות תכנית 5166 סעיף 14.6.3(ב'). - לא צויין בהחלטת הוועדה מיום ה-17/12/2025

לידיעת הוועדה :

א) לאישור הוספת פיתוח השצ"פ הדרומי במסגרת בקשה זו ולהוספת תנאים להיתר בהתאם לכך - אישור שפ"ע ואישור אדריכל העיר לעניין השצ"פ עפ"י הוראות התב"ע החלה במקום.

ב) לאישור הוספת מאגר המים ו עדכון המפלסים .

ג) לאישור הגדלת ממ"מ בקומה עליונה ע"ח שטח עיקרי (משיקולים תכנוניים) וכן עדכון שטחי ממ"מים בהתאם להנחיות הג"א, מבלי הגדלת סה"כ שטחי הבניה הכוללים שהוצגו בוועדה ב- 17/12/2025.

תנאים לדיון :

איכ"ס- אושר בתנאים בתאריך 07/08/2025

שפ"ע- אושר בתאריך 15/08/2024

תברואה- אושר בתאריך 17/09/2024

דרכים- אושר בתנאים בתאריך 15/08/2024

בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.

סדר יום לוועדה מתאריך - 06/05/2026 - יט אייר תשפ"ו

סוג דיון	דיון בוועדת המשנה
מספר ועדה	2026/54
מספר בקשה	<u>2016/0667.03</u>
מספר סידורי	<u>65</u>

נתונים כלליים

סוג בקשה	תוספת בניה / הרחבה לבניין קיים
שימוש עיקרי	בנין ציבורי, בנין ציבורי
מהות בקשה	קירוי מגרש ספורט בי"ס יאס"א בקשת המשך לתיק 2016/667.2
שטח האתר	
שטח לחישוב זכויות	
סוג רישום בעלות	נסח טאבו
הכשרת עבירה	לא
המבקש	אגף מבני ציבור באמצעות מוריה
עורך הבקשה	אדריכל איגרא גיא
מתכנן השלד	מהנדס כפיר חננאל
מספר מתנגדים	0
מספר שכנים שלא חתמו	0

כתובת האתר

החרצית 9, קרית מנחם

גוש	חלקה	בשלמות
30435	128	לא
30435	90	לא

תבע	סטטוס	ת.סטטוס	תא שטח	יעוד	שטח
1821	תחילת תוקף	29/01/1976			
1821א	תחילת תוקף	25/09/1977			
1821א	תחילת תוקף	25/09/1977			
2387	תחילת תוקף	06/04/1978			
5/09/02	תחילת תוקף	10/08/1973			
5/09/02	תחילת תוקף	10/08/1973			
5/09/02	תחילת תוקף	10/08/1973			

תאור הבקשה

דיון 2 – הקדמה

הבקשה נדונה בתאריך 17/02/2026 והחלטת הוועדה הייתה לדחות את ההכרעה עד לבדיקה מול עו"ד הדס

יצחקי לעניין החלטות וועדת הערר בנושא תכנית בינוי שכפופות לתכנית מתאר 62'.

כעת לאחר בדיקה נראה כי, התוספת המבוקשת במסגרת בקשה זו הינה "סבירה" למבנה שאושר בשטח של 2,908.52 מ"ר בת.ב. 2016/667.2 אשר במסגרתו אושר מגרש ספורט שאינו מקורה על גג המבנה.

עוד יצויין כי, במסגרת בקשה זו מבוקש קירוי מגרש הספורט אשר שטחו 786.32 מ"ר .

בשכונת קריית מנחם ברחוב החרצית 9, גוש 30435 חלקה 128 מגרש 3, קיים מבנה בן 5 קומות המשמש למעונות יום, בשטח של 463.30 מ"ר (בת.ב. 2016/667) ולבי"ס על יסודי 9 כיתות, ספריה ציבורית ומגרש ספורט, בשטח של 2908.52 מ"ר (בת.ב. 2016/667.2).

בת.ב. 2016/667 יצא היתר עבור מעון יום 3 כיתות, בשנת 2017.

בת.ב. 2016/667.1 יצא חידוש היתר עבור מעון יום 3 כיתות, בשנת 2018.

בת.ב. 2016/667.2 יצא היתר עבור חט"ב 9 כיתות ספריה ומגרש ספורט, בשנת 2024.

כעת, מוצע קירוי מגרש הספורט שאושר על גג בית הספר בת.ב. 2016/667.2, בשטח של כ-850 מ"ר, שינויים פנימיים ותוספת מעלית חיצונית ומדרות מילוט.

הכניסה לאולם הספורט דרך מדרגות מילוט ומעלית חיצונית בצדו הצפוני של המגרש.

תכנית קומה 1- מפלס $+806.73 = -2.38$: קיים- ספרייה ציבורית, גרם מדרגות ומעלית, מאגר מים וחדר משאבות.

תכנית קומת קרקע $+809.11 = -0.00$: קיים- מעון יום, בית ספר- מזכירות והנהלה, חדר מורים, חדר ישיבות, קפטריה, חדר מדרגות, מעלית ושירותים.

מוצע- בצידו הצפוני של המבנה מעלית ומדרגות מילוט.

תכנית קומה ראשונה $+812.85 = +3.74$: קיים- ספרייה ציבורית, בית ספר- 6 כיתות, 2 ממ"מים, ח. שירותים, גרם מדרגות ומעלית.

מוצע- בצידו הצפוני של המבנה מעלית ומדרגות מילוט.

תכנית קומה $+816.59 = +7.48$: קיים- ספרייה ציבורית, בית ספר- מעבדה, מרכז לוגיסטי, ממ"מ מגרש ספורט, תאי הלבשה, ח. שירותים, גרם מדרגות ומעלית.

מוצע- שינויים פנימיים, קירוי אולם הספורט, תוספת מעבר, מעלית ומדרגות.

תכנית קומה $+820.33 = +11.22$: קיים- ספרייה ציבורית, בית ספר- אולם רב תכליתי, ח. שירותים, גרם מדרגות ומעלית.

מוצע- תוספת ח. אומנות, חלל כפול אולם הספורט.

תכנית גג : מוצעות גגות שטוחים, קלים ו'גג ירוק' במפלסים שונים.

גג אולם ספורט : גג פח בשיפוע, מפלסים $+17.44 - +18.12$

גג ספריה : 'גג ירוק' במפלס $+12.90$

גגות טכניים פ.ב. במפלסים $+14.98, +14.96$

גג בשיפוע 15.81 + - 18.86

שטחים :

סה"כ שטח קיים במגרש- 3,369.85 מ"ר

סה"כ שטח מוצע במגרש- 786.32 מ"ר

התכנית אינה קובעת שטחי בניה.

חניה : אושר בת.ב. 2016/667.2 : קיימים 9 מקומות חניה + 1 חניית נכה ו-3 חניות עבור העלאה והורדה בשעות הבוקר, מחוץ לחלקה מצדה הדרומי על 'דרך מוצעת' לפי תכנית 1821א'.

בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.

אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש.

מידע קודם

מתאריך	
27/04/2026	הכנת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים
	על המקום חלה תכנית 1821 משנת 1976 הכפופה לתכנית מתאר 62 הקובעת : (א) בסעיף 7 – כפיפות לתכנית מתאר 62' (ב) בסעיף 8(ב) : שטח לבניין ציבורי : "...לא תורשה כל בניה בשטח אלא בהתאם לתכנית בינוי מפורטת באישור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית."
	תכנית בינוי : הוגשה ואושרה בוועדה תכנית בינוי 479ב בתאריך 29/05/2024 וכן פורסמה ליידוע הציבור במסגרת הבקשה להיתר, לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות.
	שטחים :
	לפי תכנית 1821 : התכנית אינה קובעת שטחי בניה וכפופה למתאר 62'
	קיים :
	מעל הקרקע : עיקרי : 3,159.43 מ"ר שירות : 210.42 מ"ר סה"כ : 3,369.85 מ"ר
	מוצע :
	מעל הקרקע : עיקרי : 786.32 מ"ר שירות : - סה"כ : 786.32 מ"ר
	סה"כ שטח במבנה : 4,156.17 מ"ר
	חניה : אושר בת.ב. 2016/667.2 : 9 מ"ח + 1 חניית נכה ו-3 מפרצי הורדה מחוץ לחלקה מצדה הדרומי על 'דרך מוצעת' לפי תכנית 1821א'.
	טבלת מאזן חניה :
	שימוש : בית ספר חטי"ב קיים כיתות : 9 כיתות תקן : 1:1 דרוש :

9 מ"ח שימוש : ספרייה קיים שטח : 150 מ"ר תקן : 1:80 דרוש : 2 מ"ח שימוש : מעון יום קיים שטח : 500 מ"ר תקן : 1:40 דרוש : 13 מ"ח שימוש : גן ילדים קיים שטח : 200 מ"ר תקן : 1:40 דרוש : 5 מ"ח שימוש : אולם ספורט- ללא מקומות ישיבה שטח : 768 מ"ר תקן : 1:10 (מקומות ישיבה) דרוש : 0 קיימים 9 מ"ח + 1 חניית נכה ובנוסף 3 מפרצי הורדה הערות : 3- מפרצי הורדה לרכב פרטי לפי שעות -לפי תקן חניה 5166ב ס' 14.6.3 בסמכות הוועדה המקומית לפטור מהחובה להתקין מ"ח לגנ"י ומעונות יום. - לתלמידי בית הספר בשימוש אחרי שעות הפעילות הוא בחפיפה החניות של ביה"ס. התקבלה חו"ד ממח' התנועה בתאריך 10/11/2025 : "אין התנגדות לתכנית. עבור מגרש ספורט מוצע המשמש את ביה"ס הקיים לא נדרשת חניה עפ"י התקן" פרסום : בוצע פרסום עפ"י הנוסח : " לידוע הציבור בדבר תוספת מעל מבנה קיים בהיקף של כ- 850 מ"ר שיבנה ב-2 קומות במגרש למבני ציבור. התוספת ת שמש עבור קירוי מגרש ספורט מעל ביי"ס יאס"א בכפוף לתכנית בינוי מאושרת שמספרה 479ב' ואושרה ביום 20/02/2025 " לידיעת הוועדה : בנוסח הפרסום נפלה טעות סופר ונכתב כי תאריך אישור תכנית הבינוי מיום : 20/02/25 (תאריך אישור תכנית בינוי סופית ע"י מח' תכנון עיר) במקום מיום : 29/05/2024. תום מועד להגשת התנגדויות : 23/09/2025 לאחר פרסום, לא הוגשו התנגדויות. בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים. אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש.		
חוות דעת תכנונית	27/04/2026	חוות דעת תכנונית

מס' תכנית שחלה בחלקה :		
1821		
תחילת תוקף :		
29/01/1976		
ייעוד הקרקע :		
שטח לבניין ציבורי		
תכניות כפופות : תכנית מתאר 62'		
האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : כן		
מספר קומות		
קיים- 5 קומות		
גבהים		
18.86 מ'		
שטחי בניה		
שטחים עיקריים :		
שטח עיקרי קיים מעל הקרקע : 3,159.43 מ"ר		
שטח עיקרי מוצע מעל הקרקע : 786.32 מ"ר		
סה"כ שטח עיקרי קיים+ מוצע : 3,945.75 מ"ר		
שטחי שרות :		
שטח שירות קיים מעל הקרקע : 210.42 מ"ר		
ממ"מים		
קיים- 3 ממ"מ		
תנאים טרם דיון		

מולאו חוות דעת אדריכלית על המקום חלה תכנית 1821 משנת 1976 הכפופה לתכנית מתאר 62 הקובעת: (א) בסעיף 7 – כפיפות לתכנית מתאר 62. (ב) בסעיף 8(ב): שטח לבניין ציבורי: "...לא תורשה כל בניה בשטח אלא בהתאם לתכנית בינוי מפורטת באישור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית." תכנית בינוי: הוגשה ואושרה בוועדה תכנית בינוי 479ב בתאריך 29/05/2024 וכן פורסמה ליידוע הציבור במסגרת הבקשה להיתר, לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות. שטחים: לפי תכנית 1821: התכנית אינה קובעת שטחי בניה וכפופה למתאר 62 קיים: מעל הקרקע: עיקרי: 3,159.43 מ"ר שירות: 210.42 מ"ר סה"כ: 3,369.85 מ"ר מוצע: מעל הקרקע: עיקרי: 786.32 מ"ר שירות: - סה"כ: 786.32 מ"ר סה"כ שטח במבנה: 4,156.17 מ"ר חניה: אושר בת.ב. 2016/667.2: 9 מ"ח + 1 חניית נכה ו-3 מפרצי הורדה מחוץ לחלקה מצדה הדרומי על 'דרך מוצעת' לפי תכנית 1821א'. טבלת מאזן חניה: שימוש: בית ספר חטי"ב קיים כיתות: 9 כיתות תקן: 1:1 דרוש: 9 מ"ח שימוש: ספרייה קיים שטח: 150 מ"ר תקן: 1:80 דרוש: 2 מ"ח שימוש: מעון יום קיים שטח: 500 מ"ר תקן: 1:40 דרוש: 13 מ"ח שימוש: גן ילדים קיים שטח: 200 מ"ר תקן: 1:40 דרוש: 5 מ"ח שימוש: אולם ספורט- ללא מקומות ישיבה שטח: 768 מ"ר תקן: 1:10 (מקומות ישיבה) דרוש: 0 קיימים 9 מ"ח + 1 חניית נכה ובנוסף 3 מפרצי הורדה		

הערות : 3- מפרצי הורדה לרכב פרטי לפי שעות -לפי תקן חניה 5166 ס' 14.6.3 בסמכות הוועדה המקומית לפטור מהחובה להתקין מ"ח לגנ"י ומעונות יום. - לתלמידי בית הספר בשימוש אחרי שעות הפעילות הוא בחפיפה החניות של ביה"ס. התקבלה חו"ד ממח' התנועה בתאריך 10/11/2025 : "אין התנגדות לתכנית. עבור מגרש ספורט מוצע המשמש את ביה"ס הקיים לא נדרשת חניה עפ"י התקן" פרסום : בוצע פרסום עפ"י הנוסח : " לידוע הציבור בדבר תוספת מעל מבנה קיים בהיקף של כ- 850 מ"ר שיבנה ב- 2 קומות במגרש למבני ציבור. התוספת ת שמש עבור קירוי מגרש ספורט מעל ב"ס יאס"א בכפוף לתכנית בינוי מאושרת שמספרה 479ב' ואושרה ביום 20/02/2025 " לידיעת הוועדה : בנוסח הפרסום נפלה טעות סופר ונכתב כי תאריך אישור תכנית הבינוי מיום : 20/02/25 (תאריך אישור תכנית בינוי סופית ע"י מח' תכנון עיר) במקום מיום : 29/05/2024. תום מועד להגשת התנגדויות : 23/09/2025 לאחר פרסום, לא הוגשו התנגדויות. בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים. אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש.		
לדחות את הכרעה עד לבדיקה מול עו"ד הדס יצחקי – לעניין החלטות וועדת הערר בנושא תכנית בינוי שכפופות לתכנית מתאר 62'.	17/02/2026	דיון בועדת משנה : לדחות את ההכרעה
על המקום חלה תכנית 1821 משנת 1976 הכפופה לתכנית מתאר 62 הקובעת : (א) בסעיף 7 – כפיפות לתכנית מתאר 62'. (ב) בסעיף 8(ב) : שטח לבניין ציבורי : "...לא תורשה כל בניה	26/01/2026	בדיקת המלצה תכנונית : לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

בשטח אלא בהתאם לתכנית בינוי מפורטת באישור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית." תכנית בינוי : הוגשה ואושרה בוועדה תכנית בינוי 479ב בתאריך 29/05/2024 וכן פורסמה ליידוע הציבור במסגרת הבקשה להיתר, לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות. שטחים : לפי תכנית 1821 : התכנית אינה קובעת שטחי בניה וכפופה למתאר '62 קיים : מעל הקרקע : עיקרי : 3,159.43 מ"ר שירות : 210.42 מ"ר סה"כ : 3,369.85 מ"ר מוצע : מעל הקרקע : עיקרי : 786.32 מ"ר שירות : - סה"כ : 786.32 מ"ר סה"כ שטח במבנה : 4,156.17 מ"ר חניה : אושר בת.ב. 2016/667.2 : 9 מ"ח + 1 חניית נכה ו-3 מפרצי הורדה מחוץ לחלקה מצדה הדרומי על 'דרך מוצעת' לפי תכנית 1821א'. טבלת מאזן חניה : שימוש : בית ספר חטי"ב קיים כיתות : 9 כיתות תקן : 1:1 דרוש : 9 מ"ח שימוש : ספרייה קיים שטח : 150 מ"ר תקן : 1:80 דרוש : 2 מ"ח שימוש : מעון יום קיים שטח : 500 מ"ר תקן : 1:40 דרוש : 13 מ"ח שימוש : גן ילדים קיים שטח : 200 מ"ר תקן : 1:40 דרוש : 5 מ"ח שימוש : אולם ספורט- ללא מקומות ישיבה שטח : 768 מ"ר תקן : 1:10 (מקומות ישיבה) דרוש : 0 קיימים 9 מ"ח + 1 חניית נכה ובנוסף 3 מפרצי הורדה הערות : 3- מפרצי הורדה לרכב פרטי לפי שעות -לפי תקן חניה 5166ב ס' 14.6.3 בסמכות הוועדה המקומית לפטור מהחובה להתקין מ"ח לגניי ומעונות יום. - לתלמידי בית הספר בשימוש אחרי שעות הפעילות הוא בחפיפה החניות של ביה"ס. התקבלה חו"ד ממח' התנועה בתאריך 10/11/2025 :		

"אין התנגדות לתכנית. עבור מגרש ספורט מוצע המשמש את ביה"ס הקיים לא נדרשת חניה עפ"י התקן" פרסום : בוצע פרסום עפ"י הנוסח : " לידוע הציבור בדבר תוספת מעל מבנה קיים בהיקף של כ- 850 מ"ר שיבנה ב-2 קומות במגרש למבני ציבור. התוספת ת שמש עבור קירוי מגרש ספורט מעל ביה"ס יאס"א בכפוף לתכנית בינוי מאושרת שמספרה 479ב' ואושרה ביום 20/02/2025" לידיעת הוועדה : בנוסח הפרסום נפלה טעות סופר ונכתב כי תאריך אישור תכנית הבינוי מיום : 20/02/25 (תאריך אישור תכנית בינוי סופית ע"י מח' תכנון עיר) במקום מיום : 29/05/2024. תום מועד להגשת התנגדויות : 23/09/2025 לאחר פרסום, לא הוגשו התנגדויות. בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים. אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש.		
חוות דעת תכנונית מס' תכנית שחלה בחלקה : 1821 תחילת תוקף : 29/01/1976 ייעוד הקרקע : שטח לבניין ציבורי תכניות כפופות : תכנית מתאר 62' האם התכנית כפופה לתכנית מתאר : כן מספר קומות קיים- 5 קומות גבהים	25/01/2026	חוות דעת תכנונית

18.86 מ'		
שטחי בניה		
שטחים עיקריים:		
שטח עיקרי קיים מעל הקרקע: 3,159.43 מ"ר		
שטח עיקרי מוצע מעל הקרקע: 786.32 מ"ר		
סה"כ שטח עיקרי קיים+ מוצע: 3,945.75 מ"ר		
שטחי שרות:		
שטח שירות קיים מעל הקרקע: 210.42 מ"ר		
ממ"מים		
קיים- 3 ממ"מ		
תנאים טרם דיון		
מולאו		
חוות דעת אדריכלית		
על המקום חלה תכנית 1821 משנת 1976 הכפופה לתכנית מתאר 62 הקובעת:		
(א) בסעיף 7 – כפיפות לתכנית מתאר 62.		
(ב) בסעיף 8(ב): שטח לבניין ציבורי: "...לא תורשה כל בניה בשטח אלא בהתאם לתכנית בינוי מפורטת באישור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית."		
תכנית בינוי: הוגשה ואושרה בוועדה תכנית בינוי 479ב בתאריך 29/05/2024 וכן פורסמה ליידוע הציבור במסגרת הבקשה להיתר, לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות.		
שטחים:		
לפי תכנית 1821: התכנית אינה קובעת שטחי בניה וכפופה למתאר 62		
קיים:		

מעל הקרקע: עיקרי: 3,159.43 מ"ר שירות: 210.42 מ"ר סה"כ: 3,369.85 מ"ר מוצע: מעל הקרקע: עיקרי: 786.32 מ"ר שירות: - סה"כ: 786.32 מ"ר סה"כ שטח במבנה: 4,156.17 מ"ר חניה: אושר בת.ב. 2016/667.2: 9 מ"ח + 1 חניית נכה ו-3 מפרצי הורדה מחוץ לחלקה מצדה הדרומי על 'דרך מוצעת' לפי תכנית 1821 א'. טבלת מאזן חניה: שימוש: בית ספר חט"ב קיים כיתות: 9 כיתות תקן: 1:1 דרוש: 9 מ"ח שימוש: ספרייה קיים שטח: 150 מ"ר תקן: 80:1 דרוש: 2 מ"ח שימוש: מעון יום קיים שטח: 500 מ"ר תקן: 40:1 דרוש: 13 מ"ח שימוש: גן ילדים קיים שטח: 200 מ"ר תקן: 40:1 דרוש: 5 מ"ח שימוש: אולם ספורט- ללא מקומות ישיבה שטח: 768 מ"ר תקן: 10:1 (מקומות ישיבה) דרוש: 0 קיימים 9 מ"ח + 1 חניית נכה ובנוסף 3 מפרצי הורדה הערות: 3- מפרצי הורדה לרכב פרטי לפי שעות -לפי תקן חניה 5166ב ס' 14.6.3 בסמכות הוועדה המקומית לפטור מהחובה להתקין מ"ח לגנ"י ומעונות יום. - לתלמידי בית הספר בשימוש אחרי שעות הפעילות הוא בחפיפה החניות של ביה"ס. התקבלה חו"ד ממח' התנועה בתאריך 10/11/2025: "אין התנגדות לתכנית. עבור מגרש ספורט מוצע המשמש את ביה"ס הקיים לא נדרשת חניה עפ"י התקן" פרסום: בוצע פרסום עפ"י הנוסח: " לידוע הציבור בדבר תוספת מעל מבנה קיים בהיקף של כ- 850 מ"ר שיבנה ב-2 קומות במגרש למבני ציבור. התוספת ת שמש עבור קירוי מגרש ספורט מעל ב"ס יאס"א בכפוף לתכנית בינוי מאושרת שמספרה 479ב' ואושרה ביום 20/02/2025" לידיעת הוועדה: בנוסח הפרסום נפלה טעות סופר ונכתב כי		

תאריך אישור תכנית הבינוי מיום: 20/02/25 (תאריך אישור תכנית בינוי סופית ע"י מח' תכנון עיר) במקום מיום: 29/05/2024. תום מועד להגשת התנגדויות: 23/09/2025 לאחר פרסום, לא הוגשו התנגדויות. בעלויות: התקבלה חתימת אגף הנכסים. אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש.		
לידוע הציבור בדבר תוספת מעל מבנה קיים בהיקף של כ-850 מ"ר שיבנה ב-2 קומות במגרש למבני ציבור התוספת תשמש עבור קירוי מגרש ספורט מעל ב"ס יאס"א בכפוף לתכנית בינוי מאושרת שמספרה 479ב' ואושרה ביום 20.2.25	02/09/2025	השלמת פרסום לפי סעיף 149 לחוק

תנאים – באם תאושר הבקשה

בוצע	תנאים לקבלת היתר	
	רישום הערה בטאבו לפי תקנה 27 בלשכת רישום המקרקעין	1
	אישור/תשלום המחלקה להיטל השבחה	2
	אישור פיקוד העורף הג"א	3
	3 תכניות סופיות – לאחר אישור בוחן להדפסה, צבועות חתומות ומתוקנות	4
	הגשת טופס הצהרת עורך הבקשה שהתכנית ערוכה כחוק ומשקפת את כל הערות הגורמים המאשרים	5
	חוות דעת/תשלום חברת הגיחון	6
	אישור/תשלום המחלקה להיטלי סלילה	7
	אישור משרד הבריאות	8
	תצהיר חתום של עורך הבקשה	9
	תצהיר חתום של מתכנן השלד	10
	תצהיר חתום של המבקש והבעלים לקראת הוצאת היתר	11
	אישור חברת חשמל	12
	תיקון בהרמוניקה- הוספת חתכים למעלית המבוקשת	13

המלצת האגף

לאשר את הבקשה להיתר בניה בתנאים

על המקום חלה תכנית 1821 משנת 1976 הכפופה לתכנית מתאר 62 הקובעת:
(א) בסעיף 7 – כפיפות לתכנית מתאר 62.
(ב) בסעיף 8(ב): שטח לבניין ציבורי: "...לא תורשה כל בניה בשטח אלא בהתאם לתכנית בינוי מפורטת באישור הועדה המקומית ובהסכמת הועדה המחוזית."

תכנית בינוי: הוגשה ואושרה בוועדה תכנית בינוי 479ב בתאריך 29/05/2024 וכן פורסמה ליידוע הציבור במסגרת הבקשה להיתר, לאחר פרסום לא הוגשו התנגדויות.

שטחים :

לפי תכנית 1821 : התכנית אינה קובעת שטחי בניה וכפופה למתאר '62

קיים :

מעל הקרקע : עיקרי : 3,159.43 מ"ר שירות : 210.42 מ"ר סה"כ : 3,369.85 מ"ר

מוצע :

מעל הקרקע : עיקרי : 786.32 מ"ר שירות : - סה"כ : 786.32 מ"ר

סה"כ שטח במבנה : 4,156.17 מ"ר

חניה : אושר בת.ב. 2016/667.2 : 9 מ"ח + 1 חניית נכה ו-3 מפרצי הורדה מחוץ לחלקה מצדה הדרומי על 'דרך מוצעת' לפי תכנית 1821א'.

טבלת מאזן חניה :

שימוש : בית ספר חט"ב קיים כיתות : 9 כיתות תקן : 1 : 1 דרוש : 9 מ"ח

שימוש : ספרייה קיים שטח : 150 מ"ר תקן : 1 : 80 דרוש : 2 מ"ח

שימוש : מעון יום קיים שטח : 500 מ"ר תקן : 1 : 40 דרוש : 13 מ"ח

שימוש : גן ילדים קיים שטח : 200 מ"ר תקן : 1 : 40 דרוש : 5 מ"ח

שימוש : אולם ספורט- ללא מקומות ישיבה שטח : 768 מ"ר תקן : 1 : 10 (מקומות ישיבה) דרוש : 0

קיימים 9 מ"ח + 1 חניית נכה ובנוסף 3 מפרצי הורדה

הערות :

3- מפרצי הורדה לרכב פרטי לפי שעות

-לפי תקן חניה 5166 ב' ס' 14.6.3 בסמכות הוועדה המקומית לפטור מהחובה להתקין מ"ח לגניי ומעונות יום.

- לתלמידי בית הספר בשימוש אחרי שעות הפעילות הוא בחפיפה החניות של ביה"ס.

התקבלה חו"ד ממח' התנועה בתאריך 10/11/2025 :

"אין התנגדות לתכנית. עבור מגרש ספורט מוצע המשמש את ביה"ס הקיים לא נדרשת חניה עפ"י התקן"

פרסום : בוצע פרסום עפ"י הנוסח :

" לידוע הציבור בדבר תוספת מעל מבנה קיים בהיקף של כ-850 מ"ר שיבנה ב-2 קומות במגרש למבני ציבור. התוספת תשמש עבור קירוי מגרש ספורט מעל ביי"ס יאס"א בכפוף לתכנית בינוי מאושרת שמספרה 479ב' ואושרה ביום 20/02/2025 "

לידיעת הוועדה : בנוסח הפרסום נפלה טעות סופר ונכתב כי תאריך אישור תכנית הבינוי מיום : 20/02/25 (תאריך אישור תכנית בינוי סופית ע"י מח' תכנון עיר)

במקום מיום : 29/05/2024.

תום מועד להגשת התנגדויות : 23/09/2025

לאחר פרסום, לא הוגשו התנגדויות.

בעלויות : התקבלה חתימת אגף הנכסים.

אין חריגה מקו בניין ומגבול מגרש.